

# aktiv.



Trondheimsveien 1049, 7200 KYRKSÆTERØRA

**Stor enebolig i rolig og  
barnevennlig boligområde på  
Stavåsen/Kyrksæterøra**



Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF

## Nina Katrine Brandt

**Mobil** 934 47 636

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

### Aktiv Eiendomsmegling Kystregionen

Øragata 5, 7200 KYRKSÆTERØRA. TLF. 934 47 636

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 990 000,-  
**Omkostn.:** Kr 50 990,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 040 990,-  
**Selger:** Åge Tølche

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1978  
**BRA-i/BRA Total** 213/273 kvm  
**Tomtstr.:** 1107.4 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 114, bnr. 40  
**Oppdragsnr.:** 1701240052

## Velkommen til Trondheimsv. 1049

Stor enebolig i rolig og barnevennlig boligområde på Stavåsen ca. 10 km. fra sentrum av Kyrksæterøra.

Eneboligen ble opprinnelig oppført i 1978 og senere tilbygd i 1986. Romslig tomt på ca. 1 mål opparbeidet med gruset innkjørsel, gårdsplass og hage.

Boligen er i all hovedsak fra byggeår og oppgraderinger/renovering må påregnes.

I nærområdet er det fine turområder både sommer og vinter.

Det er ca. 15 min. kjøring til sentrum av Kyrksæterøra hvor det er et stort utvalg servicefunksjoner. Her finner du skole, barnehager, flere dagligvarebutikker, bakeri, restauranter, butikksenter, treningssenter, verksted, småbåthavn, bank m.m. Det er ca. 5 minutter kjøring til Vinjeøra hvor det er barnehage, barneskole og bensinstasjon med hurtiglader for el-bil.



## Innhold

Velkommen .....	2
Plantegning .....	4
Om eiendommen .....	20
Tilstandsrapport .....	34
Egenerklæring .....	59
Energiattest .....	63
Brukstillatelse .....	69
Tegninger .....	70
Kart .....	72
Tinglyste erklæringer .....	77
Forbrukerinformasjon .....	88
Budskjema .....	89

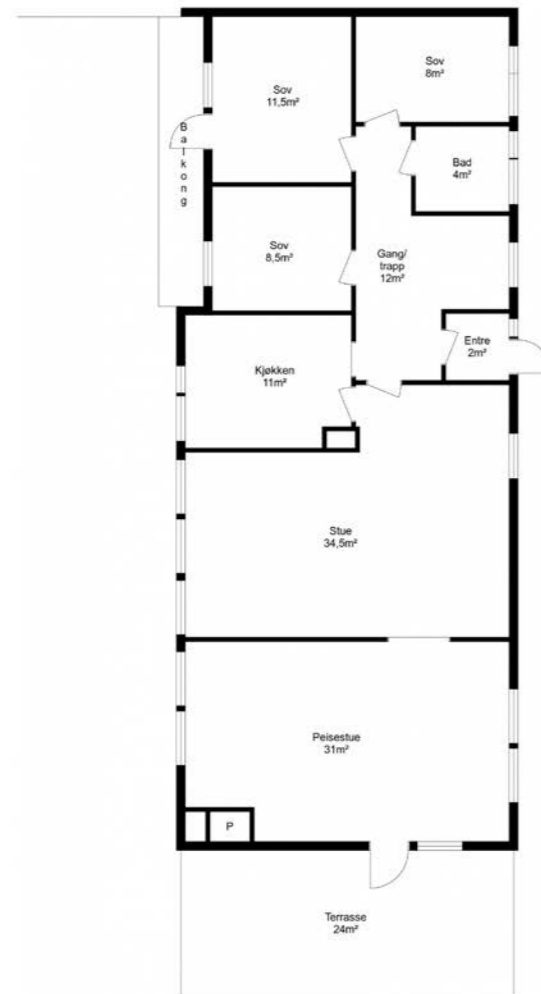
# Plantegning

1. etasje



Trondheimsveien 1049

1.etg



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger. Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom. Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

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

U. etasje



Trondheimsveien 1049

u.etg



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger. Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom. Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

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

















# 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: 213 m<sup>2</sup>

BRA - e: 60 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 273 m<sup>2</sup>

TBA: 30 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 86 m<sup>2</sup>

BRA-e: 60 m<sup>2</sup>

1. etasje

BRA-i: 127 m<sup>2</sup>

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

30 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Kommentar til areal og takstmanns konklusjon:  
Garasjer er medregnet i tot. bra som s-rom/bra-e.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1107.4 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 1007 kvm.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed

kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlige omgivelser på Stavåsen ca. 10 km fra sentrum av Kyrksæterøra og ca. 3 km fra sentrum av Vinjeøra.

Kyrksæterøra kan by på et stort utvalg servicefunksjoner. Her finner du skole, barnehager, flere dagligvarebutikker, bakeri, frisører, spisesteder, treningssenter, verksted, småbåthavn, bank m.m. På Vinjeøra er det barnehage, barneskole og bensinstasjon med hurtiglader for el-bil.

I umiddelbar nærhet til boligen er det svært allsidig og flott natur med skog, vann, fjord og fjell. Det er godt tilrettelagt for friluftsliv med enkel tilgang til både turstier, seterveier og brattere fjellsider.

### Adkomst

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

### Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

### Bygningssakkyndig

Morten Jønland

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Iht. takstmannens beskrivelse:

Enebolig er oppført i én etasje over sokkel. Grunnmur i leca. Veggkonstruksjon av tre, utvendig kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et betongdekke over garasje, og trebjelkelag forøvrig. Vinduer med 2-lags glass.

### Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Pusset opp bad i 1.etasje.

2.1) Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:

Beskrivelse: Ca. 2005. Pusset opp badet.

2.2) Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja.

2.3) Hvem er arbeidet utført av?

Beskrivelse: Dugnad/egeninnsats. I tillegg til Bakken VVS.

2.4) Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Dugnad/egeninnsats. I tillegg til Bakken VVS.

2.5) Er forholdet byggemeldt?

Svar: Nei.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Fukt i kjeller i forbindelse med overvann

en gang. Forsikrings sak.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Litt sprekker i mur på garasje.

10.1) Har det vært arbeid på takteking/takrenner/ beslag?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Nytt tak i 1986 i forbindelse med tilbygg.

10.2) Hvem er arbeidet utført av?

Beskrivelse: Egeninnsats.

11) Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner?

Svar: Ja.

Beskrivelse: I forbindelse med tilbygg i 1986.

11.1) Hvem er arbeidet utført av?

Beskrivelse: Hemne Kraftlag.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Endret fra bod til soverom.

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

### Innhold

Iht. takstmannens beskrivelse:

Primærrrom:

Sokkel: Stue/Kjøkken, 2 soverom, 2 bad, gang, entre, vaskerom.

1. etasje: Stue, kjøken, 3 soverom, bad, gang, peisestue, entre.

Sekundærrom:

Sokkel: 2 boder, 2 garasjer.

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

#### Standard

Iht. takstmannens beskrivelse:

Sokkel:

Stue/kjøkken: Flis på gulv og malt panel/overflate på vegger. Plater i himling. Vedovn.

Kjøkkeninnredning med mekanisk avtrekk over stekesone.

Soverom 1: Flis på gulv og panel på vegger. Panel i himling.

Soverom 2: Belegg på gulv og panel og tapet på vegger. Plater i himling.

Bad 1: Flis på gulv og flis og malt overflate på vegger. Panel i himling. Dusjhjørne, servant og wc.

Bad 2: Belegg på gulv og vinyltapet på vegger. Plater i himling. Servant, wc og åpen dusj.

Gang: Flis på gulv og panel på vegger. Panel i himling. Trapp.

Entre: Flis på gulv og panel på vegger. Panel i himling.

Vaskerom: malt overflate på gulv og malt overflate på vegger. Panel i himling. Bereder, Skyllekum og opplegg for påkobling av vaskemaskin.

Bod 1: Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Panel i himling.

Bod 2: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Plater i himling. Bereder og opplegg for påkobling av vaskemaskin. Sikringsskap.

Garasje 1: Ubehandlet gulv, malt overflate på vegger, ubehandlet himling. Leddport i tre.

Garasje 2: Ubehandlet gulv, malt overflate på vegger, ubehandlet himling. Leddport i tre.

1. etasje:

Stue: Parkett på gulv og malt panel på vegger. Plater i himling. Varmepumpe og vedovn.

Kjøkken: Belegg på gulv og Malt overflate på vegger. Plater i himling. Kjøkkeninnredning med mekanisk avtrekk over stekesone og opplegg for påkobling av oppvaskmaskin.

Soverom 1: Belegg på gulv og panel på vegger. Plater i himling.

Soverom 2: Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Plater i himling. Utgang til balkong.

Soverom 3: Belegg på gulv og tapet på vegger.

Plater i himling.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Plater i himling. Servant, wc og badekar med åpen dusj i kar.

Entre: Belegg på gulv og tapet på vegger. Plater i himling.

Gang: Parkett på gulv og panel på vegger. Plater i himling. Trapp.

Peisestue: Laminat på gulv og panel på vegger. Panel i himling. Peis. Utgang til terrasse.

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

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

Forhold som har fått TG2:

Balkong, terrasse, platting - Oppsummering: Konstruksjonene har symptom på skader som tilsier behov for tiltak.

Anbefalte tiltak:

Tiltak må påregnes over noe tid, bl.a med tanke på personsikkerhet m.m. ved normalt bruk.

Vinduer og dører - Oppsummering:

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

Karmer er værslitte med stedvise råteskader.

Anbefalte tiltak:

Utskiftninger - renovering må påregnes for enkelte vinduer.

Yttervegger - Oppsummering:

Det registreres stedvis sprekker i fasadene.

Det registreres stedvis råteskader i trekledning.

Anbefalte tiltak:

Renovering - utskiftninger bør påregnes. Ses gjerne i sammenheng med utskiftning av vinduer, event. etterisolering etc.

Loft (konstruksjonsoppbygging) - Oppsummering:

TG ut i fra alder og beskaffenhet.

Anbefalte tiltak:

Enkelte tiltak vil være påregnelig mtp alder og beskaffenhet.

Takkonstruksjon - Oppsummering:

For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.

Taktekking - Oppsummering:

Det registreres stedvis noe rust, samt bulker/skader i takplater.

Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

Anbefalte tiltak:

Utskiftning - renovering bør påregnes over noe tid.

Etasjeskille og gulv på grunn - Oppsummering:

Det ble stedvis registrert noe hellingsavvik på gulv/etasjeskiller. Dette er ikke uvanlig for eldre boliger/konstruksjoner, og vil således være påregnelig. Det ble ikke registrert forhold som tyder på vesentlig svikt.

Anbefalte tiltak:

Ved eventuelt legging av nye gulv el. annen renovering av overflater, så kan opprettinger osv. være nødvendig stedvis.

Ildsted/Skorstein - Oppsummering:

Det registreres kort avstand mellom ildsted/sotluke og brennbart materiale.

Anbefalte tiltak:

Tiltak bør påregnes mtp. ovenfornevnte forhold.

Kjøkken: 1.etg -

Oppsummering av overflater og innredning:

Det ble ikke registrert vesentlige skader eller fukt i utsatte soner. TG ut i fra alder og beskaffenhet.

Oppsummering av avtrekk:

Avtrekk har begrenset trekk/funksjon.

Anbefalte tiltak avtrekk:

Utskiftninger bør påregnes over noe tid mtp. alder og funksjon.

Trapp - Oppsummering:

Åpninger i rekkverket er stedvis over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Avløpsrør - Oppsummering:

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå ut i fra dette.

Vannledninger - Oppsummering:

Eldre stoppekran. Ikke funksjonstestet pga alder og

fare for lekkasjer. Anbefales skiftet.

Vannrør fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå ut i fra dette.

Elektrisk - Oppsummering:

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.

TG ut i fra eldre anlegg uten dokumentasjon.

Varmtvannsbereder - Oppsummering:

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak:

Utskiftning bør påregnes.

Ventilasjon - Oppsummering:

TG ut i fra kun naturlig ventilering, selv om dette tilfredsstillende standarder på oppføringstidspunktet.

Våtrom: Bad 1.etg:

Oppsummering av overflater:

Gulvet har lokalt fall til sluk, men dette er mindre enn dagens referansenivå på 25mm. Vesentlig direkte vannpåkjenning på gulv bør unngås.

Begrenset fall mot sluk mtp. event. lekkasjer osv.

Vindu er plassert i våtsone.

Vindu med karmen og listverk i tre, vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

Stedvis noe "bom" i gulvflis.

Anbefalte tiltak overflater:

Vesentlig direkte vannpåkjenning på overflater frarådes i h.h.t dagens byggetaljer.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Sluket er dårlig rengjort og det er ikke mulig å kontrollere klemring eller bruk av membran.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av ventilasjon:

Kun naturlig ventilering pr. dato.

Anbefalte tiltak ventilasjon:

Det anbefales at alle våtrom har mekanisk avtrekk med tilluftsmulighet.

Øvrig: Vaskerom - Oppsummering:

TG ut i fra alder og beskaffenhet.

Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke innehar våtromsstandard etter dagens krev, slik at ved annen

bruk som eventuelt vil medføre direkte vannpåkjenning på gulv og vegger, så må tiltak påregnes ut i fra dagens byggetaljer.

Forhold som har fått TG3:

Drenering - Oppsummering:

Det er stedvis synlige fukskader i overflater og ved bruk av fuktmåler måles stedvis høye fuktverdier i materialer.

Anbefalte tiltak:

Drenering må påregnes renoveret.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Grunnmur og fundament - Oppsummering:

Grunnmuren har stedvis skader/sprekker.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å foreta en gjenpusning av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Tiltak må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Rom under terreng - Oppsummering:

Det registreres stedvis synlige skader i utlekkede vegger (bod, bad) slik at hulltaking er ikke nødvendig.

Anbefalte tiltak:

Tiltak må påregnes. Ses i sammenheng med "Drenering"

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Renner og nedløp - Oppsummering:

Det er stedvis skader i takrenner.

Anbefalte tiltak:

Utskiftninger - tiltak må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak - Oppsummering:

Takstigen er en stige med bøyler over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak:

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.  
Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Bad 1, u.etg - Oppsummering  
Det ble registrert fukt i veggkonstruksjonen  
tilstøtende mot bod.

Anbefalte tiltak:  
Renovering må påregnes for videre bruk etter  
dagens standarder.  
Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: Bad 2, u.etg - Oppsummering:  
Det ble registrert noe fukt i veggkonstruksjonen,  
samt at det ble registrert utett belegg - vinyltapet på  
vegger.  
Anbefalte tiltak:  
Renovering må påregnes for videre bruk etter  
dagens standarder.  
Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

#### **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,  
funktionalitet 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  
integreerte.

#### **Parkering**

Oppstillingsplass på egen tomt, samt garasje.

#### **Forsikringsselskap**

Gjensidige Forsikring

#### **Diverse**

Areal i salgsoppgaven er hentet fra  
tilstandsrapporten:  
- Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som  
deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor  
boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og  
som tilhører denne, slik som for eksempel boder  
hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b  
(arealet av innglasset balkong, veranda eller altan  
når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av  
terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet  
boenheten.  
- GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som  
skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis  
som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav  
himlingshøyde).  
- Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og  
sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av  
rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk  
kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/  
eller registrert/godkjent bruk.

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

## **Energi**

#### **Oppvarming**

Elektrisk oppvarming og vedfyring.

Info fra Heim Brann & Redning:  
Røykløp 1225 og 1583: Siste feiing: 13.10.2022

#### **Energikarakter**

F

#### **Energifarge**

Gul

## **Økonomi**

#### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 1 990 000

#### **Kommunale avgifter**

Kr 17 766

#### **Kommunale avgifter år**

2024

#### **Info kommunale avgifter**

Renovasjon (via Remidt): kr. 6.663,-  
Slam (via Remidt): kr. 1.597,-  
Vann: Grunnbeløp kr. 3.511,- + målt forbruk (kr/m<sup>3</sup>)  
kr. 27,20  
Avløp: 477,-  
Branntilsyn/feiing: 1.016,-  
Eiendomsskatt: 4.502,-

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 643 501

#### **Formuesverdi primær år**

2022

#### **Formuesverdi sekundær**

Kr 2 445 304

#### **Formuesverdi sekundær år**

2022

#### **Andre utgifter**

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

#### **Tilbud lånefinansiering**

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

## **Offentlige forhold**

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 114, bruksnummer 40 i Heim  
kommune.

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

5055/114/40:

15.08.1978 - Dokumentnr: 4614 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:5055 Gnr:114 Bnr:17

Erklæring følger som vedlegg til salgsoppgave.

01.01.2018 - Dokumentnr: 275352 -  
Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1612 Gnr:114 Bnr:40

01.01.2020 - Dokumentnr: 1539963 -  
Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:5011 Gnr:114 Bnr:40

24.12.1997 - Dokumentnr: 6551 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:5055 Gnr:114 Bnr:14  
Rettighet hefter i: Knr:5055 Gnr:114 Bnr:27  
Inntatt div. bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere  
Erklæring følger som vedlegg til salgsoppgave.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for nybygg boligbygg datert 07.08.1979. Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket følgende forhold:

- Delvis fullføring av boder.
- Utvendig puss av grunnmur.
- Bygging av altan. Altandør gjenspikres inntil dette er utført.

Det foreligger ingen brukstillatelse eller ferdigattest i forbindelse med tilbygg i 1986.

Det er mottatt tegninger fra kommunen. Tegninger fra byggeår er datert 25.01.1978 og tegninger av tilbygg er ikke datert. Tegninger og brukstillatelse

følger som vedlegg til salgsoppgaven.

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

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er ikke i samsvar med dagens bruk:

Sokkeletasje:

- Opprinnelige byggetegninger ser ut for å være speilvendt.
- Dagens planløsning samsvarer ikke med godkjente tegninger oversendt i fra kommunalt arkiv. Det er foretatt bruksendring fra bod-arealer (S-rom) til bo-areal, rom for varig opphold (P-rom). Dette gjelder bl.a soverom og stue/kjøkken i sokkel etg. Omgjøring/bruksendring i fra S-rom til P-rom er et søknadspliktig tiltak.
- Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter: Soverom i u.etg har ikke vindu som tilfredsstiller krav til varig opphold, mtp lysforhold og rømning.

1.etasje:

- Opprinnelige byggetegninger ser ut for å være speilvendt.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og

eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

07.08.1979.

#### **Vei, vann og avløp**

Vann:

Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

Avløp:

Eiendommen er tilknyttet privat nett.

Eiendommen har septiktank fra byggeår i følge selger.

Info fra mintank.no:

Siste tømning: 01.08.2023

Neste tømning: Juni - Sept. 2025

Tanktype: Slamavskiller

Tankvolum: 4 m<sup>3</sup>

Vei: Eiendommen er tilknyttet privat vei. Tinglyste bestemmelser vedrørende vei følger som vedlegg til salgsoppgaven. Kostnader til vedlikehold, brøyting, strøing o.l. av privat vei må påregnes etter behov.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan

det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

#### **Adgang til utleie**

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

Deler av boligen kan leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

#### **Verneklasse/SEFRAK**

Ikke relevant for denne eiendommen.

#### **Legalpant**

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

#### **Kommentar bo- og driveplikt**

Ikke relevant for denne eiendommen.

#### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

#### **Kommentar odelsrett**

Ikke relevant for denne eiendommen.

## Kontraktgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

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

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

som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

### Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

### Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag

1 990 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

49 750 (Dokumentavgift)

240 (Pantattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

50 990 (Omkostninger totalt)

66 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

68 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 040 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 056 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 058 890 (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 50 990



### Betalingsbetingelser

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

### Hvitvaskingsreglene

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

### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### Boligselgerforsikring

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

### Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme

dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende fastpris kr. 50.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke: 500 Gebyr for betalingsutsettelse  
14 500 Markedspakke  
4 750 Oppgjørshonorar  
1 300 Søk eiendomsregister og elektronisk signering  
12 500 Tilretteleggingsgebyr  
2 500 Visninger per stk.  
500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet  
6 910 Utlegg fotograf  
3 943 Utlegg kommunale opplysninger  
18 010 Utlegg takst/tilstandsrapport  
240 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk  
600 Utlegg øvrige avgiftspliktig - 3 stk. tgl erkl.  
Statens Kartverk

Totalt kr: 86 050

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20.000,- for utført arbeid.

### 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

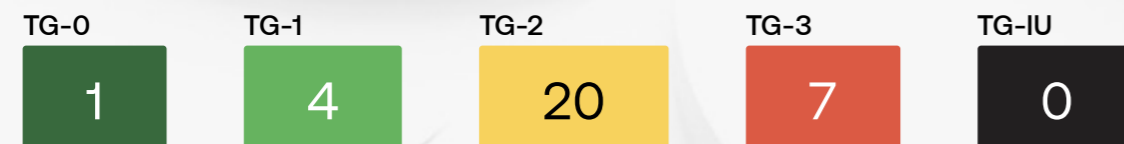
14.10.2024

# Trondheimsveien 1049 7200 KYRKSÆTERØRA

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Bolig  
Byggeår: 1978  
BRA: 273 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 213 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering



## 1. Tilstandsgradene

TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/22704>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

## 3. Rapportsammendrag

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

### Bygningsdeler med TG3

#### Drenering

##### Oppsummering

Det er stedvis synlige fukskader i overflater og ved bruk av fuktmåler måles stedvis høye fuktverdier i materialer.

##### Anbefalte tiltak

Drenering må påregnes renoveret.

**Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000**

#### Grunnmur og fundament

##### Oppsummering

Grunnmuren har stedvis skader/sprekker.

##### Anbefalte tiltak

Det anbefales å foreta en gjenpusning av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Tiltak må påregnes.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

#### Rom under terreng

##### Oppsummering

Det registreres stedvis synlige skader i utlektede vegger (bod, bad) slik at hulltaking er ikke nødvendig.

##### Anbefalte tiltak

Tiltak må påregnes. Ses i sammenheng med "Drenering"

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

#### Renner og nedløp

##### Oppsummering

Det er stedvis skader i takrenner.

##### Anbefalte tiltak

Utskiftninger - tiltak må påregnes.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

#### Utstyr på tak

##### Oppsummering

Takstigen er en stige med bøyle over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.

##### Anbefalte tiltak

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: Under 10 000

## Våtrom: Bad 1, u.etg

### Oppsummering

Det ble registrert fukt i veggkonstruksjonen tilstøtende mot bod.

### Anbefalte tiltak

Renovering må påregnes for videre bruk etter dagens standarder.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

## Våtrom: Bad 2, u.etg

### Oppsummering

Det ble registrert noe fukt i veggkonstruksjonen, samt at det ble registrert utett belegg - vinyltapet på vegger.

### Anbefalte tiltak

Renovering må påregnes for videre bruk etter dagens standarder.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

## Bygningsdeler med TG2

### Balkong, terrasse, platting

#### Oppsummering

Konstruksjonene har symptom på skader som tilsier behov for tiltak.

#### Anbefalte tiltak

Tiltak må påregnes over noe tid, bl.a med tanke på personsikkerhet m.m. ved normalt bruk.

### Vinduer og dører

#### Oppsummering

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

Karmer er værslitte med stedvise råteskader.

#### Anbefalte tiltak

Utskiftninger - renovering må påregnes for enkelte vinduer.

### Yttervegger

#### Oppsummering

Det registreres stedvis sprekker i fasadene.

Det registreres stedvis råteskader i trekledning.

#### Anbefalte tiltak

Renovering - utskiftninger bør påregnes. Ses gjerne i sammenheng med utskiftning av vinduer, event. etterisolering etc.

### Loft (konstruksjonsoppbygging)

#### Oppsummering

TG ut i fra alder og beskaffenhet.

## Takkonstruksjon

### Anbefalte tiltak

Enkelte tiltak vil være påregnelig mtp alder og beskaffenhet.

## Taktekking

### Oppsummering

Det registreres stedvis noe rust, samt bulker/skader i takplater.

Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

### Anbefalte tiltak

Utskiftning - renovering bør påregnes over noe tid.

## Etasjeskille og gulv på grunn

### Oppsummering

Det ble stedvis registrert noe hellingsavvik på gulv/etasjeskiller. Dette er ikke uvanlig for eldre boliger/konstruksjoner, og vil således være påregnelig. Det ble ikke registrert forhold som tyder på vesentlig svikt.

### Anbefalte tiltak

Ved eventuelt legging av nye gulv el. annen renovering av overflater, så kan opprettinger osv. være nødvendig stedvis.

## Ildsted/Skorstein

### Oppsummering

Det registreres kort avstand mellom ildsted/sotluke og brennbart materiale.

### Anbefalte tiltak

Tiltak bør påregnes mtp. ovenfornevnte forhold.

## Kjøkken: 1.etg

### Oppsummering av overflater og innredning

Det ble ikke registrert vesentlige skader eller fukt i utsatte soner. TG ut i fra alder og beskaffenhet.

### Oppsummering av avtrekk

Avtrekk har begrenset trekk/funksjon.

### Anbefalte tiltak avtrekk

Utskiftninger bør påregnes over noe tid mtp. alder og funksjon.

## Trapp

### Oppsummering

Åpninger i rekkverket er stedvis over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

## Avløpsrør

### Oppsummering

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå ut i fra dette.

## Vannledninger

### Oppsummering

Eldre stoppekran. Ikke funksjonstestet pga alder og fare for lekkasjer. Anbefales skiftet.

Vannrør fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå ut i fra dette.

## Elektrisk

### Oppsummering

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.

TG ut i fra eldre anlegg uten dokumentasjon.

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

### Anbefalte tiltak

Utskiftning bør påregnes.

## Ventilasjon

### Oppsummering

TG ut i fra kun naturlig ventilering, selv om dette tilfredsstiller standarder på oppføringstidspunktet.

## Våtrom: Bad 1.etg

### Oppsummering av overflater

Gulvet har lokalt fall til sluk, men dette er mindre enn dagens referansenivå på 25mm. Vesentlig direkte vannpåkjenning på gulv bør unngås.

Begrenset fall mot sluk mtp. event. lekkasjer osv.

Vindu er plassert i våtsone.

Vindu med karm og listverk i tre, vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

Stedvis noe "bom" i gulvflis.

### Anbefalte tiltak overflater

Vesentlig direkte vannpåkjenning på overflater frarådes i h.h.t dagens byggedetaljer.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er dårlig rengjort og det er ikke mulig å kontrollere klemring eller bruk av membran.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

### Oppsummering av ventilasjon

Kun naturlig ventilering pr. dato.

### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales at alle våtrom har mekanisk avtrekk med tilluftsmulighet.

## Øvrig: Vaskerom

### Oppsummering

TG ut i fra alder og beskaffenhet.

det gjøres oppmerksom på at rommet ikke innehar våtromsstandard etter dagens krev, slik at ved annen bruk som eventuelt vil medføre direkte vannpåkjenning på gulv og vegger, så må tiltak påregnes ut i fra dagens byggedetalejer.

## Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

U.etg samsvarer ikke med godkjente tegninger oversendt i fra kommunalt arkiv. Det er foretatt bruksendring i fra bod-arealer (S-rom) til bo-areal, rom for varig opphold (P-rom) Dette gjelder bla soverom og stue/kjøkken i sokkel etg. Omgjøring/bruksendring i fra S-rom til P-rom er normalt et søknads pliktig tiltak. Dette til orientering.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Soverom i u.etg har ikke vindu som tilfredsstiller krav til varig opphold, mtp lysforhold og rømning.

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Eldre enn 10 år.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato <b>20.9.2024</b>	Rapportdato <b>3.10.2024</b>
-----------------------------------	---------------------------------

### Hjemmelshavere

Navn: Åge Tølche	Tilstede ved inspeksjon: Ja
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja	

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Morten Jønland	Telefon: 95237535
Firma: Takst-Forum Trøndelag AS	Epost: morten@tft.no
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal	

#### Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### Informasjon om boligen

Adresse: Trondheimsveien 1049, 7200 Kyrksæterøra			
Kommunenr: 5055	Gårdsnr: 114	Bruksnr: 40	Festenr:
Seksjonsnr:	Andelsnr:	Leilighetsnr:	
Byggeår: 1978			
Boligtype: Bolig			

#### Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig er oppført i én etasje over sokkel. Grunnmur i leca. Veggkonstruksjon av tre, utvendig kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et betongdekke over garasje, og trebjelkelag forøvrig. Vinduer med 2-lags glass.

## 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standard (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

### Bygning: Hovedbygg

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	146	86	60	0	0
1. etasje	127	127	0	0	30
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>273</b>	<b>213</b>	<b>60</b>	<b>0</b>	<b>30</b>

#### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	146	76	70	Stue/Kjøkken, 2 soverom, 2 bad, gang, entre, vaskerom.	2 boder, 2 garasjer.
1. etasje	127	127	0	Stue, kjøkken, 3 soverom, bad, gang, peisestue, entre.	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>273</b>	<b>203</b>	<b>70</b>		

### Kommentar til arealberegning

Garasjer er medregnet i tot. bra som S-rom/bra-e

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
<b>Oppsummering av drenering</b>	<b>TG-3</b>
Det er stedvis synlige fukskader i overflater og ved bruk av fuktmåler måles stedvis høye fuktverdier i materialer.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Drenering må påregnes renoveret.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>50 000 - 150 000</b>

### 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
<b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>	<b>TG-3</b>
Grunnmuren har stedvis skader/sprekker.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.	
Tiltak må påregnes.	

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

### 6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fukskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja
<b>Oppsummering av rom under terreng</b>	<b>TG-3</b>
Det registreres stedvis synlige skader i utlektede vegger (bod, bad) slik at hulltaking er ikke nødvendig.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Tiltak må påregnes. Ses i sammenheng med "Drenering"	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>10 000 - 50 000</b>

### 6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggtknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-2</b>
Konstruksjonene har symptom på skader som tilsier behov for tiltak.	

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Tiltak må påregnes over noe tid, bl.a med tanke på personsikkerhet m.m. ved normalt bruk.

**6.5 Vinduer og dører**

## Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

Er det påvist punkterte eller sprukne glass? Ja

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader? Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? Nei

**Oppsummering av vinduer og dører TG-2**

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

Karmen er værslitte med stedvise råteskader.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Utskiftninger - renovering må påregnes for enkelte vinduer.

**6.6 Yttervegger**

Type fasade Stående kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger? Ja

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate? Ja

Er det liten eller ingen lufting av kledningen? Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? Ikke kontrollerbart

**Oppsummering av yttervegger TG-2**

Det registreres stedvis sprekker i fasadene.

Det registreres stedvis råteskader i trekledning.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Renovering - utskiftninger bør påregnes. Ses gjerne i sammenheng med utskiftning av vinduer, event. etterisolering etc.

**6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)**

Type loft Kaldtloft

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater? Nei

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr? Nei

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen? Ikke kontrollerbart

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen? Nei

**Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) TG-2**

TG ut i fra alder og beskaffenhet.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Enkelte tiltak vil være påregnelig mtp alder og beskaffenhet.

**6.8 Renner og nedløp**

Type Metall

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ukjent

Er det synlige skader på renner/nedløp? Ja

**Oppsummering av renner og nedløp TG-3**

Det er stedvis skader i takrenner.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Utskiftninger - tiltak må påregnes.

**Utbedringskostnader 10 000 - 50 000****6.9 Takkonstruksjon**

Takkonstruksjon Saltak



Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ikke kontrollerbart
<b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>	<b>TG-2</b>
For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.	

## 6.10 Taktekking

Type tekking	Metallplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tekking er i fra 1986. Opplyst av eier.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av taktekking</b>	<b>TG-2</b>
Det registreres stedvis noe rust, samt bulker/skader i takplater.	
Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Utskiftning - renovering bør påregnes over noe tid.	

## 6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

<b>Oppsummering av utstyr på tak</b>	<b>TG-3</b>
Takstigen er en stige med bøyle over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>Under 10 000</b>

## 6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-2</b>
Det ble stedvis registrert noe hellingsavvik på gulv/etasjeskiller. Dette er ikke uvanlig for eldre boliger/konstruksjoner, og vil således være påregnelig. Det ble ikke registrert forhold som tyder på vesentlig svikt.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Ved eventuelt legging av nye gulv el. annen renovering av overflater, så kan opprettinger osv. være nødvendig stedvis.	

## 6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn, Peis
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
<b>Oppsummering av ildsted/skorstein</b>	<b>TG-2</b>
Det registreres kort avstand mellom ildsted/sotluke og brennbart materiale.	

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Tiltak bør påregnes mtp. ovenfornevnte forhold.

**6.14 Kjøkken: 1.etg****Overflater og innredning**

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei

**Oppsummering av overflater og innredning TG-2**

Det ble ikke registrert vesentlige skader eller fukt i utsatte soner. TG ut i fra alder og beskaffenhet.

**Avtrekk**

Type avtrekk Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk? Ja

**Oppsummering av avtrekk TG-2**

Avtrekk har begrenset trekk/funksjon.

**Anbefalte tiltak avtrekk**

Utskiftninger bør påregnes over noe tid mtp. alder og funksjon.

**6.15 Kjøkken: u.etg****Overflater og innredning**

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei

**Oppsummering av overflater og innredning TG-1**

Det ble ikke registrert vesentlige skader eller fukt i utsatte soner.

**Avtrekk**

Type avtrekk Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

**Oppsummering av avtrekk TG-1****6.16 Lovlighet**

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ja

U.etg samsvarer ikke med godkjente tegninger oversendt i fra kommunalt arkiv. Det er foretatt bruksendring i fra bod-arealer (S-rom) til bo-areal, rom for varig opphold (P-rom) Dette gjelder bl.a soverom og stue/kjøkken i sokkel etg. Omgjøring/bruksendring i fra S-rom til P-rom er normalt et søknads pliktig tiltak. Dette til orientering.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Nei

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? Ja

Soverom i u.etg har ikke vindu som tilfredsstillt krav til varig opphold, mtp lysforhold og rømning.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Ja

Eldre enn 10 år.

**6.17 Trapp****Beskrivelse**

Innvendig tretrapp i åpen utførelse.

Er det manglende rekkverk? Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm? Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm? Ja

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm? Nei

Mangler håndløper i trappeløp? Nei

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? Nei

**Oppsummering av trapp TG-2**

Åpninger i rekkverket er stedvis over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

## 6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-2</b>
Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå ut i fra dette.	

## 6.19 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-2</b>
Eldre stoppekran. Ikke funksjonstestet pga alder og fare for lekkasjer. Anbefales skiftet.	
Vannrør fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå ut i fra dette.	

## 6.20 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
---	-----

Type sikringer	Skrusikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

<b>Oppsummering av elektrisk</b>	<b>TG-2</b>
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. Ei-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.	
TG ut i fra eldre anlegg uten dokumentasjon.	

## 6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Vaskerom
Fundament
Plassert på gulv
Årstall
Ukjent
Størrelse
200L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-1</b>
Ingen vesentlige avvik registrert.	

## 6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1978	
Størrelse	
100L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-2</b>
Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Utskiftning bør påregnes.	

## 6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Boligen er pr. dato basert på naturlig ventilering via åprningsvinduer - klaffventiler. Vent. anlegg er ikke i drift.	
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
TG ut i fra kun naturlig ventilering, selv om dette tilfredsstiller standarder på oppføringstidspunktet.	

## 6.24 Våtrom: Bad 1, u.etg

<b>Det er behov for totalrenovering av våtrommet!</b>	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja
<b>Oppsummering av våtrom</b>	<b>TG-3</b>
Det ble registrert fukt i veggkonstruksjonen tilstøtende mot bod.	
<b>Anbefalte tiltak</b>	
Renovering må påregnes for videre bruk etter dagens standarder.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>50 000 - 150 000</b>

## 6.25 Våtrom: Bad 2, u.etg

<b>Det er behov for totalrenovering av våtrommet!</b>	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja
<b>Oppsummering av våtrom</b>	<b>TG-3</b>
Det ble registrert noe fukt i veggkonstruksjonen, samt at det ble registrert utett belegg - vinyltapet på vegger.	
<b>Anbefalte tiltak</b>	
Renovering må påregnes for videre bruk etter dagens standarder.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>50 000 - 150 000</b>

## Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er renovert for ca. 10 år siden. Opplyst av eier.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-2</b>
Gulvet har lokalt fall til sluk, men dette er mindre enn dagens referansenivå på 25mm. Vesentlig direkte vannpåkjenning på gulv bør unngås.	
Begrenset fall mot sluk mtp. event. lekkasjer osv.	
Vindu er plassert i våtsone.	
Vindu med karm og listverk i tre, vil ikke tåle belastningen av fritt vann.	
Stedvis noe "bom" i gulvflis.	
<b>Anbefalte tiltak overflater</b>	
Vesentlig direkte vannpåkjenning på overflater frarådes i h.h.t dagens byggedetaljer.	
<b>Membran, tettesjikt og sluk</b>	
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-2</b>
Sluket er dårlig rengjort og det er ikke mulig å kontrollere klemring eller bruk av membran.	
<b>Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk</b>	
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

## Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyrt med badekar, servant, wc og åpen dusj i kar.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>
Ingen vesentlige avvik registrert.	

## Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
Kun naturlig ventilering pr. dato.	
<b>Anbefalte tiltak ventilasjon</b>	
Det anbefales at alle våtrom har mekanisk avtrekk med tilluftsmulighet.	

## Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-0</b>
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom inn mot våtrom, uten at det ble påvist avvik.	

## Dokumentasjon

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

## 6.27 Øvrig: Vaskerom

### Beskrivelse

Vaskerom i u.etg, med malt overflate på gulv og vegger.  
Utstyrt med skyllekum, bereder og opplegg for påkobling av vaskemaskin.

### Oppsummering av øvrig

TG-2

TG ut i fra alder og beskaffenhet.  
det gjøres oppmerksom på at rommet ikke innehar våtromsstandard etter dagens krev, slik at ved annen bruk som eventuelt vil medføre direkte vannpåkjenning på gulv og vegger, så må tiltak påregnes ut i fra dagens byggetaljer.

## 6.28 Kryp Kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.29 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.30 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.31 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.32 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma  Oppdragsnr.

Adresse

Postnr.  Sted

Er det dødsbo?  Nei  Ja

Salg ved fullmakt?  Nei  Ja

Har du kjennskap til eiendommen?  Nei  Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen?  Hvor lenge har du bodd i boligen?  Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd?  Nei  Ja

I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?  Polise/avtalenr.

Selger 1 Fornavn  Etternavn

Selger 2 Fornavn  Etternavn

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:  
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt?  Nei  Ja
- Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.  
 Nei  Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjør oppdrag):

1

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?  
 Nei  Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarerklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?  
 Nei  Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?  
 Nei  Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

2

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?  
 Nei  Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?  
 Nei  Ja Beskrivelse  Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdiggattest?  
 Nei  Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja Beskrivelse
22. 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)? Hvis ja, redegjør:  
 Nei  Ja Beskrivelse

**SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja Beskrivelse

**TILLEGGSKOMMENTAR** (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

3

## ENERGIATTEST

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 næringsseiendom, 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 å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

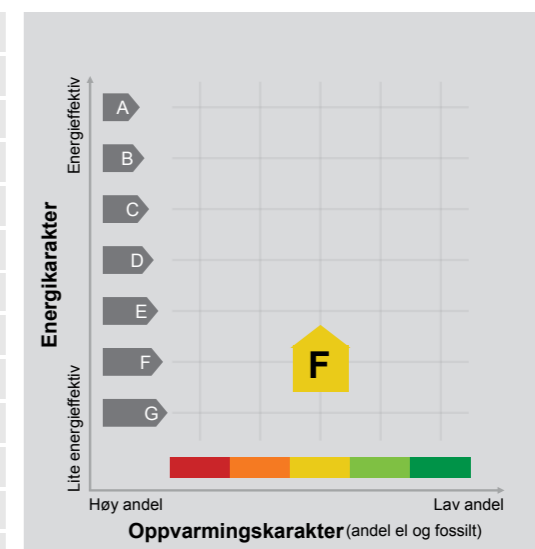
Dato	25/9.24	Sted	Kyrksæterøra
------	---------	------	--------------

Signatur selger 1:



Signatur selger 2:

Adresse	Trondheimsveien 1049
Postnummer	7200
Sted	KYRKSÆTERØRA
Kommunenavn	Heim
Gårdsnummer	114
Bruksnummer	40
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10576547
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-33691
Dato	03.10.2024



**Energimerket** angir boligens energistandard.

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

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

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

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

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

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

## 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)

- Redusér innnetemperaturen
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

- Etterisolering av yttervegg
- Montere automatikk på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1978
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	273
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

## Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe Ved
<b>Ventilasjon</b>	Naturlig ventilasjon

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

#### Tiltak 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: 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 5: 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 6: 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 7: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 8: 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 9: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 11: 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.

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

#### Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

#### Tiltak 14: Montering tetningslister

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

### Tiltak utendørs

#### 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: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

#### Tiltak 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 19: 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 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

### Tiltak på varmeanlegg

#### Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

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

### MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Arbeidssted (adr.)		Matr.nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)		
Kyrksætersøra		114 / 40		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Nybygg	Boligbygg			
Byggherre	Adresse		Tlf.	
Age Tølche	7200 Kyrksætersøra			
Anmelder	Adresse		Tlf.	
Age Tølche	7200 Kyrksætersøra			
Ansvarshavende	Adresse		Tlf.	

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

hele bygget  følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Delvis fullføring av boder.  
Utvendig puss av grunnmur

Bygging av altan. Altandør gjenspikres inntil dette er utført.

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel
Kyrksætersøra 7/8-79	HEMNE KOMMUNE TEKNISK KONTOR 7200 KYRKSÆTERSØRA
	Underskrift

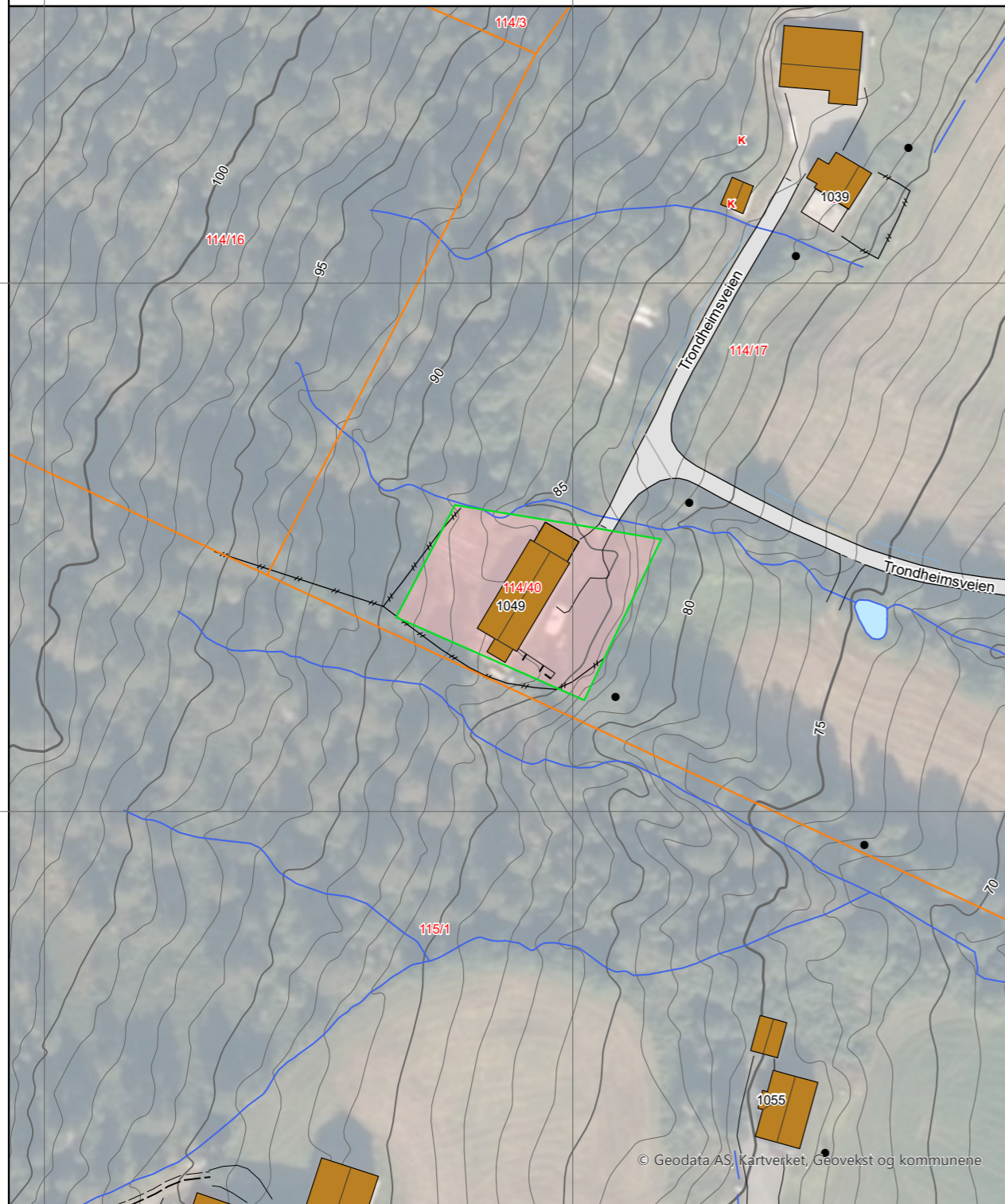
Sendes til				
<input type="checkbox"/> Byggherre	<input type="checkbox"/> Anmelder	<input type="checkbox"/> Ansvarshavende	<input type="checkbox"/> Byggeøyemyndighet	<input type="checkbox"/>

Nr. 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-77



Eiendomsgrenser

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

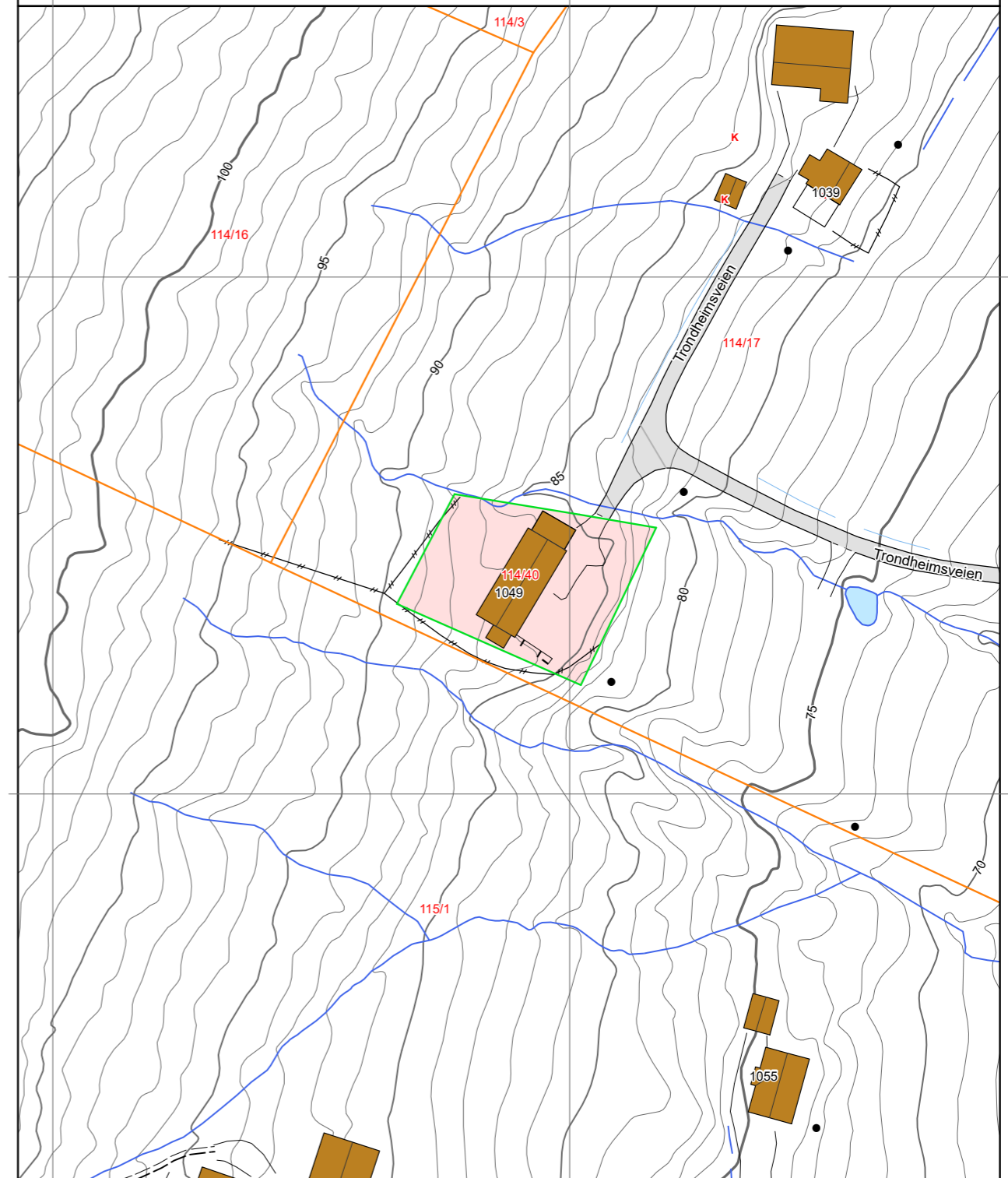


© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Eiendomsgrenser

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



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

### Tegnforklaring

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

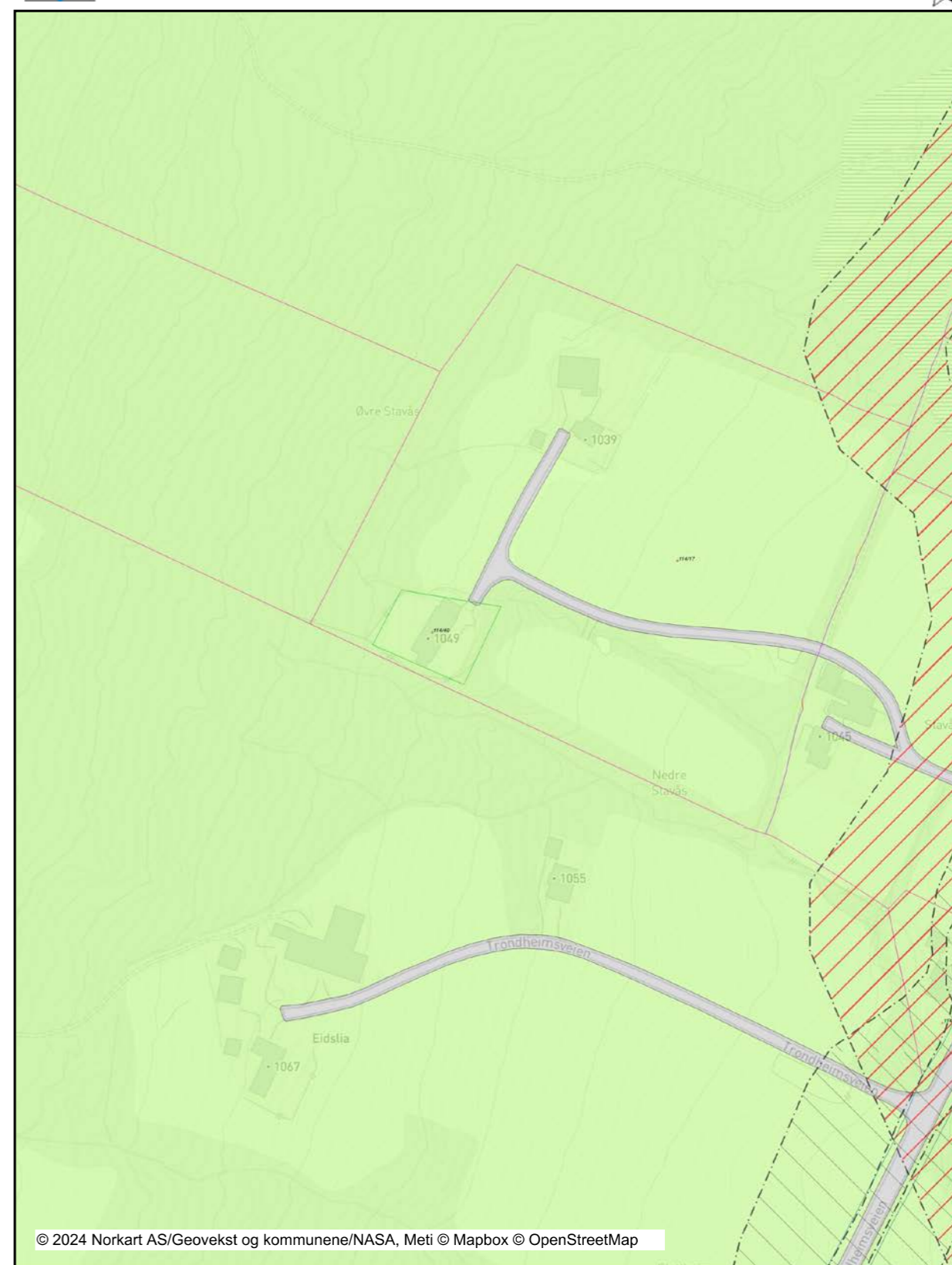


### Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 09.09.2024

Målestokk: 1:2000

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2024 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-Samferdselsanlegg og teknisk infras**  
Veg - nåværende

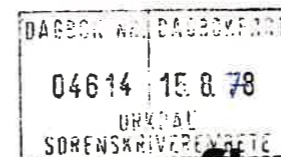
**Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsmål s.**  
LNFR-areal - nåværende

**Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)**  
Faresone - Ras- og skredfare  
Faresone - Flomfare  
Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann  
Støysone - Rød sone iht. T-1442  
Støysone - Gul sone iht. T-1442

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

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

**Matrikkelkart**  
Grunneiendom  
Skissenyaktighet (metode 80/81/82)  
Grense <= 10 cm  
Grense <= 30 cm  
Grense < 200 cm  
Grense < 500 cm



Avskrift.  
Godkjent til innhefting i grunnboka.

23

**Skylddelingsforretning**

Denne dag, den 10 april 1978 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Øvre Stavås g-nr. II4 br.-nr. 17 av skyld mark, 76 i Hemne kommune. Forretningen er forlangt av Inger Stavås

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.<sup>1)</sup> Mennsoppnevnelser legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring<sup>2)</sup> som skjønnsmenn Alle

Ved forretningen møtte:  
Av partene:<sup>3)</sup> Inger Stavås Age Tølehe  
Sigmund Sigurdson  
Av naboer:<sup>4)</sup> Sigurd Sottom  
Mennene valte til formann Erling W. Stølen

Over de del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:  
1. Areal: Dyrket jord \_\_\_\_\_ dekar, natulig eng og kulturbeite \_\_\_\_\_ dekar, produktiv skog \_\_\_\_\_ dekar, annet areal \_\_\_\_\_ dekar. I alt \_\_\_\_\_ dekar.  
2. Grensebeskrivelse:<sup>4)</sup>  
Tomta ligger syd for bebyggelsen på Øvre Stavås gårdsnr. II4 b.nr. 17. i Hemne, og grenser inn til dyrka mark mot nord og øst. Grensen går fra nedslått jernstang i tomlas nordøstre

<sup>1)</sup> Hvis rekvisenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvisenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).  
<sup>2)</sup> Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/4 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den N. N.»  
<sup>3)</sup> Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet usødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3.)  
<sup>4)</sup> Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretning uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

hjørne i sydlig retning 34m til nedslått jernstang på  
grensen mot naboeiendom.

Derfra 40m i vestlig retning langs grensen til naboeiendom  
til nedslått jernstang.

Videre 24 m i nordlig retning til nedslått jernstang,  
og videre 40 m i østlig retning til utgangspunktet.

Tomta blir da ca. 1160 kvm.

Adkomst til den fradelte tomte blir fra ny vei som er  
planlagt til Cvre Stavås.

*W. S. Linger Stavås.*

- Gjelder delingen eiendom som er nyttet eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk?<sup>1)</sup>
- Finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt nyttet til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon?<sup>2)</sup>
- Hvilke rettigheter eller herligheter som tilligger eiendommen omfattes av delingen?<sup>3)</sup>

Det bevitnes:

- a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken

kan nyttes i fellesskap av

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.<sup>4)</sup>

- b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for de fraskilte del ble bestemt til 0 01

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0 75

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord dekar, annet areal dekar. I alt dekar.

De fraskilte del er gitt bruksnavn<sup>5)</sup> Sørheim.

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: kjøper

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at kjøperen skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

*Deling E. Stålvik Daniel Schen Ole Fjellmøt*

<sup>1)</sup> Jfr. § 55 i lov av 18. mars 1955 om tilskiping av jordbruk (jordlova).

<sup>2)</sup> Jfr. § 54 (jordlova).

<sup>3)</sup> Jfr. § 55 (jordlova). Denne bestemmelse gjelder alt grunnareal og de rettigheter som tidligere jord- eller skogbrukeiendom.

<sup>4)</sup> Det som ikke passer strykes over.

<sup>5)</sup> Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte, jfr. skylddelingslovens § 24.







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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring PLUS

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

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

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

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

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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

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



Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

# Viktige endringer i avhendingsloven

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

## Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

## Egenandel

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

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

## Nytt om tilstandsrapporter

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



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

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

## Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

## Arealavvik

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

## Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
  
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

## Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
  
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Trondheimsveien 1049  
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 salgssoppgaven

**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 salgssoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_ Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre