

aktiv.





Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF

Nina Katrine Brandt

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

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 890 000,-
Omkostn.: Kr 98 600,-
Total ink omk.: Kr 3 988 600,-
Selger: Nina Enebak
Joar Olsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1978
BRA-i/BRA Total 213/266 kvm
Tomtstr.: 816.2 m²
Soverom: 5
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 101, bnr. 386
Oppdragsnr.: 1701250034

Velkommen til Holten 12!

Velholdt enebolig sentralt beliggende på Kyrksæterøra. Boligen har hele 5 soverom og er tilbygd og oppgradert i perioden 2020-2025. Her bor du med gangavstand til både barnehage, skoler og idrettsanlegg. Det er kort vei til sentrum hvor det er et stort utvalg servicetjenester med flere dagligvarebutikker, bakeri, restauranter, småbåthavn mm.

Verdt å merke seg:

- Etterisolert og byttet bordkledning 2019/2020
- Nye vinduer (3-lags) 2020
- Tilbygg garasje 2022
- Oppgradert ventilasjon og el-anlegg 2017-2025
- Vannbåren varme
- Varmepumper og vedfyring
- Fantastisk utsikt mot Hemnfjorden
- Hage og terrasse
- Nærhet til fine friluftsområder både ved sjøen og i fjellet



Innhold

Velkommen2

Plantegning4

Om eiendommen24

Tilstandsrapport36

Egenerklæring76

Energiattest81

Ferdigattest87

Tegninger89

Kart96

Reguleringsbestemmelser 102

Info fra Heim Brann og Redning..... 105

Forbrukerinformasjon 110

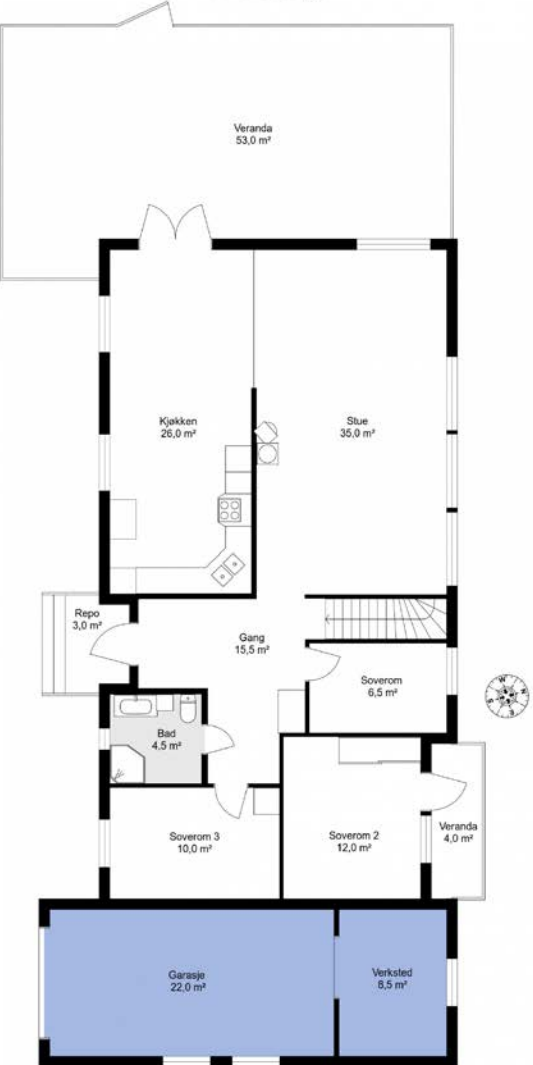
Budskjema 111

Plantegning

1. etasje



7200 Kyrksæterøra - Holten 12
1. Etasje



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

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

U. etasje



7200 Kyrksæterøra - Holten 12
Underetasje



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

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





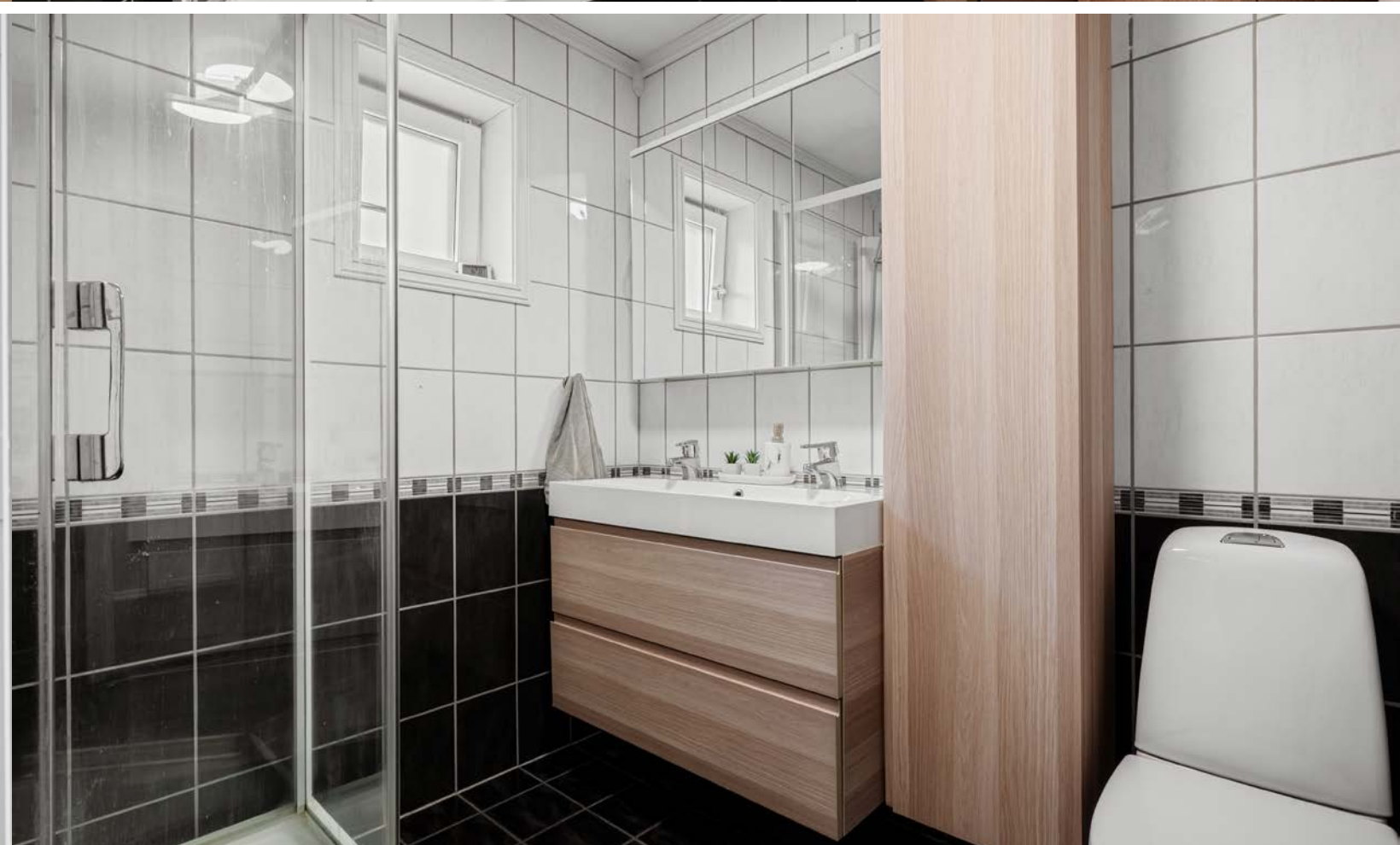
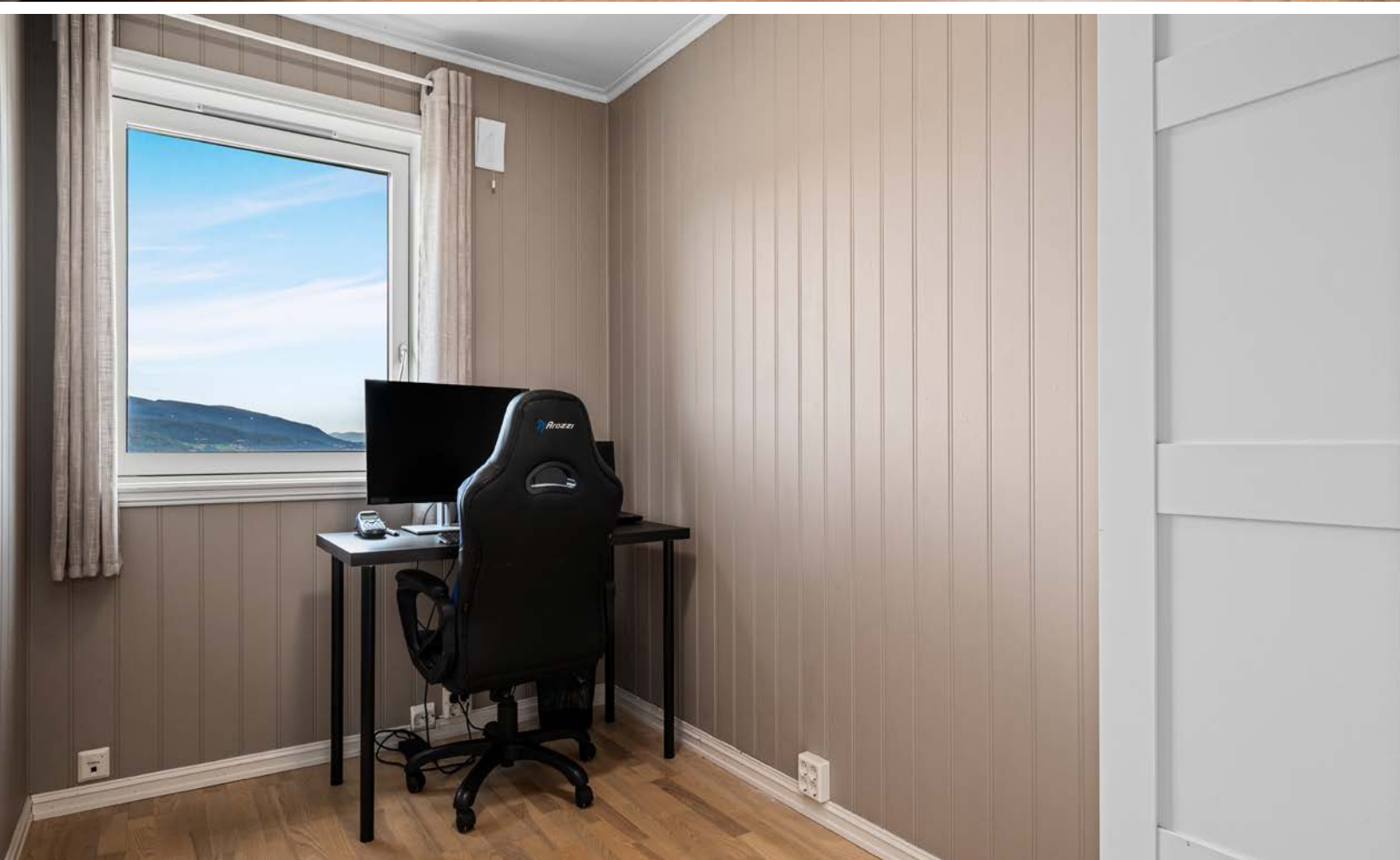
Velkommen inn!

















Velkommen til visning!

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 213 m²
BRA - e: 53 m²
BRA totalt: 266 m²
TBA: 68 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje:
BRA-i: 101 m²
BRA-e: 20 m²
1. etasje:
BRA-i: 112 m²
BRA-e: 33 m²

TBA fordelt på etasje

Underetasje:
8 m²
1. etasje:
60 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene i lagerrom underetasje under garasje må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde. Opplyses som ALH.

Åpent areal (TBA):
- Kjeller/underetasje: Åpent lagerrom.
- 1.etasje: Veranda ved stue og veranda ved soverom.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

816.2 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på ca. 816 kvm. iflg. tinglyst målebrev. Skrånende tomt som er beplantet med plen, busker og hekk.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert boligfelt like ved sentrum av Kyrksæterøra med fantastisk utsikt utover Hemnfjorden.

Fra eiendommen er det gangavstand til både skoler og barnehager, samt sentrum med et stort utvalg servicefunksjoner. I sentrum av Kyrksæterøra finner du flere dagligvarebutikker, bakeri, restauranter, butikkssenter, treningssenter, småbåthavn, bank, frisør m.m.

Det er godt tilrettelagt for friluftsliv i området med enkel tilgang til flere populære turstier. Det er blant annet svært kort vei til Kjørsemarka hvor det er skiltet stier over Karlsnessetra og til Tyskhytta. I boligfeltet i Bugen er det en inngjerdet lekeplass med lekeapparater og benker. Det er også et offentlig friområde ved sjøen i Bugen hvor det er satt ut benker, bålpanne og kano.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Svenn Marius Skålvik

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Iht. takstmannens beskrivelse:

Enebolig med underetasje og 1.etasje. Garasje med verksted i 1. etasje og lagerrom i underetasjen. Støpt plate, lettklinkerblokk i grunnmur, trebjelkelag, bindingsverk i vegg med utvendig liggende kledning. 3-lags vinduer med aluminiumsbekledning. Saltak med betongtakstein. Takrenner med avløp ført til avløp i terreng. Veranda i 1.etasje med utgang fra stue og fra soverom.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse:

Bad: Pusset opp av tidligere eier og Bakken VVS i ca 2008.

Arbeid utført av: Bakken VVS.

2.1) Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Beskrivelse: Vet ikke, da det ble gjort av tidligere eier.

2.2) Er arbeidet byggemeldt?

Beskrivelse: Vet ikke, da det ble gjort av tidligere eier.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Vaskerom. Rør byttet til rør i rør av IPS AS i 2021.

Bad: Utført av Bakken VVS i ca 2008.

Vann til garasje: Egeninnsats.

Flyttet VVB til bod:Egeninnsats.

Arbeid utført av: IPS AS og Bakken VVS.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Dårlig undertak utbygg stue. Reparert. Kom inn vann via tak på soverom under ombygging av garasje ved mye vind og regn en natt. Reparert.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Dårlig trekk når peisovn sto på stuen. Etter fjerning ble trekk ok.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Noen riss i grunnmur bod i kjeller. Noen skjevheter i gulv stue grunnet en tung peisovn som sto der før. Fjernet.

Bod under garasje er lett inntrykt. Er fulgt med i vårt eie og har ikke forandret seg. Forsterket i 2020 da det ble støpt plate i bod.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Elektrisk utbyttet/oppgradert på rom som er pusset opp. Oppgradert tilførsel til garasje og installasjon i garasje.
Elbillader. Oppgradering av sikringsskap. Luft/vann varmepumpe. Ventilasjonsanlegg
Arbeid utført av: Eier er elektriker og kuldetekniker (egeninnsats).

11.1) Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
Svar: Ja.

12) Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Kontroll av DLE oktober 2019.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Easee.

14) Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Skifte av bordkledning, vindu og etterisolering.

16) Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.
Beskrivelse: Ombygging av garasje. Utskifting av veranda. Skifte av bordkledning. Skiftet drenering av tidligere eier i 2013(Witsø Maskin).

18) Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/

bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Oppgradert 2 rom i kjeller til soverom.

18.1) Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Foreligger ferdigattest.

19) Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Utbygging av 2 eneboliger i enden av Holten.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Har avtale med nabo om deling av søppelkasser hvor søppelkasser står til Holten 10. Avtalen bortfaller ved salg og ny eier må ordne egen avtale med Holten 10.

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

Innhold
Iht. takstmannens beskrivelse:

Kjeller/underetasje:
BRA-i: Gang m/trapp, toalettrom, 2 soverom, gang, 3

boder og teknisk rom.
BRA-e: Lagerrom.

1.etasje:
BRA-i: Gang, stue/kjøkken, 3 soverom og bad.

Standard
Iht. takstmannens beskrivelse:

Underetasje:

Gang m/trapp: Laminatgulv med gulvvarme, malte panelplater på vegg og hvite himlingsplater. Trapp til 1.etasje. Vedovn.

Soverom: Laminatgulv med gulvvarme, malte slette vegger og hvite himlingsplater. Garderobeskap.

Toalett: Belegg på gulv med gulvvarme, tapet på vegg og hvite himlingsplater. Mekanisk avtrekk i himling. 80 cm servantskap med heldekkende servant, speilskap, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin. Fastmonterte hyller på vegg. Hovedstoppekrane med vannstoppventil.

Gang 2: Laminatgulv med gulvvarme, malte panelplater på vegg og hvite himlingsplater. Utgang til hage. Sikringsskap.

Bod: Malt betonggulv, panel på vegg og panel i himling. Plassbygde hyller på vegg.

Teknisk rom: Malt sponplategulv, malte plater og malt mur på vegg. Panel i himling. 2 varmtvannsberedere, varmepumpe for gulvvarme, fordelerkolber gulvvarme, fordelerkolber vann, sentralstøvsuger, plassbygd arbeidsbenk og vegghengt skap/hyller.

Bod 2: Malt sponplategulv, malte panelplater og malt mur på vegg. Panel i himling. Plassbygde hyller på vegg.

Bod 3/trimrom: Malt betonggulv, malte plater og malt mur på vegg. Panel i himling.

Soverom 2: Laminatgulv med gulvvarme, malte panelplater på vegg og hvite himlingsplater. Garderobeskap.

Lagerrom (ute): Betonggulv, lettklinkerblokk og betongstein på vegg. Betong i himling. Plassbygde hyller på vegg. Inngang fra hage/overbygd utelager.

1.etasje:

Garasje: Flis på gulv, malte slette vegger og malt slett himling. Isolert leddport med portåpner. Malt inngangsdør med glass. 2-lags glass. Sikringsskap. Opplegg for luft som er ført til rom under.

Verksted: Flis på gulv, malte slette vegger og malt slett himling. Vaskekum, varmepumpe og ventilasjonsanlegg for boligen. Plassbygde hyller og arbeidsbenk på vegg.

Gang m/trapp: Laminatgulv med gulvvarme, malte panelplater på vegg og malt takpanel med spotter. Hovedinngang.

Stue/kjøkken: Laminatgulv med gulvvarme, malte panelplater på vegg og malt takpanel i himling med spotter. Vedovn og varmepumpe. Utgang til veranda. Fossline profilert kjøkkeninnredning, laminert benkeplate med heltre kant, nedfelt 1 ½ vask i hjørne og induksjonstopp. Mekanisk avtrekk

over kokesonen. Integrert stekeovn og micro. Flis på vegg over benkeplate.

Soverom 1: Parkett på gulv med gulvvarme, malte panelplater på vegg og hvite himlingsplater. Garderobeskap.

Soverom 2: Parkett på gulv med gulvvarme, malte panelplater på vegg og hvite himlingsplater. Garderobeskap. Utgang til veranda.

Soverom 3: Parkett på gulv med gulvvarme, malte panelplater på vegg og hvite himlingsplater. Garderobeskap.

Bad: Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegg og hvite himlingsplater. Mekanisk avtrekk i himling. 100 cm servantskap med heldekkende servant, speilskap, høyskap, gulvstående toalett og dusjkabinett.

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

Ingen forhold har fått TG3.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Taktekking
Utvendig > Nedløp og beslag
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2
Utvendig > Garasje/verksted

Innvendig > Radon
Innvendig > Pipe og ildsted
Innvendig > Rom Under Terreng
Innvendig > Innvendige trapper
Innvendig > Innvendige dører
Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Tekniske installasjoner > Varmesentral
Tekniske installasjoner > Varmesentral - 2
Tekniske installasjoner > Varmesentral - 3
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Tomteforhold > Terrengforhold
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

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

Hvitevarer
Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig

av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger
2004: Modernisering - Montert nytt kjøkken fra Fossline. Faglært arbeid av Byggkompaniet AS.
2008: Modernisering - Bad pusset opp ca. 2008. Utført av forrige eier som egeninnsats og faglært arbeid av Bakken VVS.
2013: Modernisering - Skiftet drenering av tidligere eier. Faglært arbeid av Witsø Maskin.
2020: Modernisering - Yttervegger er etterisolert, ny vindsperre, nye lekter og ny kledning i perioden 2019-2020. Nye 3-lags vinduer. Bygget/utvidet veranda. Utført som egeninnsats.
2022: Modernisering - Bruksendret rom i underetasjen og pusset opp berørte rom i etasjen. Bygde om og utvidet garasje. Utført som egeninnsats/faglært. Utført i perioden 2022-2023.
2023: Modernisering - Monterte ventilasjon i boligen. Utført som egeninnsats/faglært.
2025: Modernisering- Elektrisk anlegg. Det er utført oppgradering i boligen med utskifting på alle berørte rom er pusset opp og skiftet innmat i sikringsskap. Arbeid er utført i perioden 2017-2025 av selger som er fagutdannet elektriker.

Modernisert/Påkostet år
2025

TV/Internett/Bredbånd
Selger opplyser at det er innlagt fiber fra både Sodvin og Global Connect.

Parkering
Oppstillingsplass på egen tomt, samt garasje.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer
76833908

Diverse
Følgende inventar medfølger ikke i handelen:

- Kjøleskap og frysere
- Oppvaskmaskin
- Robotklipper
- Vegghengte nattbord, hyller og lamper på alle soverommene

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi
Oppvarming
Elektrisk oppvarming. Varmepumpe og vedfyring.

Info fra Heim Brann og Redning:

Siste feiing: 21.03.2025
Neste feiing: 20.03.2028
Siste tilsyn: 13.12.2021
Neste tilsyn: 13.12.2025

Energikarakter

B

Energifarge

Lys grønn

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 890 000

Kommunale avgifter

Kr 29 560

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Renovasjon (via Remidt): 4.729,-
Vann: Grunnbeløp 3.357,- + Stipulert forbruk, BRA x 1,2 x kr 26,94 (stipulert årsgebyr 7.791,-)
Avløp: Grunnbeløp 1.982,- + Stipulert forbruk, BRA x 1,2 x kr 21,92 (stipulert årsgebyr 6.339,-)
Branntilsyn/feiling: 574,-
Eiendomsskatt: 4.788,-

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 684 227

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 736 908

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 101, bruksnummer 386 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:

5055/101/386:

03.03.1978 - Dokumentnr: 1256 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5055 Gnr:101 Bnr:373

Erklæring følger som vedlegg til salgsoppgave.

01.01.2018 - Dokumentnr: 166585 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1612 Gnr:101 Bnr:386

01.01.2020 - Dokumentnr: 1643499 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5011 Gnr:101 Bnr:386

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke brukstillatelse eller ferdigattest fra byggeåret. Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler. Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Det foreligger ferdigattest for fasadeendring, bruksendring og tilbygg datert 01.10.2025.

Samsvar byggetegninger og faktisk bruk:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 24.02.1978 og 20.12.2022 fra tilbygg av garasje og bruksendring av kjeller.

Underetasje: Endringer i underetasje samsvarer med tegninger fra 20.12.2022 med noen mindre endringer som ikke utløser krav til endringer. Bod bak soverom brukes som kombinert treningsrom/ bod, skal det benyttes som varig treningsrom må det søkes bruksendring. Bad benyttes i dag som toalett.

1.etasje: Vegg mellom kjøkken, stue/spisestue er fjernet og vaskerom er lagt il arealet for kjøkken og gang. Ikke krav til å søke bruksendring. Garasje er synlig på tegninger fra 20.12.2022.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

01.10.2025.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Området ligger i hensynssone/faresone ras- og skredfare.

I området overfor boligen, mellom Holten og Øverbugen er det regulert et boligfelt med ubebygde boligtomter: Klakklia boligområde. Formålet med reguleringsplanen er å utvide eksisterende boligfelt

ved å legge til rette for bygging av eneboliger.

Reguleringsbestemmelser for Bugen og kart fra kommunen følger som vedlegg til salgsoppgave. Kontakt gjerne megler ved eventuelle spørsmål.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger
97 250 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

98 600 (Omkostninger totalt)
114 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
117 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 988 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 004 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 007 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 98 600

Betalingsbetingelser
Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.
Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

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

kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12.500,- oppgjørshonorar kr 4.750,- og visninger kr 2.500, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 33.517,-. Utleggene omfatter takstmann, fotograf, kommunepakke, bestilling tinglyste erklæringer og tinglysing sikringsobligasjon. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 12.500,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

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

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

Salgsoppgavedato
06.10.2025



Tilstandsrapport

Enebolig
Holten 12, 7200 KYRKSÆTERØRA
HEIM kommune
gnr. 101, bnr. 386

Sum areal alle bygg: BRA: 266 m² BRA-i: 213 m²



Befaringsdato: 11.09.2025 Rapportdato: 01.10.2025 Oppdragsnr.: 20704-1602 Referansenummer: AZ6885
Autorisert foretak: Midt Norsk Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Svenn Marius Skålvik Vår ref: Svenn Marius Skålvik



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

Norsk takst

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



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

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

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

MIDT NORSK TAKST AS

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

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



Rapportansvarlig

Svenn Marius Skålvik

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





Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med underetasje og 1. etasje. Garasje med verksted i 1. etasje og lagerrom i underetasjen. Støpt plate, lettklinkerblokk i grunnmur, trebjelkelag, bindingsverk i vegg med utvendig liggende kledning. 3-lags vinduer med aluminiumsbekledning. Saltak med betongtakstein. Takrenner med avløp ført til avløp i terreng. Veranda i 1. etasje med utgang fra stue og fra soverom.

Enebolig - Byggeår: 1978

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein med betongstein over vindskier fra byggeår bolig og fra 2022/2023 på garasje. Doble vindskibord. Undertak fra byggeår av bolig og dampåpent undertak på garasje. Taket er besiktiget fra bakkenivå/drone
Sorte aluminiums/stål takrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag uten topphatt. Nedløp er tilkoblet avløp i grunn.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende Royal bordkledning. Vegger er etterisolert, ny vindtetting, lekter og ny kledning er utført i perioden 2019-2020.
Takkonstruksjonen har W-takstol med tilgang til kryploft via utvendig luke fra veranda. Ventilering av takkonstruksjon er synlig i raftekasser ved overgang vegg/tak.
Bygningen har trevinduer med utvendig aluminiumsbekledning og 3-lags glass fra 2019/2020.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Veranda opphengt på bolig med stål vinkler, opplagret på søyler og dragere i front med terrassedekke.
Rekkverk er med stående spiler og malt håndrekke. Høyde rekkverk er målt til 95 cm. Veranda er bygget i 2019/2020
Veranda opphengt på bolig, opplagret på søyler og dragere i front med terrassedekke. Avrenningsplater under terrassedekke som leder vann til takrenne
Rekkverk er med stående kledning og malt håndrekke. Høyde rekkverk er målt til 93 cm
Trapp i tre med repo med malt spile rekkverk. Høyde på rekkverk er målt til ca. 95 cm
Garasje
Flis på gulv, malte slette vegger og malt slett himling. Isolert leddport med portåpner. Malt inngangsdør med glass. 2-lags glass. Sikringsskap. Opplegg for luft som er ført til rom under.
- Takhøyde på 295 cm.
Verksted
Flis på gulv, malte slette vegger og malt slett himling. Vaskekum, varmepumpe og ventilasjonsanlegg for boligen. Plassbygde hyller og arbeidsbenk på vegg. 2-lags vindu

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innwendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malt takpanel og himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe fra byggeår. Jøtul 602 vedovn i underetasjen er montert 2012 og Dovre peisovn i 1. etasje er montert 2014.
Gulvet er av betong, har plater, har laminat og har belegg. Veggene har betong/mur og plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved kontroll av fukt på

trebord montert dirkete på murvegg i nisje på treningsrom/bod 3. Det er målt 16,6. Ingen forhøyde fuktavvik. Synlig saltutslag på vegg i nisje. Øvrige vegger er åpne mot bakmur.
Malt åpen trapp med belegg i trinn og malt rekkverk. Høyde rekkverk er målt til ca. 87 cm
Innwendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegg og hvite himlingsplater. Mekanisk avtrekk i himling.
100 cm servantskap med heldekkende servant, speilskap, høyskap, gulvstående toalett og dusjkabinett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Laminatgulv med gulvvarme, malte panelplater på vegg og malt takpanel i himling med spotter. Vedovn og varmepumpe. Utgang til veranda.
Fossline profilert kjøkkeninnredning, laminert benkeplate med heltre kant, nedfelt 1 ½ vask i hjørne og induksjonstopp. Mekanisk avtrekk over kokesonen. Integrert oppvaskmaskin, stekeovn og micro. Kjøl/fryseskap. Flis på vegg over benkeplate.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom

Belegg på gulv med gulvvarme, tapet på vegg og hvite himlingsplater. Mekanisk avtrekk i himling.
80 cm servantskap med heldekkende servant, speilskap, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin. Fastmonterte hyller på vegg.
Hovedstoppekrane med vannstoppventil og vannføler på gulvet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innwendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelerkolber er montert på vegg inne på teknisk rom hvor det er etablert vannføler som sikring for evt. lekkasjevann. Hovedstoppekrane og vannstoppventil er montert på toalett i underetasjen.
Rør er montert i 2004 til kjøkken, 2008 til bad og i underetasje er det montert 2020.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon med aggregat som er plassert tilgjengelig i verksted. I tillegg er det tilluft via ventiler i vindu. Montert 2023 og det er montert nye filter 2025. Ventilasjon har også varmepumpe og aktiv kjøling. Montert som egeninnsats av eier som er kjøleteknikker og elektriker.
Det er installert luft til vann varmepumpe
Plassering: Teknisk rom er innerdel på varmepumpe plassert sammen med
Leverandør: Toshiba KW smart
Elektrisk tilkobling: fast tilkobling
Produksjonsår: 2013
Service utført: Utført jevnlig av eier som er kjøleteknikker og elektriker.
Det er installert varmepumpe.
Plassering: Stue/kjøkken
Leverandør: Mitsubishi
Elektrisk tilkobling: Stikkontakt utvendig
Produksjonsår: 2011

Service utført: Utføres jevnlig av eier som er kjøleteknikker.
Det er installert varmepumpe.
Plassering: Verksted i garasje
Leverandør: Toshiba
Elektrisk tilkobling: Fast tilkobling utvendig mot sikringsskap.
Produksjonsår: ca. 2016
Service utført: Utført jevnlig av eier som er kjøleteknikker.
Høiax varmtvannstank som er på ca. 200 liter.
Produksjonsår: 2010
Plassering: Teknisk rom

Elektrisk tilkobling: Stikkontakt

Gulvvarme på alle rom i 1. etasje med unntak av bad. I underetasje er det gulvvarme på 2 ganger og ett soverom. Tilkoblet luft til vann varmepumpe. Fordelerkolber er montert på vegg i teknisk rom.
Montert 2013 av eier som egeninnsats som er kjøleteknikker og elektriker.
Sikringsskap er plassert i gang underetasje med automatsikringer, overspenningsvern og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 63 AMP. Åpent og skjult anlegg. Egen sikrings boks i garasjen.
Det er lagt opp nettverk i nesten hele huset som er tilkoblet. Lagt inn fiberkabel fra 2 leverandører.
Easee elbillader er montert ved parkeringen.
Brannmelder i hver etasje. Brannslukker i 1. etasje

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser. Grunnundersøkelser er ikke foretatt
Dreneringen er fra 2013.
Oppbygging av drenering er ukjent og ikke synlig for kontroll på befaringsdagen. TG er vurdert ut fra alder. Utvendige drensrør og avløpsrør fra boligen som ligger under bakken er ikke vurdert.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Skrånende tomt som er beplantet med plen, busker og hekk.
Gruset/singlet i innkjørsel og parkering. Brostein foran bolig og på innkjørsel til garasje
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1978. Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av jernrør/kobber og er fra 1978. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

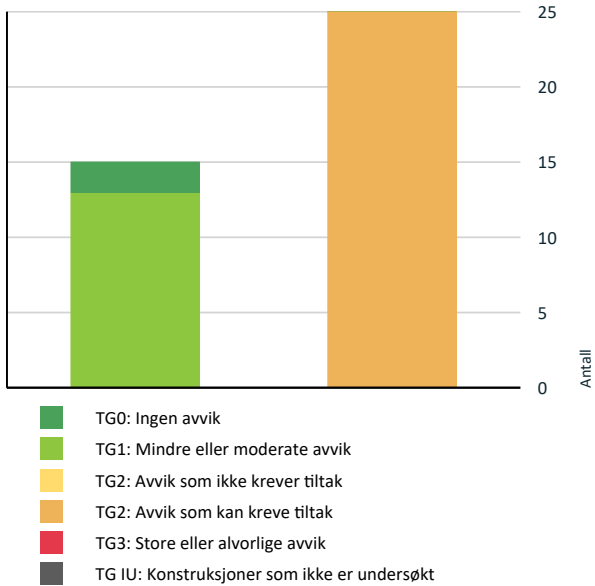
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 24.02.1978 og 20.12.2022 fra tilbygg av garasje og bruksendring av kjeller
- Underetasje: Endringer i underetasje samsvarer med tegninger fra 20.12.2022 med noen mindre endringer som ikke utløser krav til endringer. Bod bak soverom brukes som kombinert treningsrom/bod, skal det benyttes som varig treningsrom må det søkes bruksendring. Bad benyttes i dag som toalett.
- 1. etasje: Vegg mellom kjøkken, stue/spisestue er fjernet og vaskerom er lagt il arealet for kjøkken og gang. Ikke krav til å søke bruksendring. Garasje er synlig på tegninger fra 20.12.2022.
- Det foreligger ingen ferdig/midlertidig brukstillatelse for denne bygningen hos kommunen fra byggeår.
- Info:
Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.
Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

- Ferdigattest er gitt 01.10.2025 for fasadeendring, bruksendring og tilbygg i henholdt til byggesøknad fra 2023 innsendt av Herlig Design iht. tegninger datert 20.12.2022.



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	Utvendig > Taktekking	Gå til side
!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2	Gå til side
!	Utvendig > Garasje/verksted	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmesentral - 2	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmesentral - 3	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuksikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side



Sammendrag av boligens tilstand

!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1978

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen. Eiendommen er registrert 03.03.1978. Ferdigattest er gitt 01.10.2025

Standard

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

Vedlikehold

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

Tilbygg / modernisering

2004	Modernisering	Montert nytt kjøkken fra Fosslin. Faglært arbeid av Byggkompaniet AS
2008	Modernisering	Bad pusset opp ca. 2008. Utført av forrige eier som egeninnsats og faglært arbeid av Bakken VVS
2013	Modernisering	Skiftet drenering av tidligere eier. Faglært arbeid av Witsø Maskin
2020	Modernisering	Yttervegger er etterisolert, ny vindspærre, nye lekter og ny kledning i perioden 2019-2020. Nye 3-lags vinduer. Bygget/utvidet veranda. Utført som egeninnsats
2022	Modernisering	Bruksendret rom i underetasjen og pusset opp berørte rom i etasjen. Bygde om og utvidet garasje. Utført som egeninnsats/faglært- Utført i perioden 2022-2023
2023	Modernisering	Monterte ventilasjon i boligen. Utført som egeninnsats/faglært
2025	Modernisering	Elektrisk anlegg. Det er utført oppgradering i boligen med utskifting på alle berørte rom er pusset opp og skiftet innmat i sikringsskap. Arbeid er utført i perioden 2017-2025 av selger som er fagutdannet elektriker.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein med betongstein over vindskier fra byggeår bolig og fra 2022/2023 på garasje. Doble vindskibord. Undertak fra byggeår av bolig og dampåpent undertak på garasje. Taket er besiktiget fra bakkenivå/drone - Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og via biler fra drone, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten tilstrekkelig sikkerhetsutstyr. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige under befaringen fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Er en noe mose på taket.
- Taktekkingen er vurdert ut ifra alder, forventet brukstid er oppbrukt på selve taktekkingen.
- Undertak er vurdert ut ifra alder, forventet brukstid er oppbrukt på undertaket. Kontroll var ikke mulig fra utsiden, kun fra kryploft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det kan anbefales å vaske taket og deretter montere mosebeslag på møne av zink eller kobber for å hindre videre fremtidig mose på taktekkingen.

Tilstandsrapport



Oversikt

TG 2 Nedløp og beslag

Sorte aluminiums/stål takrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag uten topphatt. Nedløp er tilkoblet avløp i grunn.

Vurdering av avvik:

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

- Det er ikke montert pipehatt på pipeinndekning.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Stigetrinn for feier må monteres.

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



Pipe mangler pipehatt og takstige

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende Royal bordkledning. Vegger er etterisolert, ny vindtetting, lekter og ny kledning er utført i perioden 2019-2020.

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

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Oversikt



Oversikt

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstol med tilgang til kryp loft via utvendig luke fra veranda. Ventilering av takkonstruksjon er synlig i raftekasser ved overgang vegg/tak.

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

Vurdering av avvik:

- Undertaket er misfarget.
- Det er påvist fuktskjolder/misfarging i takkonstruksjonen av eldre dato.
- Undertak har ingen mansjett/tetting rundt gjennomføringer i undertak

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Påviste fuktskjolder i undertak bør holdes under oppsikt over tid og tiltak må vurderes ut fra hvordan dette utvikler seg. Det er ikke målt forhøyde fuktverdier på befaringsdagen.
- Grunnet manglende mansjett på undertak ved gjennomføringer bør området holdes under oppsikt over tid og tiltak må vurderes ut fra hvordan dette utvikler seg. Det er ikke målt forhøyde fuktverdier på befaringsdagen eller skader i området.

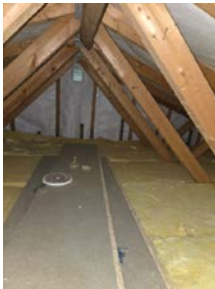
Tilstandsrapport



Luke utvendig for adkomst til kryp loftet



Undertak er utbedret av selger over stue mot veranda



Oversikt loft garasje



Mangler mansjett ved gjennomføringer i undertak fra byggeår

TG 1 Vinduer

Bygningen har trevinduer med utvendig aluminiumsbekledning og 3-lags glass fra 2019/2020.

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

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt



Vinduer på stue er selvrensende.



Oversikt



Oversikt



Oversikt

TG 1 Dører

Tilstandsrapport

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.



Dør til kjeller med kodelås montert og katteluke ca. 2016



Dobbel balkongdør med utgang fra stue/kjøkken fra 2014



Hoveddør fra 2014



Verandadør ved soverom fra 2020 med 3-lags glass

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda opphengt på bolig med stål vinkler, opplagret på søyler og dragere i front med terrassedekke. Rekkverk er med stående spiler og malt håndrekke. Høyde rekkverk er målt til 95 cm. Veranda er bygget i 2019/2020

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Åpninger mellom spiler er mellom 11 og 12 cm

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport



Oversikt under veranda som viser at veranda er opplagret på eldre søyler, dragere og vinkler mot vegg. Det er noe nedbøyning på veggvinkler, selger bekrefter at det har vært uendret siden byggeår



Oversikt



Oversikt



Oversikt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Veranda opphengt på bolig, opplagret på søyler og dragere i front med terrassedekke. Avrenningsplater under terrassedekke som leder vann til takrenne. Rekkverk er med stående kledning og malt håndrekke. Høyde rekkverk er målt til 93 cm

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

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Overflatebehandling av overflater må kunne påregnes for å lukke avviket

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Avskalling av maling på håndreke

TG 1 Utvendige trapper

Trapp i tre med repo med malt spile rekkverk. Høyde på rekkverk er målt til ca. 95 cm



Oversikt

TG 2 Garasje/verksted

Garasje
Flis på gulv, malte slette vegger og malt slett himling. Isolert leddport med portåpner. Malt inngangsdør med glass. 2-lags glass. Sikringsskap. Opplegg for luft som er ført til rom under.
- Takhøyde på 295 cm.
Verksted
Flis på gulv, malte slette vegger og malt slett himling. Vaskekum, varmepumpe og ventilasjonsanlegg for boligen. Plassbygde hyller og arbeidsbenk på vegg. 2-lags vindu

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Sprekk i ei flis på verksted
- Renne på utsiden av garasjeport i terreng er skadet som følge av press fra belegningsstein.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:
- Lokal utbedring må kunne påregnes.



Skade i ei flis



Renne på utsiden av garasjeport i terreng er skadet som følge av press fra belegningsstein



Oversikt



Oversikt

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innwendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malt takpanel og himlingsplater.

Tilstandsrapport



Oversikt stue



Oversikt soverom

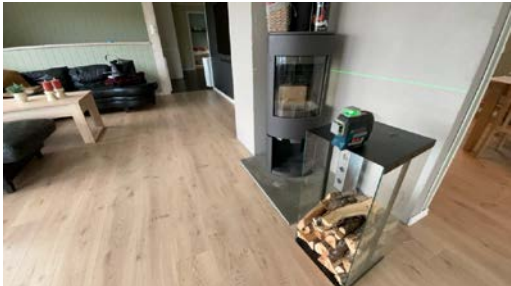


Oversikt stue

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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



1. etasje.
Plassering av laser ved kontroll av stue/spisestue. Det er målt 7 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1



1. etasje.
Plassering av laser ved kontroll av gang m/trapp. Det er målt 12 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.
- Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.
Skal du måle, bør du gjøre det om vinteren, siden det er da gassen blir opplagret inne i de oppvarmede husene våre.

Tilstandsrapport



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

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe fra byggeår. Jøtul 602 vedovn i underetasjen er montert 2012 og Dovre peisovn i 1. etasje er montert 2014.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Flis på gulv under ildsted i underetasjen har bom i flis. (Løse flis) og riss/slitte fuger

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Lokal utbedring av flis/skifer inkludert utbedring av fuger må kunne påregnes.



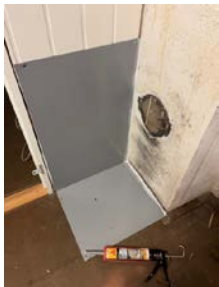
Peisovn i



Vedovn i underetasjen



Noe løs flis og manglende fugemasse under vedovn i underetasjen



Montert brannsikker plate på vegg og på gulv ved sotluke er utført av selger etter befaringen. Bilde er tilsendt av selger

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong, har plater, har laminat og har beleg. Veggene har betong/mur og plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved kontroll av fukt på trebord montert dirkete på murvegg i nisje på treningsrom/bod 3. Det er målt 16,6. Ingen forhøyde fuktavvik. Synlig saltutslag på vegg i nisje. Øvrige vegger er åpne mot bakmur.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Selger opplyser at det har vært likt med saltutslag helt siden boligen ble kjøpt. Er etablert ny drenering våren 2013.
- Ikke behov for tiltak ut fra det som er synlig på befaringsdagen.



Oversikt bod 3/treningsrom



Oversikt bod 2



Kontroll av fukt på trebord montert dirket på murvegg i nisje på treningsrom. Det er målt 16,6%. Ingen forhøyde fuktavvik. Synlig saltutslag på vegg i nisje. Øvrige vegger er åpne mot bakmur.

TG 2 Innvendige trapper

Malt åpen trapp med belegget i trinn og malt rekkverk. Høyde rekkverk er målt til ca. 87 cm

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Tilstandsrapport



Trapp sett fra underetasje



Trapp sett fra 1. etasje

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Er noe overflateslitasje på enkelte dører
- Dør til bad i 1. etasje har fuktsvelling på nedre del av dør

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



Dører i 1. etasje til soverom og bad



Skade på nedre del av dør



Noe overflateslitasje på dør til soverom 2



Dører i underetasje sett fra gang til soverom, treningsrom, bod, teknisk rom/bod 2 og gang m/trapp

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Flis på gulv med gulvvarme, flis på vegg og hvite himlingsplater. Mekanisk avtrekk i himling.
100 cm servantskap med heldekkende servant, speilskap, høyskap, gulvstående toalett og dusjkabinett.

Tilstandsrapport

Årstall: 2008 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og hvite himlingsplater.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsone (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Vindu i våtsone: Ikke behov for tiltak så lenge det benyttes dusjkabinett og ingen direkte vannpåkjenning på overflater. Vindu er da beskyttet.



Vindu er plassert i våtsone ved dusjkabinett



Oversikt

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt 33 mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til topp slukrist. Gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall), vannsikkerheten er ivaretatt med overhøyde på membran.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



Ved kontroll av høyde på membran er det hensyntatt at membran er ført opp under dørterskel.



Oversikt

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Mansjett er ført ned under skrudd klemring på plastsluken.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

- Mangler dokumentasjon på utførelse av skjult membran

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tiltak:

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



Mansjett er ført ned under skrudd klemring på plastsluken.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Noe skade/folie slipp på fronter til dør og skuffer på innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Ikke behov for umiddelbare tiltak og må vurderes ut fra behov, fungerer slik det gjør på befaringsdagen.



Tilstandsrapport



Liten skade/folieslipp på høyskap



Oversikt



Oversikt



Noe mindre hakk/skader på folie til skuffer under vasken

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon med avtrekk i himling. I tillegg er det åpningsvindu med ventil. Tilluftsspalte under dør.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



Avtreksventil i himling



Åpningsvindu med ventil



Tilluftsspalte under dør

1. ETASJE > BAD



Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kontroll av bunnsvill bad fra tilstøtende soverom inn mot våtsone bak dusjkabinett. Ingen fuktavvik er målt.



Kontroll av bunnsvill bad fra tilstøtende soverom inn mot våtsone bak dusjkabinett. Ingen fuktavvik er målt

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Laminatgulv med gulvvarme, malte panelplater på vegg og malt takpanel i himling med spotter. Vedovn og varmepumpe. Utgang til veranda. Fossline profilert kjøkkeninnredning, laminert benkeplate med heltre kant, nedfelt 1 ½ vask i hjørne og induksjonstopp. Mekanisk avtrekk over kokesonen. Integrert oppvaskmaskin, stekeovn og micro. Kjøl/fryseskap. Flis på vegg over benkeplate.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Skruehull på dør over micro
- Noe slitasje på kant inne i kjøkkenskap
- Mangler rist/deksel over dør hvor det tidligere har vært integrert kjøleskap.

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport



Noe slitasje på kant inne i kjøkkenskap



Skruehull på dør over micro



Mangler rist/deksel over dør hvor det tidligere har vært integrert kjøleskap. Oversikt



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2004

Kilde: Eier



SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Belegg på gulv med gulvvarme, tapet på vegg og hvite himlingsplater. Mekanisk avtrekk i himling. 80 cm servantskap med heldekkende servant, speilskap, gulvstående toalett og opplegg for vaskemaskin. Fastmonterte hyller på vegg. Hovedstoppekrane med vannstoppventil og vannføler på gulvet. - Rommet har tidligere vært bad og benyttes i dag som toalettrom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Det er avvik:



Tilstandsrapport

- Det er skader på tapet på vegg
- Mangler lister rundt dørkarm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Lokal utbedring må påregnes på overflater og innredning.
- Skal rommet benyttes som våtrom må det renoveres i sin helhet for å ivareta vannsikkerheten for rommet og tilstøtende rom.



Skader på front til innredningen



Oversikt



Oversikt

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelerkolber er montert på vegg inne på teknisk rom hvor det er etablert vannføler som sikring for evt. lekkasjevann. Hovedstoppekrane og vannstoppventil er montert på toalett i underetasjen. Rør er montert i 2004 til kjøkken, 2008 til bad og i underetasje er det montert 2020.



Hovedstoppekrane med vannstoppventil



Vannrør er merket etter befaringen av selger. Bilde er tilsendt

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Tilstandsrapport

Service utført: Utført jevnlig av eier som er kjøleteknikker.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Innerdel



Ytterdel

TG 1 Varmtvannstank

Høiax varmtvannstank som er på ca. 200 liter.
Produksjonsår: 2010
Plassering: Teknisk rom
Elektrisk tilkobling: Stikkontakt

Årstall: 2010 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Vannbåren varme

Gulvvarme på alle rom i 1. etasje med unntak av bad. I underetasje er det gulvvarme på 2 ganger og ett soverom. Tilkoblet luft til vann varmepumpe. Fordelerkolber er montert på vegg i teknisk rom. Montert 2013 av eier som egeninnsats som er kjøleteknikker og elektriker.

Årstall: 2013 Kilde: Eier



Fordelerkolber



Varme styres av romtermostater på de ulike rommene

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap er plassert i gang underetasje med automatsikringer, overspenningsvern og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 63 AMP. Åpent og skjult anlegg. Egen sikrings boks i garasjen. Det er lagt opp nettverk i nesten hele huset som er tilkoblet. Lagt inn fiberkabel fra 2 leverandører. Easee elbillader er montert ved parkeringen.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2017 Det er utført oppgradering i boligen med utskifting på alle berørte rom er pusset opp og skiftet innmat i sikringsskap. Arbeid er utført i perioden 2017-2025 av selger som er fagutdannet elektriker.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Utført av eier som er fagutdannet og Hallan Elektro AS
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- Det ligger totalt 4 dokumenter på boligmappa.no
- Dokumenter er ikke kontrollert grunnet manglende tilgang på www.boligmappa.no
- Selger har lastet opp samsvarserklæring for arbeid utført i perioden 2017-2025 på www.boligmappa.no
- Det er fremvist samsvarserklæring for deler av installasjon. Det foreligger ikke noe på eldre installasjonsarbeider. TG 2 settes pga. manglende samsvarserklæringer.
- Info fra Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg:
Oppbevaring av dokumentasjon. Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert dokumentasjon som angitt i § 12. Enhver som i henhold til § 12 er pålagt å utstede samsvarserklæring skal oppbevare kopi av erklæringen i minst fem år regnet fra den dag erklæringen om samsvar er datert.
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja



Tilstandsrapport

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

- Ut fra info gitt av eier som er faglært elektriker vurderes det ikke å være behov for kontroll på el anlegget. På generelt grunnlag er det anbefalt med elkontroll hvert 5 år.



Sikringsskap



Kursfortegnelse



Sikringsskap i garasje med merking

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannmelder i hver etasje. Brannslukker i 1. etasje

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

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

Nei Selger har montert ny brannslukker etter befaringen.

- Informasjon:

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

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

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

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

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

E) Annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet

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

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



Tilstandsrapport

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser. Grunnundersøkelser er ikke foretatt

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2013.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Grunnmursplast mangler klemlist på deler av veggen med fare for fukt bak grunnmursplast.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Klemlist bør monteres hvor det mangler for å sikre veggen best mulig mot fukt slik at fukten ikke har mulighet å komme bak grunnmursplasten.



Mangler kantlist på grunnmursplast



Mangler kantlist på grunnmursplast



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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



Oversikt



Oversikt



Grunnmuren har sprekkdannelser under garasje i lagerrom. Det er satt opp støttevegg i lagerrom og det har ikke vært endringer etter dette ifølge selger



Oversikt

TG 2 Terrengforhold

Skrånende tomt som er beplantet med plen, busker og hekk. Gruset/singlet i innkjørsel og parkering. Brostein foran bolig og på innkjørsel til garasje

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Oversikt



Oversikt

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1978. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av jernrør/kobber og er fra 1978. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Rør kommer inn på tomten via kum i hagen

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

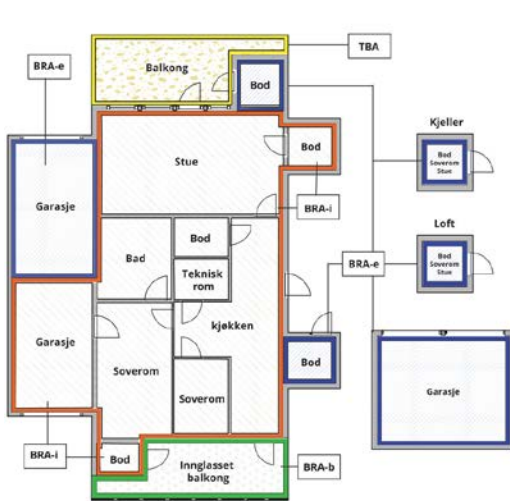
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	101	20		121	8	3	124
1. Etasje	112	33		145	60		145
SUM	213	53			68	3	269
SUM BRA	266						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang m/trapp, toalettrom, soverom, gang 2, bod, teknisk rom, bod 2, bod 3/trimrom, soverom 2	Lagerrom	
1. Etasje	Gang, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, bad	Garasje, verksted	

Kommentar

- Arealene i lagerrom underetasje under garasje må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde. Opplyses som ALH
- Åpent areal (TBA): Kjeller/underetasje: Åpent lagerrom
- 1. etasje: Veranda ved stue og veranda ved soverom

Lovlighet

Byggetegninger

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

- Kommentar:*
- Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 24.02.1978 og 20.12.2022 fra tilbygg av garasje og bruksendring av kjeller
 - Underetasje: Endringer i underetasje samsvarer med tegninger fra 20.12.2022 med noen mindre endringer som ikke utløser krav til endringer. Bod bak soverom brukes som kombinert treningsrom/bod, skal det benyttes som varig treningsrom må det søkes bruksendring. Bad benyttes i dag som toalett.
 - 1. etasje: Vegg mellom kjøkken, stue/spisestue er fjernet og vaskerom er lagt il arealet for kjøkken og gang. Ikke krav til å søke bruksendring. Garasje er synlig på tegninger fra 20.12.2022.
 - Det foreligger ingen ferdig/midlertidig brukstillatelse for denne bygningen hos kommunen fra byggeår.
 - Info: Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler. Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

- Ferdigattest er gitt 01.10.2025 for fasadeendring, bruksendring og tilbygg i henholdt til byggesøknad fra 2023 innsendt av Herlig Design iht. tegninger datert 20.12.2022.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Arealer

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	161	105

Kommentar

Enebolig	- Arealene i lagerrom underetasje under garasje må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde. - Kontroll med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. P-rom - Underetasje: Gang m/trapp, Toalettrom, Soverom, Gang 2, Soverom 2 - 1. etasje: Gang, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad S-rom - Underetasje: Lagerrom, Bod, Teknisk rom, Bod 2, Bod 3/trimrom - 1. etasje: Garasje, Verksted
----------	---

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.9.2025	Svenn Marius Skålvik	Takstingeniør
	Nina Enebak	Kunde
	Joar Olsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5055 HEIM	101	386		0	816.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Holten 12

Hjemmelshaver

Olsen Joar, Enebak Nina

Siste hjemmelsovergang

År

2013

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.08.2025	Tilsendt av megler	Gjennomgått	5	Nei
Kommunepakke med offentlig informasjon	02.09.2025	Tilsendt av megler	Gjennomgått	29	Nei
Plantegninger oppmålt på befaringsdagen	29.09.2025	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	4	Ja
Standardtekst (Rombeskrivelse)	29.09.2025	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	5	Ja
Forenklet energiattest	01.10.2025	Utarbeidet av takstingeniør Korrigert u-verdi for, ventilering, oppvarming, vinduer, dører, vegger og tak i rapporten iht. utførte tiltak	Gjennomgått	6	Ja
Ferdigattest for fasadeendring, bruksendring og tilbygg	01.10.2025	Tilsendt av megler	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.10.2025	Bekreftet av selger pr. epost 01.10.2025

For gyldighet på rapporten se forside



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AZ6885>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Kystregionen

Oppdragsnr.

1701250034

Selger 1 navn

Selger 2 navn

Joar Olsen

Nina Enebak

Gateadresse

Holten 12

Poststed

Postnr

KYRKSÆTERØRA

7200

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2013

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

11

Antall måneder

11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polise/avtalendr.

76833908

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bad: Pusset opp av tidligere eier og Bakken VVS i ca 2008

Arbeid utført av

Bakken VVS
- 2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Vet ikke da det ble gjort av tidligere eier
- 2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Vet ikke da det ble gjort av tidligere eier
- 3

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

☒ Nei☐ Ja
- 4

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Vaskerom. Rør byttet til rør i rør av IPS AS i 2021. Bad: utført av Bakken VVS i ca 2008. Vann til garasje:Egeninnsats Flyttet VVB til bod:Egeninnsats

Arbeid utført av

IPS AS og BAKken VVS
- 5

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

☒ Nei☐ Ja
- 6

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Dårlig undertak utbygg stue. Reparert Kom inn vann via tak på soverom under ombygging av garasje ved mye vind og regn en natt. Reparert.
- 7

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Dårli trekk når peisovn sto på stuen. Etter fjerning ble trekk ok.
- 8

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Noen riss i grunnmur bod i kjeller. Mur i bod under garasje er lett inntrykt. Er fulgt med i vårt eie og har ikke forandret seg. Forsterket i 2020 da det ble støpt plate i bod.
- 9

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

☒ Nei☐ Ja
- 10

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

☒ Nei☐ Ja
- 11

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Elektrisk utbyttet/oppgradert på rom som er pusset opp. Oppgradert tilførsel til garasje og installasjon i garasje. Elbillader Oppgradering av sikringsskap. Luft/vann varmepumpe. Ventilasjonsanlegg

Arbeid utført av

Eier er elektriker og kuldetekniker
- 11.1

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei☒ Ja

12

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Kontroll av DLE oktober 2019

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Easee

14

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Skifte av bordkledning, vindu og etterisolering. Egeninnsats

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Ombygging av garasje. Egeninnsats Utskifting av veranda. Egeninnsats Skifte av bordkledning og vinduer. Egeninnsats Terasser. Egeninnsats Skiftet drenering av tidligere eier i 2013(Witsø Maskin)

Arbeid utført av

Witsø Maskin

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Oppgradert 2 rom i kjeller til soverom. Ombygging av garasje

18.1

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Foreligger ferdigattest

19

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Utbygging av 2 eneboliger i enden av Holten

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Har avtale med nabo om deling av søppelkasser hvor søppelkasser står til Holten 10. Avtalen bortfaller ved salg og ny eier må ordne egen avtale med Holten 10

Document reference: 1701250034

Initialer selger: JO, NE

3

78

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

• mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller

• mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller

• når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom

• etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

• ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1701250034

Initialer selger: JO, NE

4

79

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
joar olsen	4237f17e2796a0f0353dd98d15a33fe868a5ab7e	01.10.2025 18:26:21 UTC	Signer authenticated by One time code

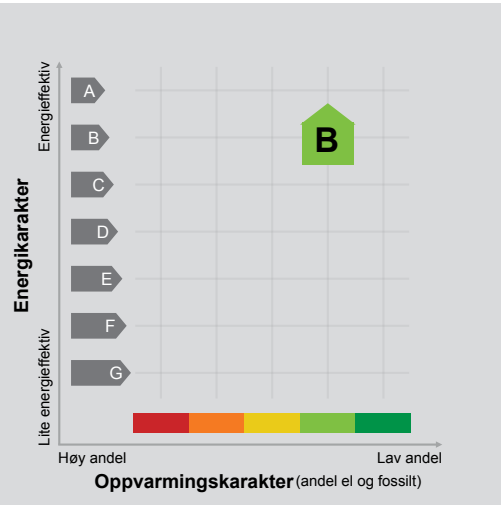
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nina Enebak	5003333514b7968ea1ab80591ce3efc492e8d61e	01.10.2025 18:35:15 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1701250034

ENERGIATTEST



Adresse	Holten 12
Postnummer	7200
Sted	KYRKSÆTERØRA
Kommunenavn	Heim
Gårdsnummer	101
Bruksnummer	386
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	183126199
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiatest-2025-175433
Dato	01.10.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke. Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

- Montering tetningslister
- Luft kort og effektivt

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 <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggear:	1978
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	266
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

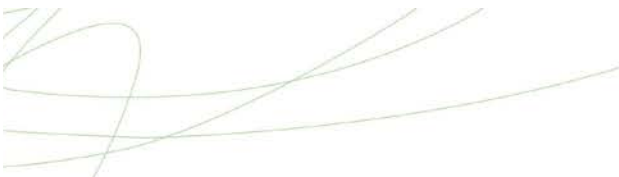
(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspirall/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 7: 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 8: 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 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: 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 17: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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



Heim kommune

HERLIG DESIGN LAILA MJØNESAUNE
Helsetunveien 22
7200 KYRKSÆTERØRA

Deres ref:	Vår ref:	Saksbehandler:	Dato:
	BYGG-23/00009-12	Wenke Hyttnes	01.10.2025
		+47 97508615	

Holten 12, vedtak ferdigattest for fasadeendring, bruksendring og tilbygg

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	101 / 386 / /
Ansvarlig søker:	HERLIG DESIGN LAILA MJØNESAUNE
Ansvarlig prosjekterende:	Joar Olsen
Ansvarlig utførende:	Joar Olsen
Tiltakshaver:	Joar Olsen

Vedtak

Etter delegert myndighet og med hjemmel i plan- og bygningslovens § 21-10 gis ferdigattest for tiltak fasadeendring, bruksendring og tilbygg på gnr 101 bnr 386.

Søknaden om ferdigattest bekrefter at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest og at tiltaket er utført uten søknadspliktige endringer. Oppdatert gjennomføringsplan viser at samsvarserklæring fra ansvarlig utførende foreligger.

Vi gjør oppmerksom på at ferdigattesten ikke er en bekreftelse på anleggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på vår avslutning i saken. Vi gjør oppmerksom på at vi, om det viser seg å være behov for det kan føre tilsyn og gi pålegg om utbedring av mangler som skyldes forhold i prosjektering og utførelse i inntil fem år etter at det er gitt ferdigattest (jf pbl § 23-3, 7. ledd). Ansvarlig foretak må oppbevare sin dokumentasjon om tiltaket like lenge. Ferdigattesten kan trekkes tilbake om det viser seg at den er utstedt på feil grunnlag.

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

Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Midlertidig brukstillatelse er gitt i vedtak datert 20.06.2023. Gjenstående arbeider var landskapsutforming, senke terreng og lage støttemur. Dette arbeidet er ikke utført,og det opplyses i søknad om ferdigattest at det ikke vil bli gjennomført og utgår av tiltaket.



Postadresse: Trondheimsveien 1, 7200 KYRKSÆTERØRA	Telefon: 72460000	www.heim.kommune.no
Besøksadresse: Hollaveien 2, 7200 KYRKSÆTERØRA	E-post: post@heim.kommune.no	Org.nr.: 920 920 004

Det gis derfor ferdigattest for resterende del av tiltaket, som er fasadeendring, bruksendring og tilbygg.

Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak

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

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

Med hilsen

Wenke Hyttnes
Rådgiver
+47 97508615

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
Joar Olsen



3D fra Nordøst

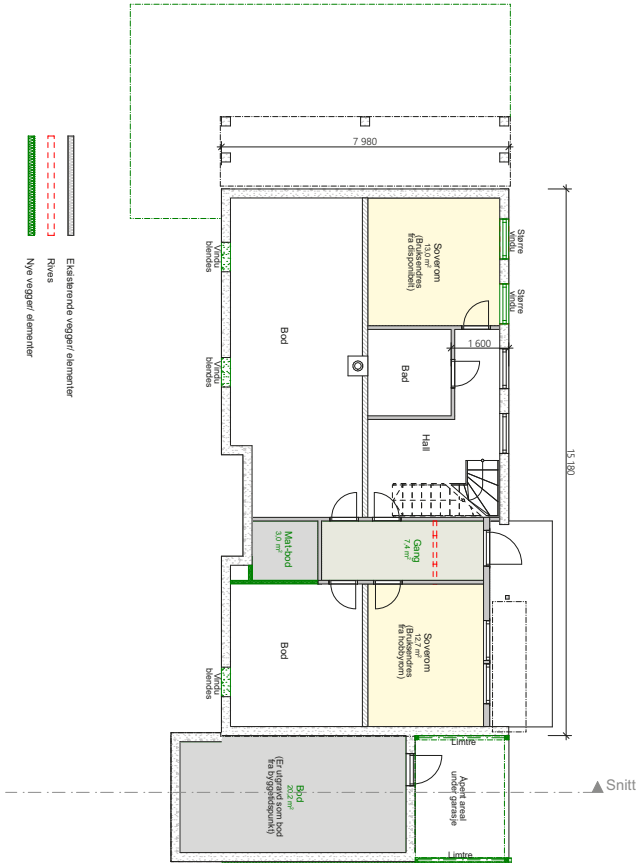


herlig
design

3D fra Sørøst



herlig
design



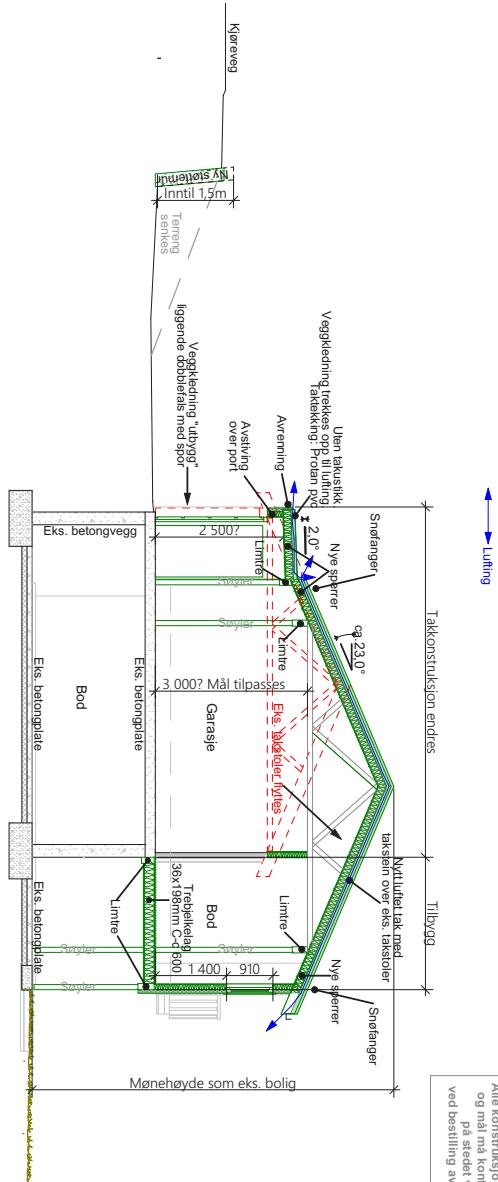
----- Eksisterende vegger/ elementer
- - - - - Rives
===== Nye vegger/ elementer

b-2222 Enebak Olsen- Ombygging bolig
Plan U, Etasje
Målestokk 1:100
Nina Enebak og Joar Olsen

Dato: 20.12.2022.

herlig
design

Form
Søknadstegning
Kun tegninger merket "arbeidstegning"
kan brukes til utførelse
Alle utendørs og bærkonstruksjoner
byggeteknisk konsulent leverandør
Alle konstruksjoner/ sammentyngninger
og mål må kontrolleres og tilpasses
ved bestilling av materialer/ produkter



----- Eksisterende vegger/ elementer
- - - - - Rives
===== Nye vegger/ elementer

b-2222 Enebak Olsen- Ombygging bolig
Snitt Garasje
Målestokk 1:100
Nina Enebak og Joar Olsen

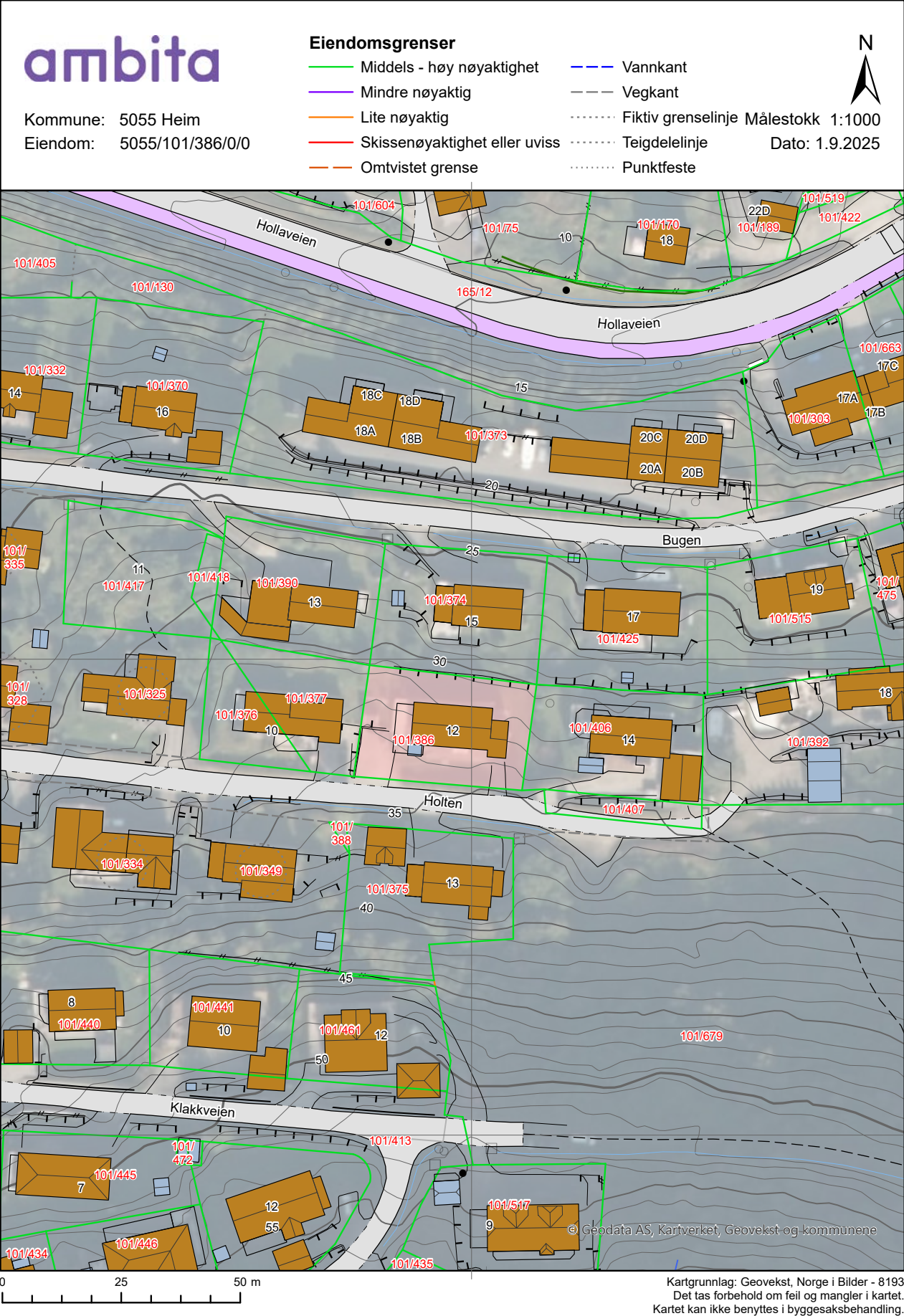
Dato: 20.12.2022.

herlig
design

Bilmerket: 20.12.2022. Enebak Olsen- Ombygging bolig, Målestokk 1:100, Dato: 20.12.2022. Enebak Olsen- Ombygging bolig, Målestokk 1:100, Dato: 20.12.2022. Enebak Olsen- Ombygging bolig, Målestokk 1:100, Dato: 20.12.2022.



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



Kommune: 5055 Heim
Eiendom: 5055/101/386/0/0

Eiendomsgrenser

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

Målestokk 1:1000
Dato: 1.9.2025



Tegnforklaring

-  Adresspunkt
 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

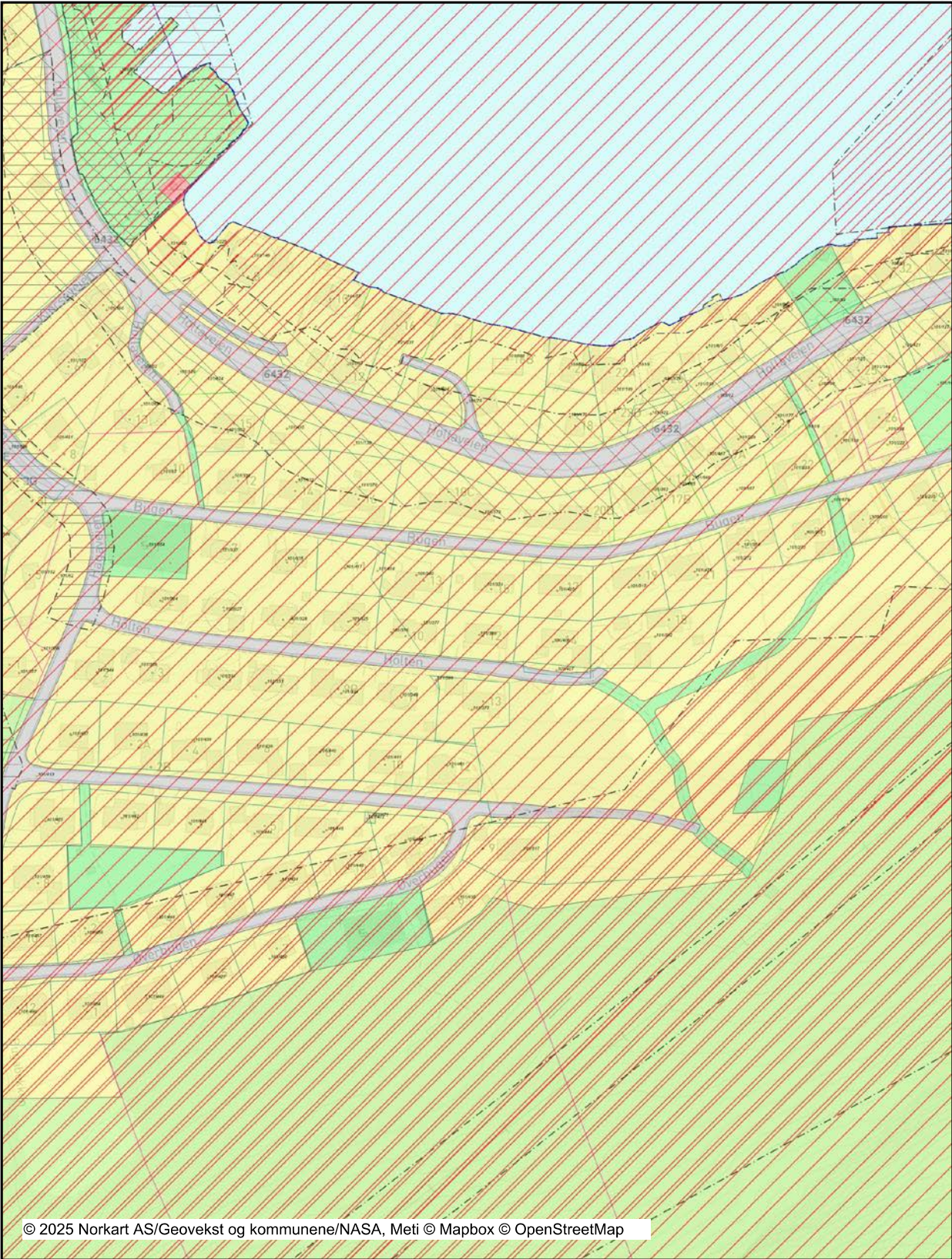
- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- - - - Sti
- ==== Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

- Metersnivå
 — 5-metersnivå
 — 25-metersnivå
 — Forsenkning terreng
 — — Hjelpesurve
 — Dybdekurve

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

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdseITiltak
-  Andre tiltaktstyper/
spesifiseringer



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

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

Tegnforklaring

- Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)**
- Boligbebyggelse - nåværende
 - Tjenesteyting - nåværende
- Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras**
- Veg - nåværende
- Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)**
- Turdrag - nåværende
 - Frømråde - nåværende
- Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsmål s.**
- LNFR-areal - nåværende
- Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PB**
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strand:
- Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)**
- Faresone - Ras- og skredfare
 - Faresone - Flomfare
 - Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
 - Faresone - Annenfare
 - Støysone - Gul sone iht. T-1442
 - Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
 - Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gelde
- Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)**
- Faresone grense
 - Støysonegrense
 - Angitthensyngrense
 - Detaljeringsgrense
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008**
- Planområde
 - Grense for arealmål
 - Turveg/turdrag - framtidig
- Matrikkelkart**
- Grunneiendom
 - Festegrunn
 - Hjelpelinje veg
 - Hjelpelinje fiktiv
 - Hjelpelinje vannkant
 - Grense <= 10 cm
 - Grense <= 30 cm
 - Grense < 200 cm
 - Grense < 500 cm
 - Grense >= 500 cm



REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV OMRÅDET
BUGEN, HEMNE KOMMUNE.

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist ved reguleringsgrense. Innenfor denne grensen skal bebyggelsen plasseres som vist på planen. Bygningsrådet kan tillate annen plassering hvor forholdene tilsier det.

§ 2.

Våningshusene skal ha saltak med maksimum 27° takvinkel. Takvinkelen skal godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan bestemme ens takvinkel for grupper av hus og kan godkjenne flatt tak under forutsetning av at dette blir gjennomført for minst 3 nabohus i samme rekke langs veg.

§ 3.

Utvendige farger skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 4.

Forhager, hager og gårdsplasser m.v. skal utformes på en tiltalende måte. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet plan som viser atkomst, tørkeplasser, plass for søppelkasser, uthus o.l.

§ 5.

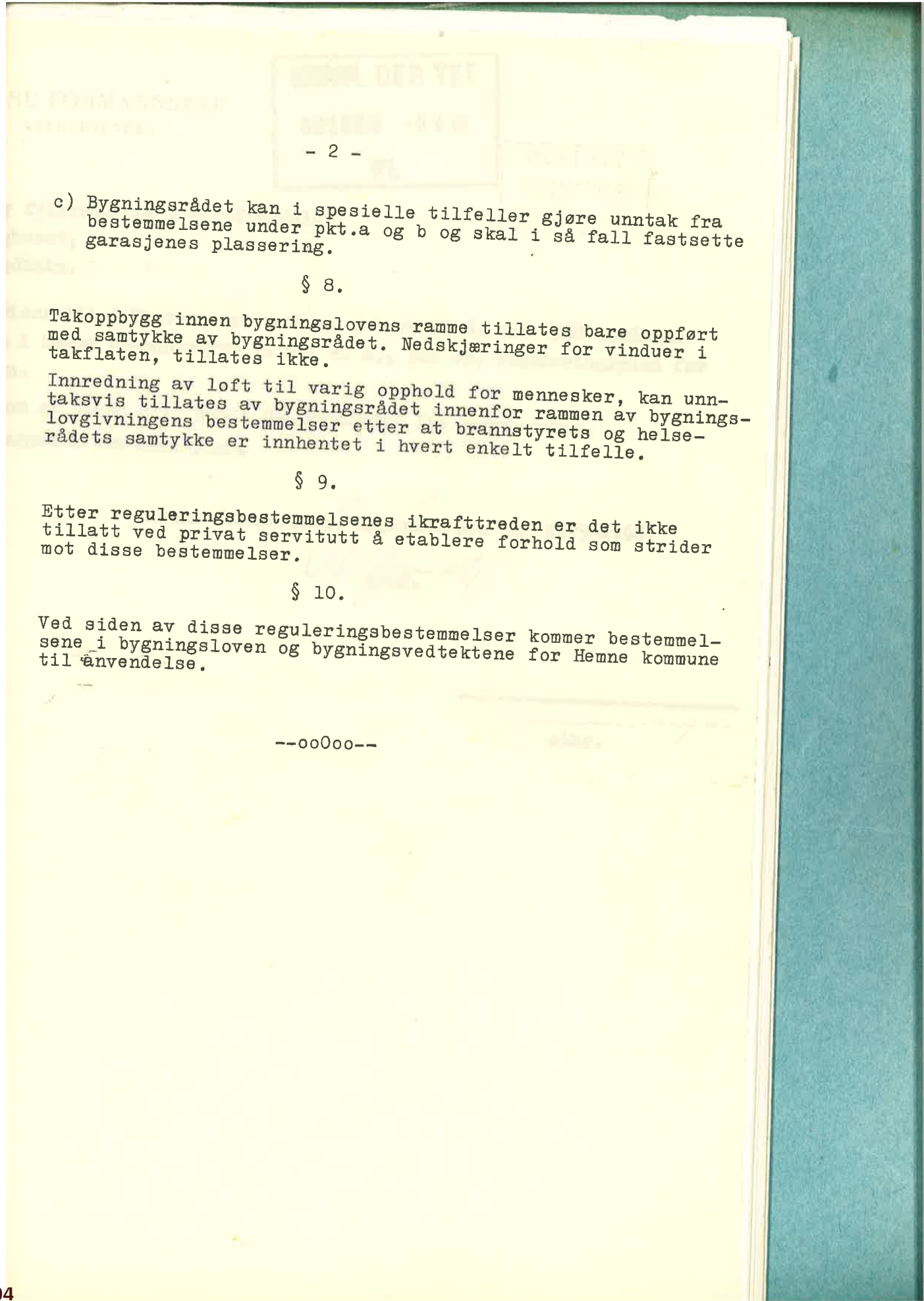
Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggemeldingen påse at bebyggelsen får en tiltalende utforming og materialbruk, og at den harmonerer med omgivelsene.

§ 6.

- Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet skal påse at eventuell innhegning mot gate blir utformet mest mulig ensartet langs en gatestrekning. Gjerde skal ikke være høyere enn 80 cm.
- Hvor hensyn til trafiksikkerheten tilsier det, kan bygningsrådet pålegge grunneieren å sette opp gjerde mot trafikkert gate.
- Beplantning innenfor frisiktsområdet i vegkryss må ikke være høyere enn 1 meter over vegplan.

§ 7.

- Garasjer skal bygges i sammenheng med våningshuset.
- Det skal reserveres areal for minst 1 garasje og 1 biloppstillingsplass for hver bolig. Garasje skal tegnes inn på situasjonsplanen ved byggemeldingen for våningshuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med våningshuset.



Informasjon om fyringsanlegg

Kommune:	5055 Heim
Matrikkelnummer:	5055/101/386/0/0
Adresse:	Holten 12, 7200 Kyrksæterøra

Skorstein (type, antall)	Element, en stk.
Ildsted	Ukjent
Feiing, siste	21.03.2025
Antatt neste feiing	20.03.2028
Tilsyn, siste	13.12.2021
Antatt neste tilsyn	13.12.2025

Avvik og anmerkninger	Ingen registrering tilgjengelig
Annet	Ikke relevant

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

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

Informasjon hentet fra Komtek Brannforebygging	01.09.2025
--	------------

Notater



Advokatforeningen

**EIENDOM** NORGE

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.

• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.

• Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 900**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

• Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.

• I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

• Samboeravtale, ektepakt og arv

• Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

• Utleie og naboforhold

• Tomtefeste, veirett og andre servitutter

• Plan- og bygningsrett

• Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

• Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Holten 12
7200 KYRKSÆTERØRA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kystregionen
Saksbehandler: Nina Katrine Brandt

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____ Navn: _____

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

Adresse: _____ Adresse: _____

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre