

aktiv.



Haldohaugveien 28, 7200 KYRKSÆTERØRA

**Innholdsrik og velholdt enebolig
pent beliggende i barnevennlig
boligfelt | Oppgradert 2021-2025 |
5 soverom | 2 bad | Flott utsikt**



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 4 990 000,-
Omkostn.: Kr 126 100,-
Total ink omk.: Kr 5 116 100,-
Selger: Brynjar Volden Snekvik
Martine Mathea Gjesmoe

Snekvik

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1975
BRA-i/BRA Total 218/246 kvm
Tomtstr.: 1061.2 m²
Soverom: 5
Antall rom: 8
Gnr./bnr. Gnr. 61, bnr. 70
Oppdragsnr.: 1701250009

Velkommen til Haldohaugveien 28

Eiendommen er pent beliggende i et rolig og barnevennlig boligområde i Haugen. Boligen er vesentlig oppgradert de senere årene. Her kan du flytte rett inn i en pent oppusset og romslig familiebolig med 5 soverom, bad i hver etasje og en skjermet hage med gode solforhold.

Verdt å merke seg:

- Pent bad med badstue renovert 2023
- Vaskerom renovert 2023
- Ny varmepumpe og vedovn i 2022
- Garasje med elbil-lader
- Flott utsikt mot Hemnfjorden
- Gode solforhold
- Stor tomt pent opparbeidet med hage og terrasser
- Gangavstand til fine turområder, lekeplass, fotballbane, barnehager mm.
- Kort vei til skoler, idrettsanlegg og et stort utvalg servicetjenester i sentrum



Innhold

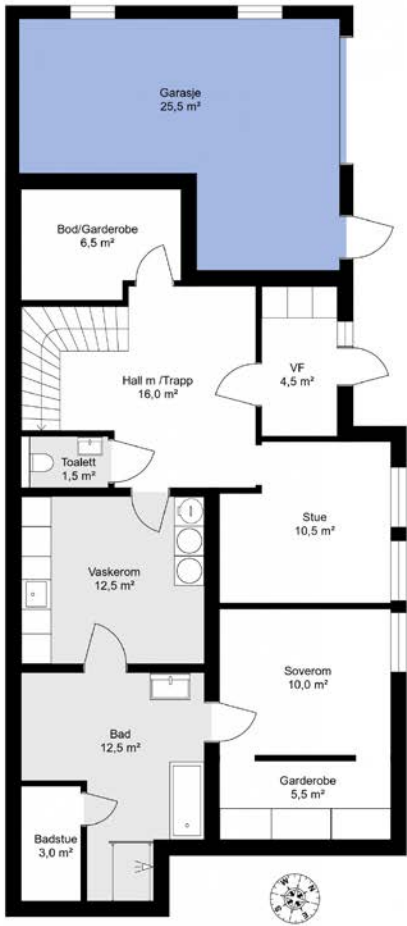
Velkommen	2
Plantegning	4
Om eiendommen	28
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	83
Energiattest	89
Ferdigattest	96
Tegninger	97
Vedtak og ferdigattest bruksendring	99
Kart	103
Tinglyste erklæringer	109
Forbrukerinformasjon	120
Budskjema	121

Plantegning

U. etasje



7200 Kyrksæterøra - Haldohaugveien 28
Underetasje



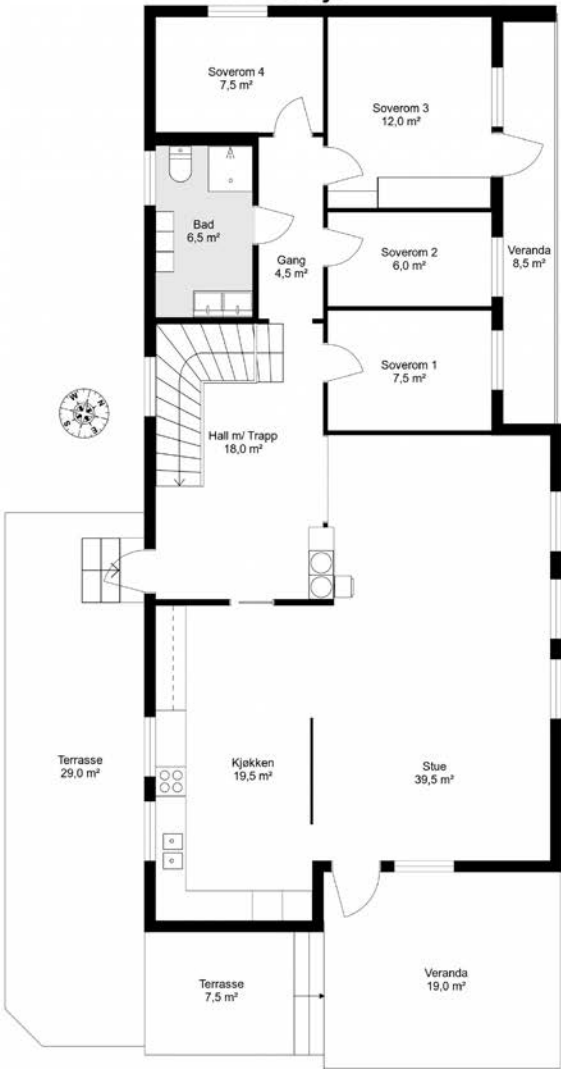
Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk.
BRA – i er markert med hvitt på plantegningen.
BRA - e er markert med blått på plantegningen.
BRA - b er markert med gult på plantegningen.

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

1.etasje



7200 Kyrksæterøra - Haldohaugveien 28
1. Etasje

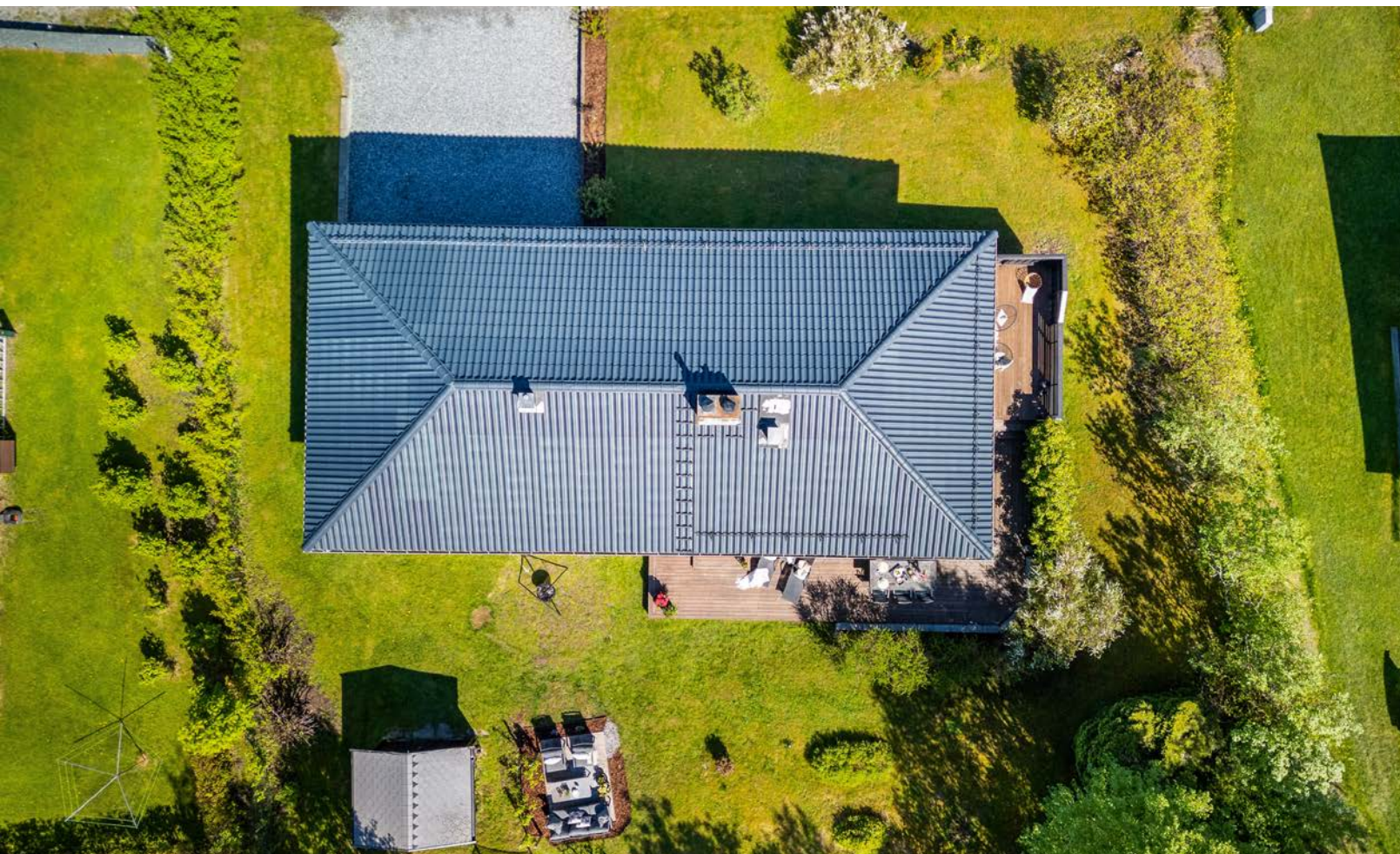


Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk.
BRA – i er markert med hvitt på plantegningen.
BRA - e er markert med blått på plantegningen.
BRA - b er markert med gult på plantegningen.

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



Aktiv Eiendomsmegling v/Nina K.
Brandt har gleden av å presentere
Haldohaugveien 28!





Velkommen inn!



















Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 218 m²
BRA - e: 28 m²
BRA totalt: 246 m²
TBA: 64 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje :

BRA-i: 89 m²:
Vindfang
Hall m/trapp
Stue
Garderobe/bod
Toalettrom
Vaskerom
Bad
Badstue
Soverom m/garderobe

BRA-e: 28 m²:
Garasje

1. etasje:
BRA-i: 129 m² :
Hall m/trapp
Stue/kjøkken
Soverom
Gang
Soverom 2
Soverom 3
Soverom 4
Bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje
64 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Åpent areal (TBA): 1.etasje: 2 Verandaer og terrasser.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1061.2 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på ca. 1061 kvm. iflg. tinglyst målebrev. Målebrev følger som vedlegg til salgsoppgave.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et rolig og barnevennlig boligområde på Kyrksæterøra. Her bor du med gangavstand til flere barnehager, lekeplasser, fotballbane, turstier, lysløype og isbane.

Det er kort vei til skoler, idrettsanlegg og et stort utvalg servicetjenester i sentrum. Her finner du flere dagligvarebutikker, bakeri, restauranter, treningssenter, butikkssenter, verksted, trelast, småbåthavn, bank m.m.

Området har et stort utvalg friluftsområder både ved sjøen og i fjellet. Grøtanmarka er lett tilgjengelig til fots fra Haldohaugveien. I Grøtanmarka er det skiltet stier fra Haugen til Fagerlia, over Neverskardet/Grøtåsen, om Tuvlia og over Grøttuva. På den nordligste toppen på Grøttuva finnes det en turbok hvor en kan holde oversikt over antall besøk. Mange legger også turen gjennom Grøtanmarka til

Alstadvatnet eller skituren over Klostermyra til Dalemskjølen eller videre til Vessesætra. Veien gjennom Fagerlia er også en svært populær tur- og treningsvei.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Svenn Marius Skålvik

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Iht. takstmannens beskrivelse:

Enebolig fordelt over 1. etasje og underetasje med garasje. Støpt plate, lettklinkerblokk, trebjelkelag, bindingsverk i vegg med utvendig stående kledning. Vinduer med 2-lags glass i bolig og koblete vinduer i garasje. Valmtak med stålplatetekking. Takrenner med avløp ført til avløp i terreng. Terrasse på 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: Bakken VVS: Framlegg av vann (rør-i-rør) i 1.etg til dusj, badekar, servant bad,

servant/vaskemaskiner vaskerom, servant toalettrom. Installasjon av nytt sluk på bad. Installasjon av avløp fra servanter på bad/vaskerom/toalettrom. Installasjon sistene med toalett på toalettrom. Installasjon av Aqualarm med vannfølere med automatisk avstegning ved lekkasje vaskerom/toalettrom. Installasjon av nytt vannfordelingssystem over varmtvannsbereder. Proff EI & IT: Rehabilitering av sikringsskap på vaskerom til dagens standard, framlegg av strøm til nytt bad/vaskerom 1.etg, installasjon badstueovn/badstubelysning, installasjon varmekabler i ny gulvsone på bad 1.etg. Gulv og Mal: Avretting, membran, flislegging gulv på nytt bad 1.etg. Snekkerarbeid på nytt bad/vaskerom i 1.etg er utført gjennom egeninnsats. Arbeid utført av: Bakken VVS, Proff EI & IT, Gulv og Mal.

2.1) Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Nytt sluk ifbm etablering av ny dusj på nytt bad i 1.etg. Nytt bad har membran.

4) Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, kun av faglært.
Beskrivelse: Se beskrivelse under "Arbeid på bad/våtrom".
Arbeid utført av: Bakken VVS.

11) Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært.
Beskrivelse: Hallan Elektro: Installasjon ifbm rehabilitering av 2.etg, framlegg ny stikk til

varmepumpe, nye spotter i stue/gang. Proff EL&IT: Rehabilitering av sikringsskap på vaskerom til dagens standard, framlegg av strøm til nytt bad/vaskerom 1.etg, installasjon badstueovn/badstubelysning, installasjon varmekabler i ny gulvsone på bad 1.etg, installasjon strøm nytt soverom og ny kjellerstue, framlegg stikk til garerobrom/bod 1.etg. Trønderservice Sør AS: Installasjon av ny varmepumpe i 2022. Arbeid utført av Hallan Elektro, Proff El&IT, Trønderservice Sør AS.

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: Innmat i sikringsskap byttet i sin helhet siden overtakelsen i 2022.

13) Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Installert ny Zaptec elbil lader i 2024.

16) Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.
Beskrivelse: Terrasse beiset på egeninnsats i 2025, utført malerarbeid på fasade på egeninnsats i 2024/2025.

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

Beskrivelse: Ved etablering av vaskerom ble dette arealet bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel.

18.1) Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
Svar: Ja.
Beskrivelse: Det foreligger ferdigattest fra kommunen på bruksendring ifbm etablering av vaskerom.

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

Innhold

Iht. takstmannens beskrivelse:

U.etasje:
Bra-i: Vindfang, hall m/trapp, stue, garderobe/bod, toalettrom, vaskerom, bad, badstue, soverom m/garderobe.
Bra-e: Garasje.

1.etasje:
Bra-i: Hall m/trapp, stue/kjøkken, soverom, gang, soverom 2, soverom 3, soverom 4 og bad.

Standard

Iht. takstmannens beskrivelse:

Underetasje:

Garasje: Betonggulv, pussede murvegger og gipsplater i himling. Vippeport i tre med portåpner. Dør i tre. Innlagt strøm. Plassbygd arbeidsbenk.

Vindfang: Flis på gulv, malte slette vegger og malt

takpanel i himling. Garderobeskap. Hovedinngang. Panelovn på vegg.

Hall m/trapp: Flis på gulv, malt panel på vegg og malt takpanel i himling. Trapp til 1. etasje. Panelovn på vegg.

Stue: Laminatgulv med gulvvarme, malte slette vegger og malt panel i himling.

Toalett: Flis på gulv, flis og malte slette vegger. Malte himlingsplater. Naturlig ventilering. Vegghengt toalett og 40 cm servantskap med heldekkende servant og speil. Panelovn på vegg.

Bod/garderobe Teppe på gulv, malte panelplater på vegg og malt takpanel i himling. Plassbygde hyller. Vannfordelingsskap.

Vaskerom Flis på gulv med gulvvarme, malt slette vegger og hvite himlingsplater. Slett innredning i furu med laminert benkeplate og nedfelt vask. Opplegg for vaskemaskin og plass for tørketrommel i innredning. Skap for varmtvannsbereder og vannfordeling. Sikringsskap. Sotluker.

Bad: Flis på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegg og malt slett himling med spotter. Mekanisk avtrekk på vegg. 100 cm innredning med heldekkende servant, badekar og dusjnisje med dør. Inngang til badstue.

Badstue: Flis på gulv, oljet panel på vegg og himling. Plassbygde benker. Elektrisk badstueovn.

Soverom m/garderobe: Laminatgulv, malte slette vegger og malt panel i himling. Åpent mot garderobe med skapstammer.

1. etasje:

Hall m/trapp: Laminatgulv, malte slette vegger og malte himlingsplater med spotter. Trapp til underetasje. Utgang til hage/terrasse. Varmepumpe.

Stue/kjøkken: Laminatgulv, malte slette vegger og malte himlingsplater med spotter. Utgang til veranda. Peisovn. Profilert kjøkkeninnredning fra IKEA. Laminert benkeplate med underlimt vask og nedfelt 78 cm induksjonstopp. Oppvaskmaskin, integrert stekeovn, micro og kjøl/frysenskap. Mekanisk avtrekk over kokesonen. Flis på vegg over kjøkkenbenk.

Soverom 1: Laminatgulv, malte panelplater og malt panel på vegg. Malte himlingsplater. Luke til kryploft med stige.

Gang: Laminatgulv, malte panelplater på vegg og malte himlingsplater.

Soverom 2: Laminatgulv, malte panelplater og malt panel på vegg. Malte himlingsplater.

Soverom 3: Laminatgulv, malte slette vegger og malte himlingsplater. Utgang til veranda. Garderobeskap.

Soverom 4: Laminatgulv, malte panelplater, malt strietapet og tapet på vegg. Malte himlingsplater.

Bad: Flis på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegg og malt takpanel i himling med spotter. Mekanisk avtrekk i himling. 140 cm servantskap med heldekkende dobbel servant, speilskap med lyslist, 2 høyskap med hyller imellom, innsvingbare

dusjvegger og gulvstående toalett.

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

Forhold som har fått TG2:

- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Dører
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2
- Utvendig > Utvendige trapper
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Radon
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Innvendig > Innvendige trapper
- Innvendig > Innvendige dører
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
- Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
- Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv
- Spesialrom > Underetasje > Badstue > Overflater og konstruksjon

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon

Forhold som har fått TG3:

- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell

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

2022 - Modernisering: Monterte ny varmepumpe. Faglært arbeid av Trønderservice Sør AS.

2022 - Modernisering: Ny installasjon ifb. rehabilitering av 1. etasje inkludert nye spotter er utført av Hallan Elektro AS.

2022 - Modernisering: Renoverte 1. etasje inkludert gulv på alle rom, overflate oppgraderte vegger og malt himling. Det ble fjernet vaskerom og åpnet

mellom stue og kjøkken. Satte opp spilevegg i eik i skille mellom stue/kjøkken. Utført som egeninnsats.

2023 - Modernisering Bygde vaskerom og nytt bad i underetasje. Faglært arbeid av Bakken VVS AS på rørinstallasjoner, Proff El & IT AS på elektriske arbeider med renovering av sikringsskap inkludert en ny varmekabel og Gulv & Mal AS på avretting, membran og flislegging. Øvrige arbeider er utført som egeninnsats.

2024 - Modernisering Monterte ny elbillader fra Zaptec. Proff El & It AS.

Modernisert/Påkostet år
2022-2024

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

Parkering
Oppstillingsplass på egen tomt, samt garasje.

Forsikringsselskap
Gjensidige

Polisenummer
88000604

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

boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi
Oppvarming
Elektrisk oppvarming. Vedfyring og varmepumpe.

Info fra Heim Brann & Redning:
Siste tilsyn: 09.05.2025
Siste feiing: 09.05.2025

Energikarakter
F

Energifarge
Gul

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

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 4 990 000

Kommunale avgifter
Kr 17 773

Kommunale avgifter år 2025	
Info kommunale avgifter	
Renovasjon (via Remidt): kr. 5.563,-	
Vann: Grunnbeløp kr. 3.648,- + målt forbruk (kr/m3) kr. 29,29	
Avløp: Grunnbeløp kr. 2.154,- + målt forbruk (kr/m3) kr. 23,83	
Branntilsyn/feiing: kr. 793,-	
Eiendomsskatt: kr. 5.615,-	
Eiendommen har vannmåler.	
De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det vil forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.	
Formuesverdi primær	
Kr 802 302	
Formuesverdi primær år 2023	
Formuesverdi sekundær	
Kr 3 209 209	
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 61, bruksnummer 70 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:

5055/61/70:
29.05.1974 - Dokumentnr: 2738 - Rettigheter iflg. skjøte
DIV. RETTIGHETER FOR HEMNE KOMMUNE
Erklæring følger som vedlegg til salgsoppgave.

29.04.1974 - Dokumentnr: 2052 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5055 Gnr:61 Bnr:16
Erklæring følger som vedlegg til salgsoppgave.

01.01.2018 - Dokumentnr: 1967 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1612 Gnr:61 Bnr:70

01.01.2020 - Dokumentnr: 341833 -

Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5011 Gnr:61 Bnr:70

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 18.06.1975.

Enebolig:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 06.03.1974.
Underetasje: Kjellerstue er delt opp til stue og soverom med garderobe. 2 boder er bygd om til vaskerom. Rom uten rombetegnelse, badstue og dusj er slått sammen til ett bad hvor det er delt av en liten badstue. Endring av boder utløser krav om å søke bruksendring. Selger har søkt om bruksendring for endringer i underetasje 26.06.2023 og fått ferdigattest for endringer 18.06.2024.
1. etasje: Grovkjøkken er fjernet og lagt til arealet for hall med trapp. Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet. Ikke krav til å søke bruksendring.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
18.06.1975.

Vei, vann og avløp
Offentlig.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.
Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser følger som vedlegg til salgsoppgave.

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

ut.

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

Kommentar konsesjon
Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme

gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig

avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger
124 750 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

126 100 (Omkostninger totalt)
142 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
144 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 116 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 132 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 134 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 126 100

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 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 1,3 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12.500,- oppgjørshonorar kr 4.750,- og visninger kr 2.500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 31.005,-. Utleggene omfatter takstmann, fotograf, kommunepakke, bestilling tinglyste erklæringer og tinglysing av sikringsobligasjon. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 12.500,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Nina Katrine Brandt

Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF

nina.katrine.brandt@aktiv.no

Tlf: 934 47 636

Ansvarlig megler

Nina Katrine Brandt

Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF

nina.katrine.brandt@aktiv.no

Tlf: 934 47 636

Kystregionen Eiendomsmegling AS, Øragata 5

7200 KYRKSÆTERØRA

Tlf: 934 47 636

Salgsoppgavedato

05.06.2025

Tilstandsrapport



Enebolig



Haldohaugveien 28, 7200 KYRKSÆTERØRA



HEIM kommune



gnr. 61, bnr. 70

Sum areal alle bygg: BRA: 246 m² BRA-i: 218 m²



Befaringsdato: 22.05.2025

Rapportdato: 05.06.2025

Oppdragsnr.: 20704-1552

Referansenummer: JB5374

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



Haldohaugveien 28, 7200 KYRKSÆTERØRA
Gnr 61 - Bnr 70
5055 HEIM

Midt Norsk Takst AS
Våglandsvegen 481
6683 VÅGLAND



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

	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 fordelt over 1. etasje og underetasje med garasje Støpt plate, lettklinkerblokk, trebjelkelag, bindingsverk i vegg med utvendig stående kledning. Vinduer med 2-lags glass i bolig og koblede vinduer i garasje. Valmtak med stålplatetekking. Takrenner med avløp ført til avløp i terreng. Terrasse på terreng. Veranda i 1. etasje med utgang fra stue og fra soverom

Enebolig - Byggeår: 1975

UTVENDIG [Gå til side](#)
Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater med ukjent undertak. Taket er besiktiget fra bakkenivå/drone Aluminium takrenner, nedløp og heldekkende pipebeslag med topphatt. Sort takstige opp til pipe. Nedløp er tilkoblet avløp i grunn. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har plassbygd W-takstol med tilgang til kryploft via luke med stige på soverom. Ventilering av takkonstruksjon er synlig i raftekasser ved overgang vegg/tak. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass i garasje. Glassrute ved trapp i 1. etasje er skiftet 2022. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2010 på bad og fra 2013 på kjøkken. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre på soverom og stue. Bygningen har ytterdør i 1. etasje fra Hall m/trapp til terrasse av ukjent alder Balkong utkraget på bolig med terrasse dekke. Rekkverk er med liggende kledning og malt håndreke. Høyde rekkverk er målt til 78 cm Veranda opphengt på bolig, opplagret på søyler og dragere i front med impregneret dekke. Rekkverk er med stående kledning og malt håndreke. Høyde rekkverk er målt til 90 cm Terrasse bygd på terreng med impregneret terrassedekke. Levegg mot nabo som er malt. Plassbygd trapp i tre til veranda og til inngang i bolig fra terrasse.

INNVEDIG [Gå til side](#)
Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har dobbel elementpipe fra byggeår. Peisovn er montert 2022. Det er utført tilsyn av Heim Brann og Redning 09.05.2025, ingen avvik. Rom under terreng: Gulvet er av betong og har teppe. Veggene har betong/mur og plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kontroll av bunnsvill er utført under trapp. Fuktmåling viser 8,9%. Ingen forhøyde fuktavvik er målt. Veggen er bygget opp med lettklinkerblokk, lekter og panel. Malt åpen trapp med eike spiler i rekkverk og håndløper av eik på en vegg. Høyde rekkverk er målt til ca. 93 cm Innvendig har boligen malte glatte dører og malte fyllingsdører.

VÅTROM [Gå til side](#)
Vaskerom underetasje
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon:

faktura og samsvarserklæringer. Bakken VVS AS på rør. Proff EI & It AS på elektro og Belsvik Elektro AS monterte ny varmekabel i 2017. Øvrige arbeider er utført som egeninnsats. Flis på gulv med gulvvarme, malt slette vegger og hvite himlingsplater. Slett innredning i furu med laminert benkeplate og nedfelt vask. Opplegg for vaskemaskin og plass for tørketrommel i innredning. Skap for varmtvannsbereder og vannfordeling. Sikringsskap. Sotluker. - Det er montert vannfølere ved vaskemaskin og inne i teknisk skap ved varmtvannsbereder.

Bad underetasje
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og samsvarserklæringer. Gulv og mal AS på membran og flis. Bakken VVS AS på rør. Proff EI & It AS på elektro Flis på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegg og malt slett himling med spotter. Mekanisk avtrekk på vegg. 100 cm innredning med heldekkende servant, badekar og dusjnisje med dør. Inngang til badstue.

Bad 1. etasje
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Flis på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegg og malt takpanel i himling med spotter. Mekanisk avtrekk i himling. 140 cm servantskap med heldekkende dobbel servant, speilskap med lyslist, 2 høyskap med hyller imellom, innsvingbare dusjvegger og gulvstående toalett. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kontroll av bunnsvill via tidligere hulltaking inn mot våtsone i dusj. Ingen fuktavvik er målt.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Laminatgulv, malte slette vegger og malte himlingsplater med spotter. Utgang til veranda. Peisovn. Profilert kjøkkeninnredning fra IKEA. Laminert benkeplate med underlimt vask og nedfelt 78 cm induksjonstopp. Oppvaskmaskin, integrert stekeovn, micro og kjøl/frysenskap. Mekanisk avtrekk over kokesonen. Flis på vegg over kjøkkenbenk. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM [Gå til side](#)
Toalettrom
Flis på gulv, flis og malte slette vegger. Malte himlingsplater. Naturlig ventilering. Vegghengt toalett og 40 cm servantskap med heldekkende servant og speil. Panelovn på vegg. Badstu
Flis på gulv, oljet panel på vegg og himling. Plassbygde benker. Elektrisk badstueovn

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i skap ved varmtvannsbereder hvor rørfordeling er montert dirkete på murvegg. Det er montert nye rør til bad og vaskerom i underetasjen. Arbeidet er utført av Bakken VVS AS. Vannsikkerheten for avrenning er sikret med vannføler som er tilknyttet vannstoppventil. Hovedstoppekrane, vannmåler og vannstoppventil er montert i skap ved hovedstoppekrane. Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i



Beskrivelse av eiendommen

skap inne på bod/garderobe.

Avrenning fra skap går ut fra vannfordelingsskap, men ukjent hvor det er ført videre.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler.

Det er installert varmepumpe.

Plassering: Hall m/trapp i 1. etasje

Leverandør: Mitsubishi

Elektrisk tilkobling: Stikkontakt utvendig

Produksjonsår: 2022

Service utført: Ikke vært behov

OSO varmtvannstank som er på ca. 200 liter.

Produksjonsår: 2001

Plassering: Vaskerom i underetasjen.

Elektrisk tilkobling: Stikkontakt.

Lekkasjevann: Sikret ved bruk av vannføler som er tilknyttet vannstopventil

Sikringsskap er plassert på vaskerom med automatsikringer, overspenningsvern og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 50 AMP.

Åpent og skjult anlegg.

Brannmeldere i hver etasje. Brannslukker fra 2015 på soverom i 1. etasje

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av løsmasser. Grunnundersøkelser er ikke foretatt
Dreneringen er fra 1975 og det er ukjent om det er utført utbedringer.

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.

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker og betongstein.

Svakt skrånende tomt som er beplantet med plen, busker og trær.

Gruset/singlet i innkjørsel og parkering.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1975. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør/kobberrør og er fra 1975. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Enebolig

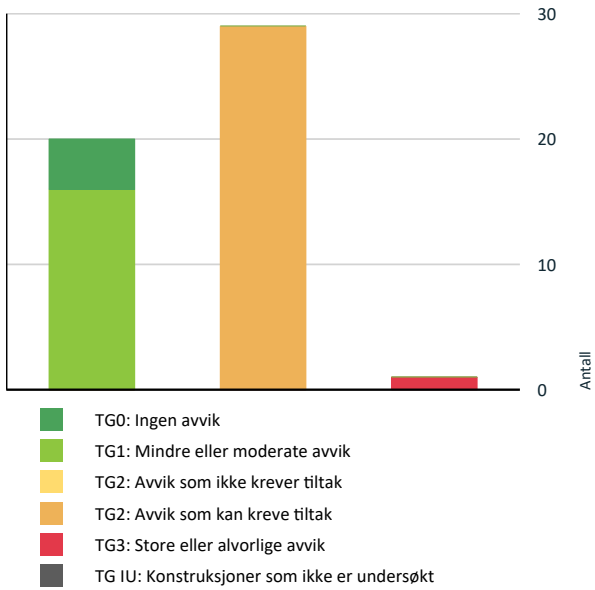
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 06.03.1974
- Underetasje: Kjellerstue er delt opp til stue og soverom med garderobe. 2 boder er bygd om til vaskerom. Rom uten rombetegnelse, badstue og dusj er slått sammen til ett bad hvor det er delt av en liten badstue. Endring av boder utløser krav om å søke bruksendring
- 1. etasje: Grovkjøkken er fjernet og lagt til arealet for hall med trapp. Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet. Ikke krav til å søke bruksendring.
- Selger har søkt om bruksendring for endringer i underetasje 26.06.2023 og fått ferdigattest for endringer 18.06.2024

[Gå til side](#)



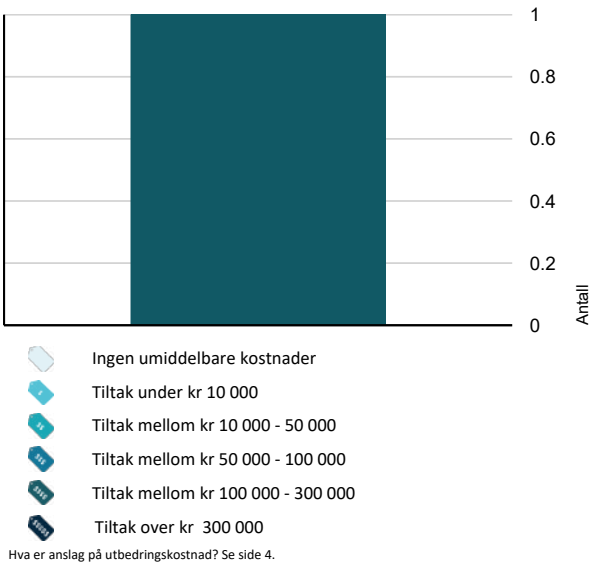
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Ved kontroll av etasjeskiller/gulv er det foretatt stikkkontroll på 2 utvalgte gulvflater i hver etasje i den enkelte enhet med trebjelkelag. Øvrige rom er ikke kontrollert om det ikke er opplyst.

- Skjulte rør innvendig og utvendig som vann, avløpsrør og drenerør fra boligen/leilighet er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll.

- Det er ikke foretatt vurdering av styrke på skjulte fundamenter på bygning, veranda/balkong/terrasse eller andre fundamenter på eiendommen. Fundamenter er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll om det ikke er særlig spesifisert i rapporten.

- Det er ikke foretatt kontroll av lodd avvik og skjulte konstruksjoner på vegger/himling om det ikke er særlig spesifisert i rapporten.

- Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av frittliggende tilleggsbygninger som garasje, utvendige boder, anneks osv.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Spesialrom > Underetasje > Badstue > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side



Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1975

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest. Ferdigattest er gitt 19.06.1975

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

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Monterte ny varmepumpe. Faglært arbeid av Trønderservice Sør AS
2022	Modernisering	Ny installasjon ifb. rehabilitering av 1. etasje inkludert nye spotter er utført av Hallan Elektro AS
2022	Modernisering	Renoverte 1. etasje inkludert gulv på alle rom, overflate oppgraderte vegger og malt himling. Det ble fjernet vaskerom og åpnet mellom stue og kjøkken. Satte opp spilevegg i eik i skille mellom stue/kjøkken. Utført som egeninnsats
2023	Modernisering	Bygde vaskerom og nytt bad i underetasje. Faglært arbeid av Bakken VVS AS på rørinstallasjoner, Proff EI & IT AS på elektriske arbeider med renovering av sikringsskap inkludert en ny varmekabel og Gulv & Mal AS på avretting, membran og flislegging. Øvrige arbeider er utført som egeninnsats
2024	Modernisering	Monterte ny elbillader fra Zaptec. Proff EI & It AS

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater med ukjent undertak. Taket er besiktiget fra bakkenivå/drone

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

Vurdering av avvik:

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

- Det er noe synlig rust/avskaling av lakk på takplater

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

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

Tilstandsrapport



Takside mot sør/vest mangler snøfangere på deler av taket



Takside mot nord/øst



Takside mot øst



Takside mot nord/vest mangler snøfangere

TG 2 Nedløp og beslag

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

- Synlig rust/avskaling på pipehatt og luftehatter

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.

Tilstandsrapport



Takstige opp til pipe



Luftehatt og pipebeslag med 2 hatter. Det er noe synlig rust og avskalling av lakk



Luftehatt, noe avskalling av lakk



Oversikt tak og beslag. Mangler snøfangere på deler av taket

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har plassbygd W-takstol med tilgang til kryploft via luke med stige på soverom. Ventilering av takkonstruksjon er synlig i raftekasser ved overgang vegg/tak.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerefunksjonen.

- Loftsluke er ikke tett og isolert, det kan føre til at varm fuktig luft fra boligen stiger opp på loftet og forårsaker fuktskader.
- Mangler isolasjon over enkelte spottkasser
- Isolasjon ligger ujevnt enkelte steder
- Det er påvist fuktskjolder/misfarging i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Andre tiltak:

- Anbefaler å få montert tett inspeksjonsluke for å sikre mot varmetap og hindre at støv fra loft kommer inn i boligen og påvirker inneklimate. I tillegg reduseres faren for fuktskader på loftet.
- Det bør utføres tiltak ved spotter med spottkasser for å sikre tilstrekkelig damptetthet mot kaldloft/kryploft. Tilkobling og installasjon bør kontrolleres av fagkyndig personale.
- 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.
- Begrenset lufting av takkonstruksjon, men det ble ikke observert tegn til kondens som følge av dette ved kontroll på kaldloft. Men det gjøres oppmerksom på at endret bruk med mer oppvarming kan endre dette. Det anbefales å undersøke muligheten for å få etablert bedre lufting ut mot raftekasser. Evt. så tas dette sammen med takteking.

Tilstandsrapport



Eldre fuktmerker ved pipe. Ingen fukt på befaringsdagen



Skummet rundt avløpslufting og avtrekk på luftehatt



Spotter er montert med kasser, men kasser er ikke tette mot dampsperran.



Er en del løs isolasjon som ligger ujevnt på loftet. Bør fordeles og legges jevnt utover for å sikre best mulig isolering

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass i garasje. Glassrute ved trapp i 1. etasje er skiftet 2022.
- Det er utført funksjonstest/kontroll av enkelte vinduer. Ikke alle vinduer er kontrollert grunnet manglende tilkomst innvendig/utvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Ut ifra alder må vedlikehold og oppgraderinger påregnes.



Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2010 på bad og fra 2013 på kjøkken.



Vindu på bad fra 2010



Vindu på kjøkken fra 2013

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre på soverom og stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport



Balkongdør med utgang fra soverom 3



Hoveddør med enkelt glass i sidefelt



Dør til garasje og port



Verandadør med utgang fra stue. Tidligere katteluke er fjernet og tettet utvendig med plate etter befaringen

TG 1 Dører - 2

Bygningen har ytterdør i 1. etasje fra Hall m/trapp til terrasse av ukjent alder



Dør ut til terrasse på oversiden av boligen. Etter befaringen er beslag under dør utbedret av selger

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong utkraget på bolig med terrasse dekke.
Rekkverk er med liggende kledning og malt håndrekke. Høyde rekkverk er målt til 78 cm

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 3

Terrasse bygd på terreng med impregnert terrassedekke. Levegg mot nabo som er malt.



Oversikt



Oversikt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Veranda opphengt på bolig, opplagret på søyler og dragere i front med impregnert dekke. Rekkverk er med stående kledning og malt håndrekke. Høyde rekkverk er målt til 90 cm

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt

TG 2 Utvendige trapper

Plassbygd trapp i tre til veranda og til inngang i bolig fra terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Trapper mangler håndløper

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Håndløper må monteres for å lukke avviket.



Trapp til veranda fra terrasse. Bør monteres håndløper ned langs trappen



Det bør monteres håndløper for å øke personsikkerheten

INNSENDIG

TG 2 Overflater

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Flytende gulv av laminat på stue/kjøkken er ikke montert i henhold til leggeanvisninger fra produsenten med tanke på forskyving av skjøter. Det gir knirk/bevegelse i gulvet enkelte plasser som medfører større risiko for skade/slitasje.

- Laminat har løsnet ved en skjøt mellom kjøkken og vedovn på stue som følge av for liten forskyving av skjøter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



Tilstandsrapport



Laminat har løsnet ved en skjøt mellom kjøkken og vedovn på stue som følge av for liten forskyving av skjøter.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.



1. etasje.
Plassering av laser ved kontroll av soverom 3. Det er målt 6 mm høydeforskjell gjennom rommet. TG 1



1. etasje.
Plassering av laser ved kontroll av stue. Det er målt 13 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.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



Tilstandsrapport



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

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har dobbel elementpipe fra byggeår. Peisovn er montert 2022. Det er utført tilsyn av Heim Brann og Redning 09.05.2025, ingen avvik.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



Sotluker på begge pipeløp er plassert på vaskerom



Peisovn på stue

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng: Gulvet er av betong og har teppe. Veggene har betong/mur og plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kontroll av bunnsvill er utført under trapp. Fuktmåling viser 8,9%. Ingen forhøyde fuktavvik er målt. Veggene er bygget opp med lettklinkerblokk, lekter og panel.



Kontroll av bunnsvill er utført under trapp. Fuktmåling viser 8,9%. Ingen forhøyde fuktavvik er målt. Veggene er bygget opp med lettklinkerblokk, lekter og panel

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

Malt åpen trapp med eike spiler i rekkverk og håndløper av eik på en vegg. Høyde rekkverk er målt til ca. 93 cm

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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



Trapp sett fra underetasje



Trapp sett fra 1. etasje

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører og malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

- Fuktskade i nedre del av dør på bad 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tilstandsrapport



Dører til soverom i 1. etasje sett fra gang



Dør til soverom 1 sett fra hall m/trapp



Fuktskade i nedre del av dør på bad



Skyvedør mellom kjøkken og hall m/trapp. Mindre overflateskade på dørblad

VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og samsvarserklæringer. Bakken VVS AS på rør. Proff EI & It AS på elektro og Belsvik Elektro AS monterte ny varmekabel i 2017. Øvrige arbeider er utført som egeninnsats.

Flis på gulv med gulvvarme, malt slette vegger og hvite himlingsplater.

Slett innredning i furu med laminert benkeplate og nedfelt vask. Opplegg for vaskemaskin og plass for tørketrommel i innredning. Skap for varmtvannsbereder og vannfordeling. Sikringsskap. Sotluker.

- Det er montert vannfølere ved vaskemaskin og inne i teknisk skap ved varmtvannsbereder.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Rommet er ikke bygget som ett våtrom,
- Rommet mangler sluk.
- Det er ingen membran/tettsjikt under flis.
- Det er bom/hullrom under 9 flis på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Våtrommet har TG 3 på grunn av påviste forhold. Rommet kan fortsatt benyttes som vaskerom siden det er montert vannfølere under vaskemaskin og i teknisk skap som sikrer rommet ved vannlekkasje. Det kan ikke benyttes fritt vann på overflater. Vaskerom har normalt ingen dirkede vannbelastning på overflater. Våtrommet benyttes på eget ansvar og oppgradering må påregnes om det skal benyttes vann på overflater.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Piper og teknisk skap med varmtvannsbereder

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kontroll av bunnsvill i skillevegg mellom bad og vaskerom. Ingen fuktavvik er målt.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



Kontroll av bunnsvill i skillevegg mellom bad og vaskerom. Ingen fuktavvik er målt

UNDERETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og samsvarserklæringer. Gulv og mal AS på membran og flis. Bakken VVS AS på rør. Proff EI & It AS på elektro
Flis på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegg og malt slett himling med spotter. Mekanisk avtrekk på vegg.
100 cm innredning med heldekkende servant, badekar og dusjnise med dør. Inngang til badstue.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegg og malte slette himlingsplater med spotter.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



Oversikt



Oversikt



Oversikt



Oversikt

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler som er todelt. Ny varmekabel er lagt i 2023 fra vegg ved badstue mot dusj ifb. bygging av av bad. Varmekabel på øvrige deler av rommet henger sammen med vaskerom som er montert i 2017 av Belsvik Elektro. Det er målt 50 mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel til topp slukrist i dusj.
Gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall), vannsikkerheten er ivaretatt med overhøyde på membran. Lokalt fall i dusj og under badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

- Det er bom under 2 flis

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet



Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Oversikt mot dør inn til soverom



Oversikt mot dør til vaskerom

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra byggeår under badekar og 2023 i dusj. Smøremembran med ukjent utførelse, utført av Gulv og Mal AS. Det er tilsendt sjekkliste og bilder av avretting og flis arbeider. Smøremembran/mansjett er ført ned under skrudd klemring på plastsluk i dusj. Sluk under badekar er ikke membran kontrollerbar grunnet utførelse.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



Sluk i dusj. Membran er synlig ved kontroll av klemring



Sluk under badekar. Ingen synlig membran på denne type sluk grunnet utførelse,

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

100 cm innredning med heldekkende servant, badekar og dusjnise med dør. Inngang til badstue.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Oversikt

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte som er styrt via bryter. Tilluft via spalte under dør mot vaskerom.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



Mekanisk avtrekk på vegg



Tilluftsspalte under dør

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kontroll av bunnsvill i skillevegg mellom bad og vaskerom. Ingen fuktavvik er målt.

Tilstandsrapport



Kontroll av bunnsvill i skillevegg mellom bad og vaskerom. Ingen fuktavvik er målt

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Flis på gulv med gulvvarme, våtromsplater på vegg og malt takpanel i himling med spotter. Mekanisk avtrekk i himling.
140 cm servantskap med heldekkende dobbel servant, speilskap med lyslist, 2 høyskap med hyller imellom, innsvingbare dusjvegger og gulvstående toalett.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegg og malt takpanel i himling med spotter.

Årstall: 2011 Kilde: Eier



Oversikt



Oversikt

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt 50 mm høydeforskjell på gulv fra underkant dørterskel/topp flis til topp slukrist. Gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall), vannsikkerheten er ivarettatt med overhøyde på membran. Lokalt fall i dusj.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- 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.
- Andre tiltak:



Oversikt



Oversikt

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Årstall: 2011 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

- Mangler dokumentasjon på utførelse av skjult membran

Konsekvens/tiltak

- 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.

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



Membran er synlig på en side av klemring, øvrige deler er skjult.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning



Tilstandsrapport

140 cm servantskap med heldekkende dobbel servant, speilskap med lyslist, 2 høyskap med hyller imellom, innsvingbare dusjvegger og gulvstående toalett.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.



Riss i servant



Oversikt



Oversikt



Oversikt

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med avtrekksvifte på kryploft. Tilluft under dør. Åpningsvindu

Årstall: 2011 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Over halvparten av forventet funksjonstid er gått for avtrekksvifte. Det vil være større behov for vedlikehold/bytte i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport



Avtreksventil i himling med avtrekksvifte på kryploft



Tilluftsspalte under dør



Åpningsvindu

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kontroll av bunnsvill via tidligere hulltaking inn mot våtsone i dusj. Ingen fuktavvik er målt.



Kontroll av bunnsvill via tidligere hulltaking inn mot våtsone i dusj. Ingen fuktavvik er målt.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Laminatgulv, malte slette vegger og malte himlingsplater med spotter. Utgang til veranda. Peisovn. Profilert kjøkkeninnredning fra IKEA. Laminert benkeplate med underlimt vask og nedfelt 78 cm induksjonstopp. Oppvaskmaskin, integrert stekeovn, micro og kjøl/frysenskap. Mekanisk avtrekk over kokesonen. Flis på vegg over kjøkkenbenk.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Oversikt



Oversikt



Oversikt

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2012

Kilde: Eier



SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom
Flis på gulv, flis og malte slette vegger. Malte himlingsplater. Naturlig ventilering. Vegghengt toalett og 40 cm servantskap med heldekkende servant og speil. Panelovn på vegg.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



Oversikt

UNDERETASJE > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Badstu

Flis på gulv, oljet panel på vegg og himling. Plassbygde benker. Elektrisk badstueovn

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Rommet er bygget uten sluk og mangler alternativt mulighet for avrenning til bad. Selger har benyttet oppsamlingskar som sikring ved bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men rommets løsning gjør at det fortsatt må benyttes oppsamlingskar. Ved evt. fukt på gulv/vegg må det tørkes opp evt. lekkasjevann ved bruk for å hindre at det blir skade i tilstøtende vegger.



Oversikt



Oversikt



Oversikt



Oversikt

TEKNISKE INSTALLASJONER



Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i skap ved varmtvannsbereder hvor rørfordeling er montert dirkete på murvegg. Det er montert nye rør til bad og vaskerom i underetasjen. Arbeidet er utført av Bakken VVS AS. Vannsikkerheten for avrenning er sikret med vannføler som er tilknyttet vannstoppventil. Hovedstoppekrane, vannmåler og vannstoppventil er montert i skap ved hovedstoppekrane.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

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



Vannfordelingskolber ligger åpent i teknisk rom



Hovedstoppekrane, vannmåler og vannstoppventil

TG 2 Vannledninger - 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i skap inne på bod/garderobe. Avrenning fra skap går ut fra vannfordelingsskap, men ukjent hvor det er ført videre.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

- Dør til vannfordelingsskap mangler

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Det må monteres dør for å ivareta vannsikkerheten.
- Det må undersøkes hvor vann fra fordelingsskap ledes og sikre at avrenningen er tilfredsstillende



Oversikt



Oversikt

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.
Plassering: Hall m/trapp i 1. etasje
Leverandør: Mitsubishi
Elektrisk tilkobling: Stikkontakt utvendig
Produksjonsår: 2022
Service utført: Ikke vært behov

Årstall: 2022 Kilde: Eier



Innerdel

TG 2 Varmtvannstank

OSO varmtvannstank som er på ca. 200 liter.
Produksjonsår: 2001
Plassering: Vaskerom i underetasjen.
Elektrisk tilkobling: Stikkontakt.
Lekkasjevann: Sikret ved bruk av vannføler som er tilknyttet vannstoppventil
- Ekspansjonskar varmtvannsbereder skal kontrolleres jevnlig. Minst en gang i året.

Årstall: 2001 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport



Varmtvannsbereider



Trykktank

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert på vaskerom med automatsikringer, overspenningsvern og AMS Strømmåler. Hovedsikring på 50 AMP. Åpent og skjult anlegg.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2023 Installasjon på bad og vaskerom utført av Proff el & It AS
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Det selger har kjennskap til i sin eiertid av boligen er at alt arbeid er utført av fagpersonell. Selger har hatt boligen siden 2022. Har ikke kjennskap til arbeid som er utført før dette.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- Dokumentasjon og samsvarserklæringer ligger i sikringsskapet og på boligmappa.no.
- Det ligger totalt 11 dokumenter på boligmappa.no fra perioden 2015 -2024
- Det er fremvist samsvarserklæring for deler av installasjon. Det foreligger ikke noe på eldre installasjonsarbeider. TG 2 settes pga. manglende samsvarserklæringer.

- 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei



Tilstandsrapport

- 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

- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja - Deler av det elektriske anlegget har nådd over halvparten av sin forventede levetid. Forventet levetid på elektriske anlegg er rundt 30 år, og etter dette må du regne med vedlikehold i form av utskiftninger og reparasjoner.
- Ettersom det ikke foreligger dokumentasjon på alle arbeider på det elektriske anlegget i denne boligen, tar takstingeniør spesifisert forbehold for at det kan være feil eller avvik ved anlegget.
Takstingeniør anbefaler på generelt grunnlag å rekvirere en el-takstmann/elektriker dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes.
Det er anbefalt elkontroll hvert 5 år.



Sikringsskap



Kursfortegnelse

TG 0 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.

Brannmeldere i hver etasje. Brannslukker fra 2015 på soverom i 1. etasje

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

- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei - Informasjon:
Eieren skal sørge for at boliger/boenheter og fritidseiendommer er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

- A) Formast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett**
B) Pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver(eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring)
C) Skum- eller vannapparat på minst 9 liter(A eller AB merking)
D) Skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A(A eller AB merking)
E) Annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet
Eieren skal sørge for at røykvarsler og manuelt slokkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei - Informasjon:
Oppfyll kravene til brannvarsling
Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Tilstandsrapport

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 1975 og det er ukjent om det er utført utbedringer.
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 mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.



Oversikt



Oversikt



Oversikt

TG 1 Forstøtningsmurer

Tilstandsrapport

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker og betongstein.



Mur av splittblokklettklinkerblikk



Støttemur av Betongstein

TG 2 Terrengforhold

Svakt skrånende tomt som er beplantet med plen, busker og trær. Gruset/singlet i innkjørsel og parkering.

Vurdering av avvik:

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

- Gjelder område ved terrasse/under terrasse

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1975. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør/kobberrør og er fra 1975. 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.



Tilstandsrapport



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

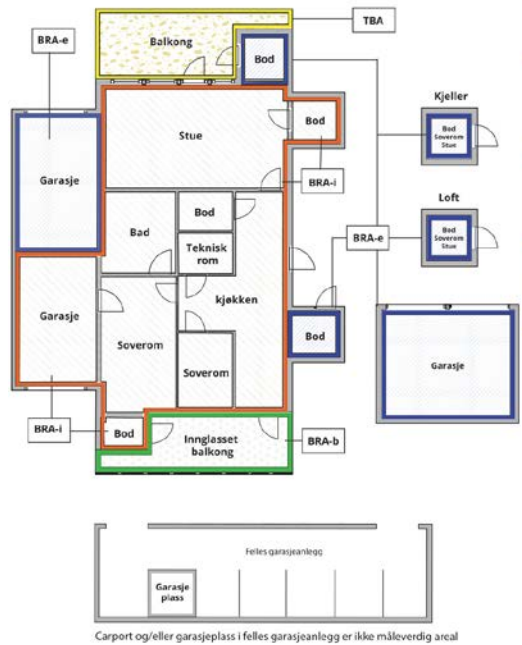
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)		
Underetasje	89	28		117	
1. Etasje	129			129	64
SUM	218	28			64
SUM BRA	246				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasst balkong (BRA-b)
Underetasje	Vindfang, Hall m/trapp, Stue, Garderobe/bod, Toalettrom, Vaskerom, Bad, Badstue, Soverom m/garderobe	Garasje	
1. Etasje	Hall m/trapp, Stue/kjøkken, Soverom, Gang, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad		

Kommentar

- Åpent areal (TBA): 1. etasje: 2 Verandaer og terrasser

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
- Det er usikkert hva tykkelsen på innervegger er i underetasje, noe som gjør det vanskelig eller umulig å måle arealet nøyaktig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: - Tegninger benyttet til kontroll av lovlighet er datert 06.03.1974
 - Underetasje: Kjellerstue er delt opp til stue og soverom med garderobe. 2 boder er bygd om til vaskerom. Rom uten rombetegnelse, badstue og dusj er slått sammen til ett bad hvor det er delt av en liten badstue. Endring av boder utløser krav om å søke bruksendring
 - 1. etasje: Grovkjøkken er fjernet og lagt til arealet for hall med trapp. Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet. Ikke krav til å søke bruksendring.
 - Selger har søkt om bruksendring for endringer i underetasje 26.06.2023 og fått ferdigattest for endringer 18.06.2024

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

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	211	35

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.5.2025	Svenn Marius Skålvik	Takstingeniør
	Brynjar Volden Snekvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5055 HEIM	61	70		0	1061.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Haldohaugveien 28							
Hjemmelshaver Snekvik Brynjar Volden, Snekvik Martine Mathea Gjesmoe							

Siste hjemmelsovergang

År

2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.05.2025	Tilsendt av megler	Gjennomgått	6	Nei
Kommunepakke med offentlig informasjon	08.05.2025	Tilsendt av megler	Gjennomgått	97	Nei
Plantegninger oppmålt på befaringsdagen	05.06.2025	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	4	Ja
Standardtekst (Rombeskrivelse)	03.06.2025	Utarbeidet av takstingeniør	Gjennomgått	5	Ja
Forenklet energiattest	12.05.2025	Tilsendt av megler og utarbeidet av selger	Gjennomgått	7	Nei
Haldohaugveien 28, vedtak ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel	18.06.2024	Tilsendt av selger	Gjennomgått	2	Nei
Haldohaugveien 28, vedtak bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel	26.06.2023	Tilsendt av selger	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.06.2025	Bekreftet av selger pr. telefon 05.06.2025

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

- beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
 - I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
 - Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.
- ### PERSONVERN
- iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)
- ### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON
- Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>
- Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JB5374>
- ### 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.	
1701250009	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Martine Mathea Gjesmoe Snekvik	Brynjar Volden Snekvik
Gateadresse	
Haldohaugveien 28	
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	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalennr.	88000604

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MMGS, BVS

Document reference: 1701250009

2

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Bakken VVS: Framlegg av vann (rør-i-rør) i 1.etg til dusj, badekar, servant bad, servant/vaskemaskiner vaskerom, servant toalettrom. Installasjon av nytt sluk på bad. Installasjon av avløp fra servanter på bad/vaskerom/toalettrom. Installasjon sisterne med toalett på toalettrom. Installasjon av Aqualarm med vannfølere med automatisk avstegning ved lekkasje vaskerom/toalettrom. Installasjon av nytt vannfordelingssystem over varmtvannsbereder. Proff EI & IT: Rehabilitering av sikringsskap på vaskerom til dagens standard, framlegg av strøm til nytt bad/vaskerom 1.etg, installasjon badstueovn/badstubelysning, installasjon varmekabler i ny gulvsone på bad 1.etg. Gulv og Mal: Avretting, membran, flislegging gulv på nytt bad 1.etg. Snekkerarbeid på nytt bad/vaskerom i 1.etg er utført gjennom egeninnsats.
Arbeid utført av	Bakken VVS, Proff EI & IT, Gulv og Mal

Filer

- Bakken faktura 45762.pdfBakken faktura 46113.pdfBakken faktura 45715.pdfProff EL IT Faktura 41674.pdf
- gulv og mal faktura 10186 bad.pdfBakken faktura 46653.pdfProff EL IT faktura 42327.pdf
- Proff EL IT faktura 42834.pdfProff EL IT faktura 42326.pdfSamsvarerklæring Bakken VVS bad vaskerom.pdf

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Nytt sluk ifbm etablering av ny dusj på nytt bad i 1.etg. Nytt bad har membran.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

- ☒ Nei

☐ Ja

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, kun av faglært
Beskrivelse	Se beskrivelse under "Arbeid på bad/våtrom"
Arbeid utført av	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

7

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

☒ Nei

☐ Ja

8

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

☒ Nei

☐ Ja

9

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

☒ Nei

☐ Ja

10

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

☒ Nei

☐ Ja

11

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Hallan Elektro: Installasjon ifbm rehabilitering av 2.etg, framlegg ny stikk til varmepumpe, nye spotter i stue/gang Proff EL&IT: Rehabilitering av sikringsskap på vaskerom til dagens standard, framlegg av strøm til nytt bad/vaskerom 1.etg, installasjon badstueovn/badstubelysning, installasjon varmekabler i ny gulvsone på bad 1.etg, installasjon strøm nytt soverom og ny kjellerstue, framlegg stikk til garerobesrom/bod 1.etg. Trønderservice Sør AS: Installasjon av ny varmepumpe i 2022.
Arbeid utført av	Hallan Elektro, Proff EI&IT, Trønderservice Sør AS

Document reference: 1701250009

Filer

- Samsvarserklæring Proff EL og IT.pdfSkjult varme dokumentasjon Proff EL og IT.pdfSamsvarerklæring Hallan Elektro.pdf

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

Innmat i sikringsskap byttet i sin helhet siden overtakelsen i 2022.

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Installert ny Zaptec elbil lader i 2024.

14

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

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Terrasse beiset på egeninnsats i 2025, utført malerarbeid på fasade på egeninnsats i 2024/2025.

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

Ved etablering av vaskerom ble dette arealet bruksendret fra tilleggsdel til hoveddel.

18.1

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Det foreligger ferdigattest fra kommunen på bruksendring ifbm etablering av vaskerom.

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1701250009

Dokumenter

- Proff EL IT Faktura 44646.pdfProff EL IT Faktura 45143.pdfProff EL IT Faktura 45583.pdf

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

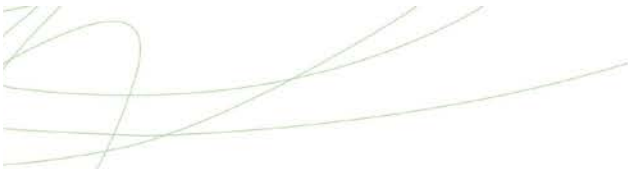
- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse.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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Martine Snekvik	33e137ce3591611a6c92a4564188d7e3f2e31394	06.05.2025 19:00:55 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Brynjar Snekvik	00ac7e9fd486334ce86e73ae87fc5d69568d133a	30.04.2025 10:43:15 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

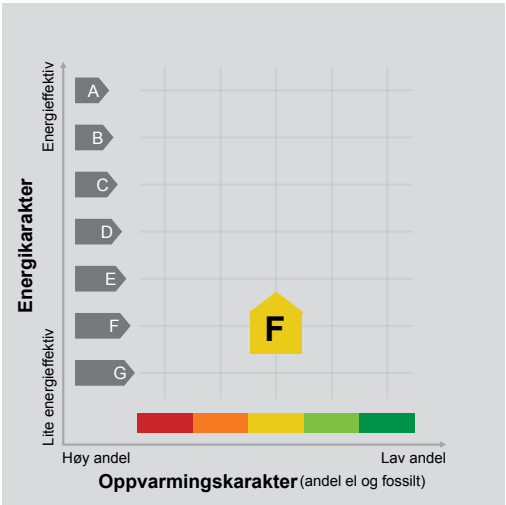
Document reference: 1701250009

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



ENERGIATTEST

Adresse	Haldohaugveien 28
Postnummer	7200
Sted	KYRKSÆTERØRA
Kommunenavn	Heim
Gårdsnummer	61
Bruksnummer	70
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	183134701
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiatest-2025-118979
Dato	12.05.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke. Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

- Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)
- Følg med på energibruken i boligen
 - 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

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
 - Montering tetningslister

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:	1975
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	234
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

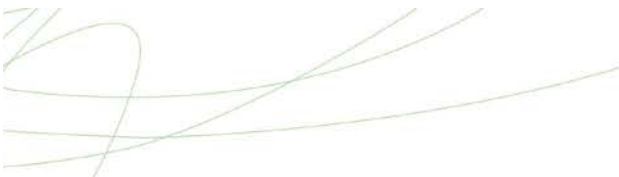
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på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

På www.enova.no/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: 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 2: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 13: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelisten for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 22: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 23: 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 24: 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 25: 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 26: 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 27: Montere urbryter på motorvarmer

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

Herr Flemming Johannessen

7200 KYRKSÆTERØRA

Journalnr.

Dato, synsforr.

18/6-1975

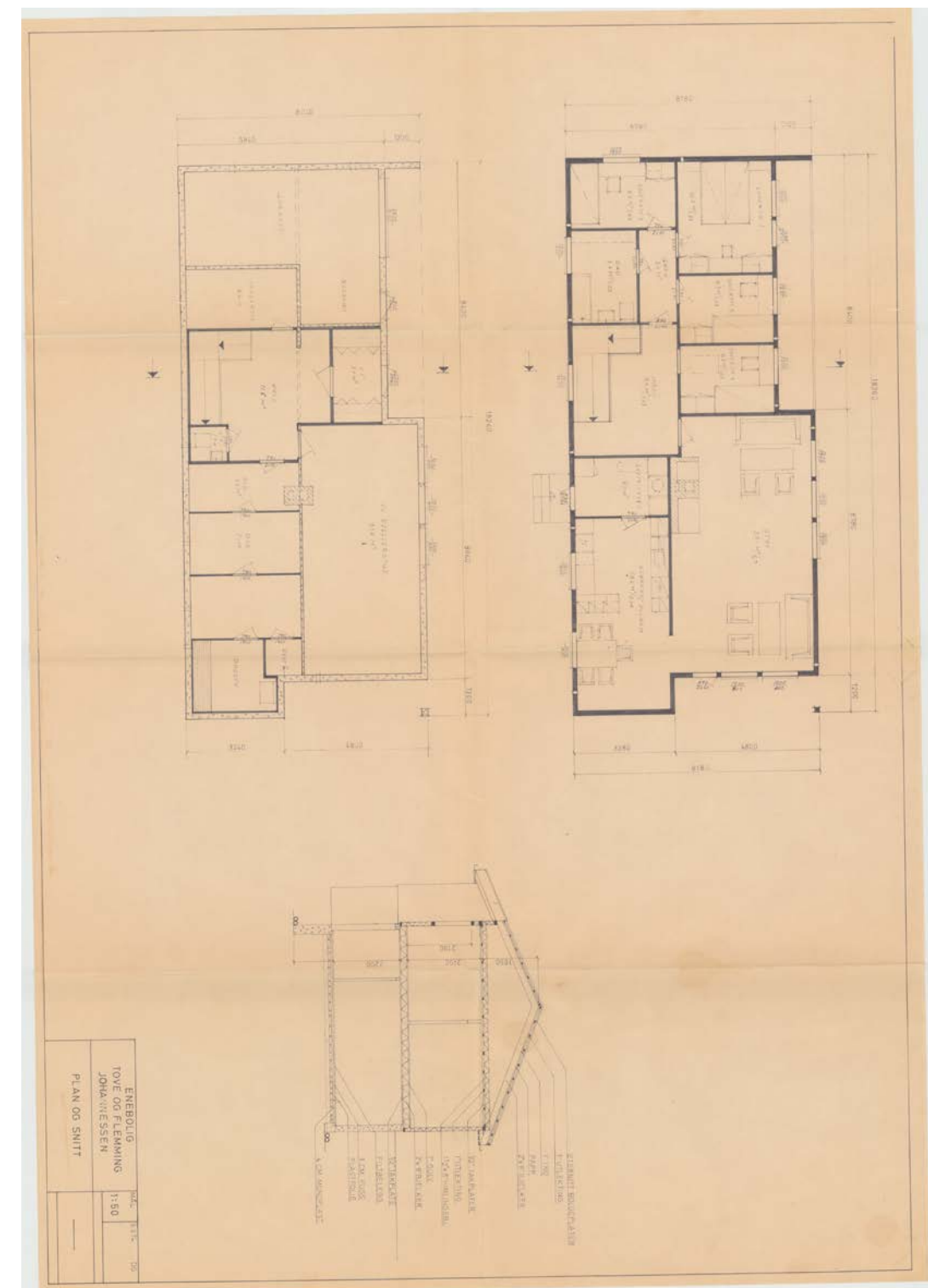
Arbeidssted	Kyrksæterøra, Tomt nr. 85 gnr. 61 bnr. 70.
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Boligbygg
Byggherre	Flemming Johannessen
Byggemelder	Flemming Johannessen
Ansvarshavende	Ivar Lenes, Kyrksæterøra

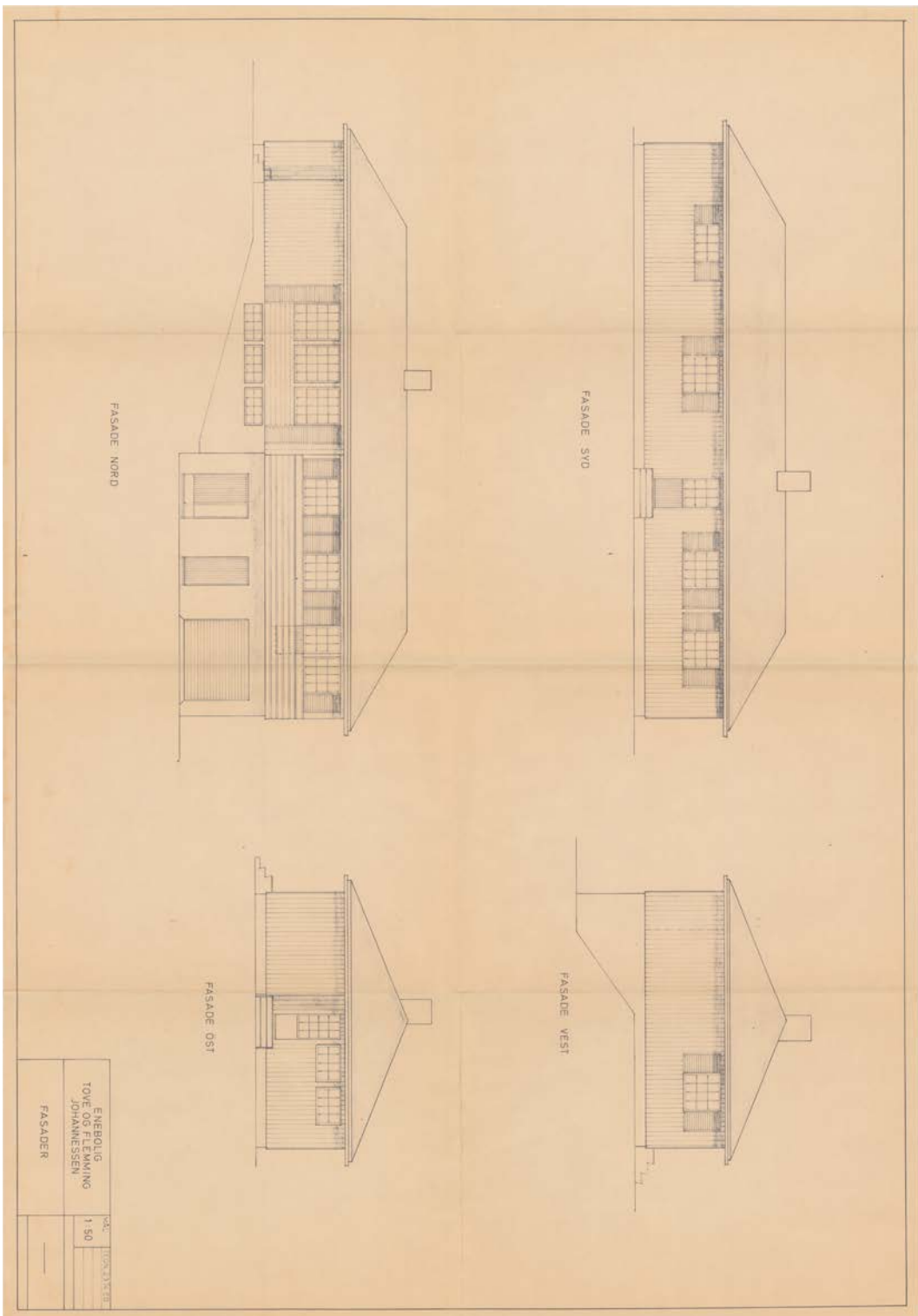
Ved synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor). Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) – uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Det bekreftes at huset er oppført i samsvar med de godkjente tegninger.

Merknader:

Kyrksæterøra, den 19 / 6 1975





Heim kommune

SNEKVIK BRYNJAR VOLDEN
Haldohaugveien 28
7200 KYRKSÆTERØRA

Deres ref.

Vår ref.
BYGG-23/00130-3

Saksbehandler
Wenke Hyttnes
+47 97508615

Dato
26.06.2023

Haldohaugveien 28, vedtak bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 61 / 70 / 0 / 0
Tiltakshaver: SNEKVIK BRYNJAR VOLDEN

Vedtak

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

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

Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Plan

Eiendommen er regulert av Kommuneplanens arealdel for Hemne 2015-2026 og reguleringsplan Haugen/Skogrand.
Tiltaket er i tråd med plan.

Nabovarsel

Tiltaket er unntatt nabovarsling.

Naturmangfoldloven (nml) § 7

Ved vurdering om tillatelse til tiltak skal gis, skal naturmangfoldlovens prinsipper §§ 8-12 legges til grunn. Miljødirektoratets naturbase og Artsdatabanken er sjekket med tanke på naturmangfold. Tiltaket berører ikke naturmangfold. Kunnskapsgrunnlaget vurderes godt nok for å kunne fatte vedtak i saken, jf. § 8. Lovens prinsipper § 9- 12 er ikke aktuelt å vurdere nærmere.

Krav til dokumentasjon

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



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

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

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

Gebyrer og videre oppfølging

Gebyrer og avgifter

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

Vi minner om at tiltaket skal avsluttes med ferdigattest.

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



Heim kommune

SNEKVIK BRYNJAR VOLDEN
Haldohaugveien 28
7200 KYRKSÆTERØRA

Deres ref.	Vår ref. BYGG-23/00130-8	Saksbehandler Wenke Hyttnes +47 97508615	Dato 18.06.2024
------------	-----------------------------	--	--------------------

Haldohaugveien 28, vedtak ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	61 / 70 / 0 / 0
Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	61 / 70 / 0 / 0
Tiltakshaver:	SNEKVIK BRYNJAR VOLDEN

Vedtak

Etter delegert myndighet og med hjemmel i plan- og bygningslovens § 21-10 gis ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel på gnr 61 bnr 70.

Søknad om ferdigattest viser at tiltaket er utført uten endringer.

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.

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.



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

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

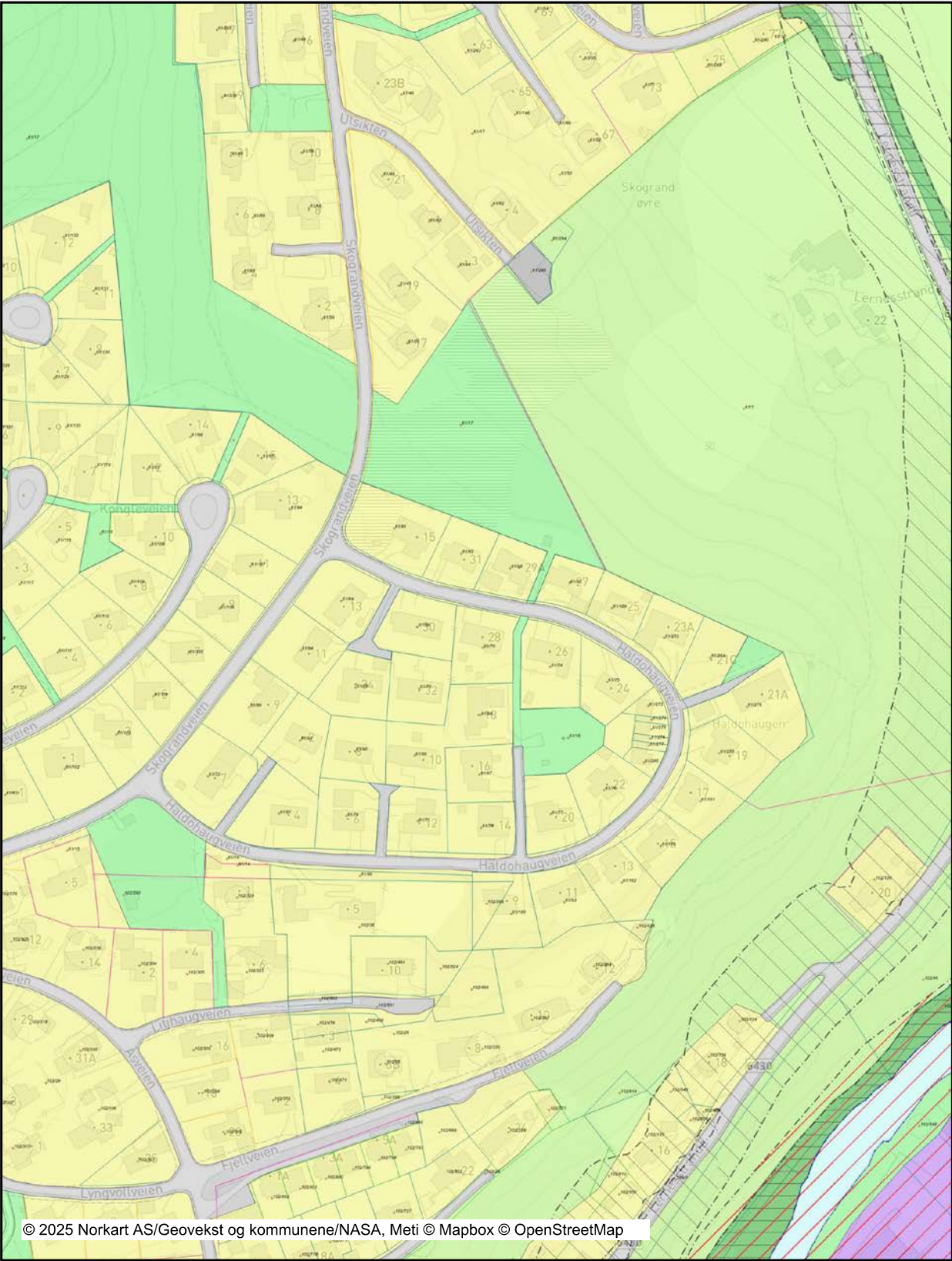


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 07.05.2025

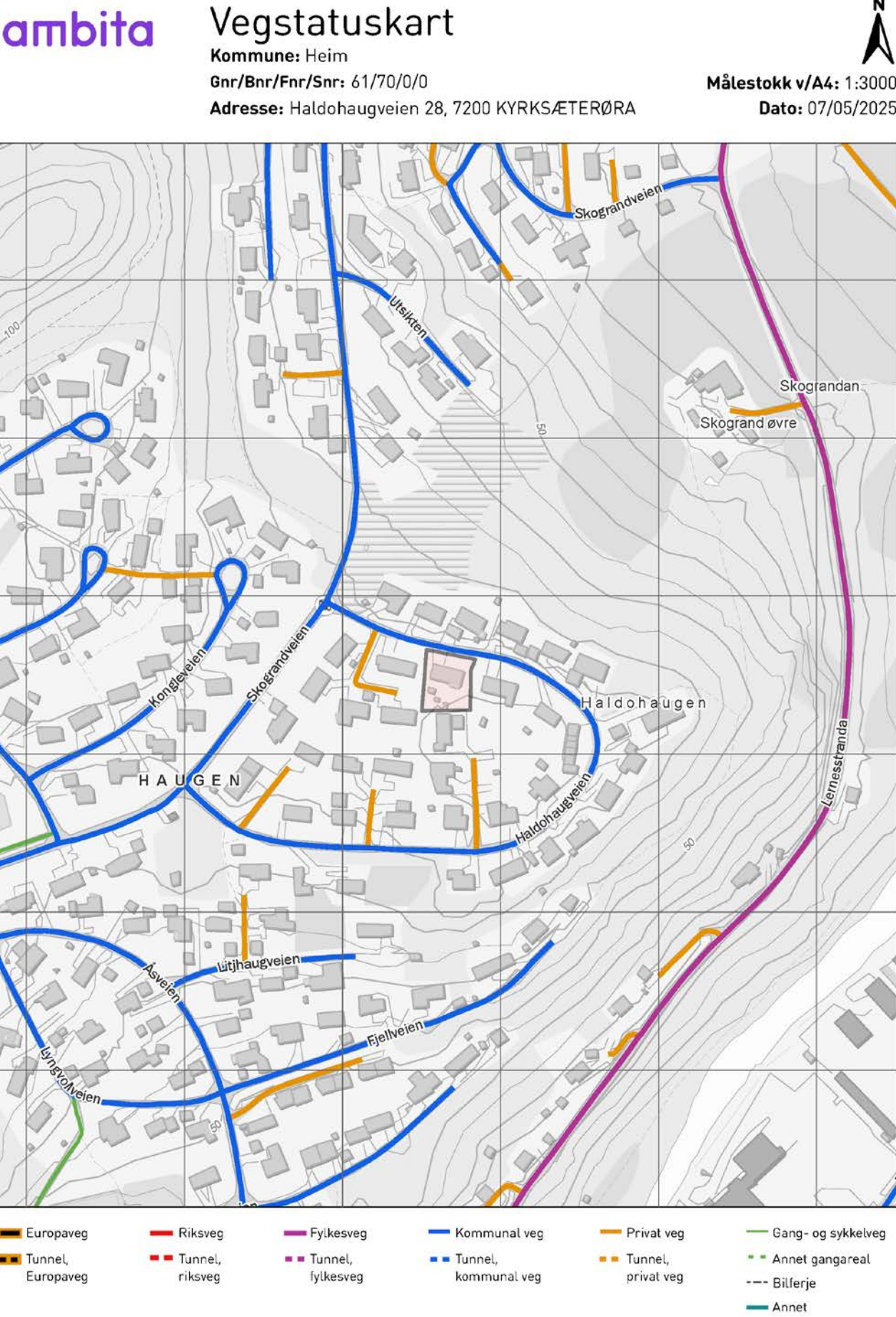
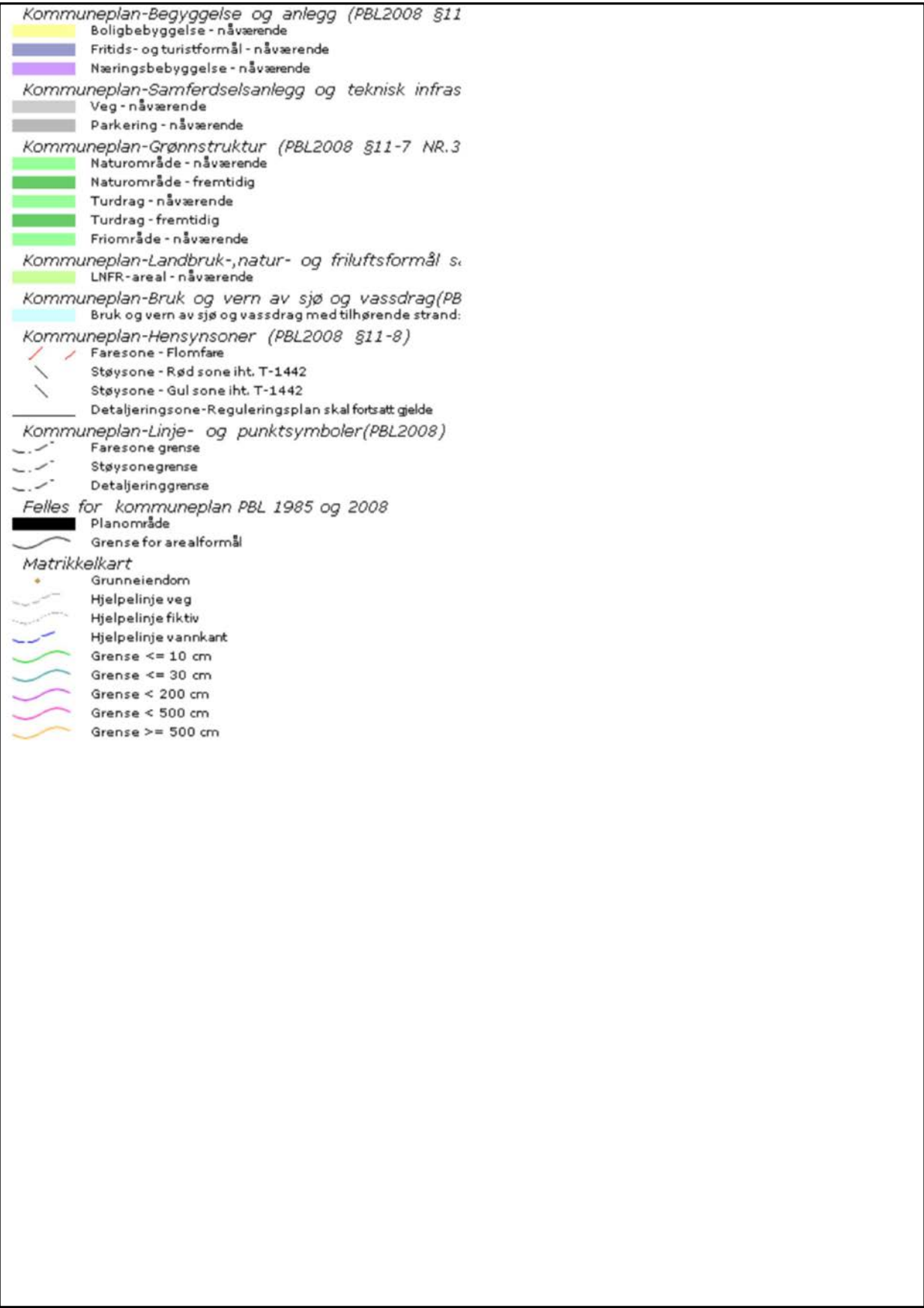
Målestokk: 1:2500

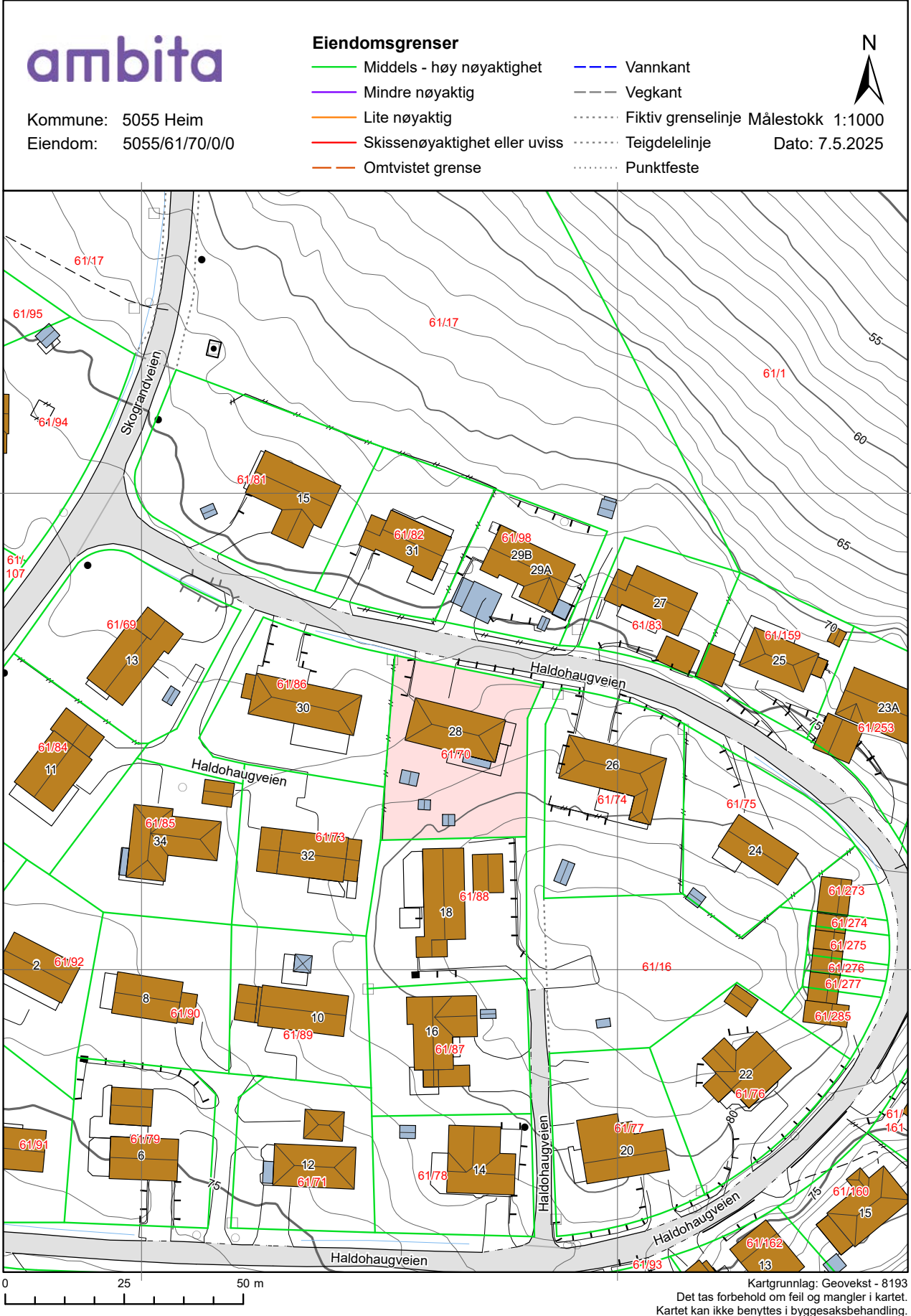
Koordinatsystem: UTM 32N



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





Tegnforklaring

- Adresspunkt
- K

Kulturminne - punkt
- N

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

315

Avskrift av/Vedlegg til:
Dagboknr. 2052 dbf. 29/4 1974
Orkdal sorenskriverembete

MÅLEBREV

År 19 74 den 29. januar ble det i medhold av §62 i bygningsloven av 18. juni 1965, holdt kart- og oppmålingsforretning over:

Eiendommen Skogrand Boligområde, gen.61, brn.16 i Hemne

Forretningen er rekvirert av Hemne kommune som er heimelshaver/XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Forretningen ble administrert av undertegnede og som kartvitne var tilstede:

Knut Volden
Alle vedkommende var lovlig varslet den
Ved forretningen møtte:

Tomta er oppmålt etter godkjent tomtedelingsplan.

Grensebeskrivelse:

Grensa i sør mot tomt nr.92 måler 30,62 m.
" i vest " " " 83 og tomt nr.84 måler 38,87 m.
" i nord " gate 9 måler 31,54 m.
" i aust mot gangveg " 32,58 m.

Se målebrevkartet.

Alle grenser er målt i rett linje mellom grensemerkene.
Grensemerker: Kamstål med rød plastkule på toppen.

Arealet utgjør 1061,0 m2

Skylddeling

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

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

Skylden for den fraskilte del er bestemt til: Mark 0,01 gjenno. 1.07

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

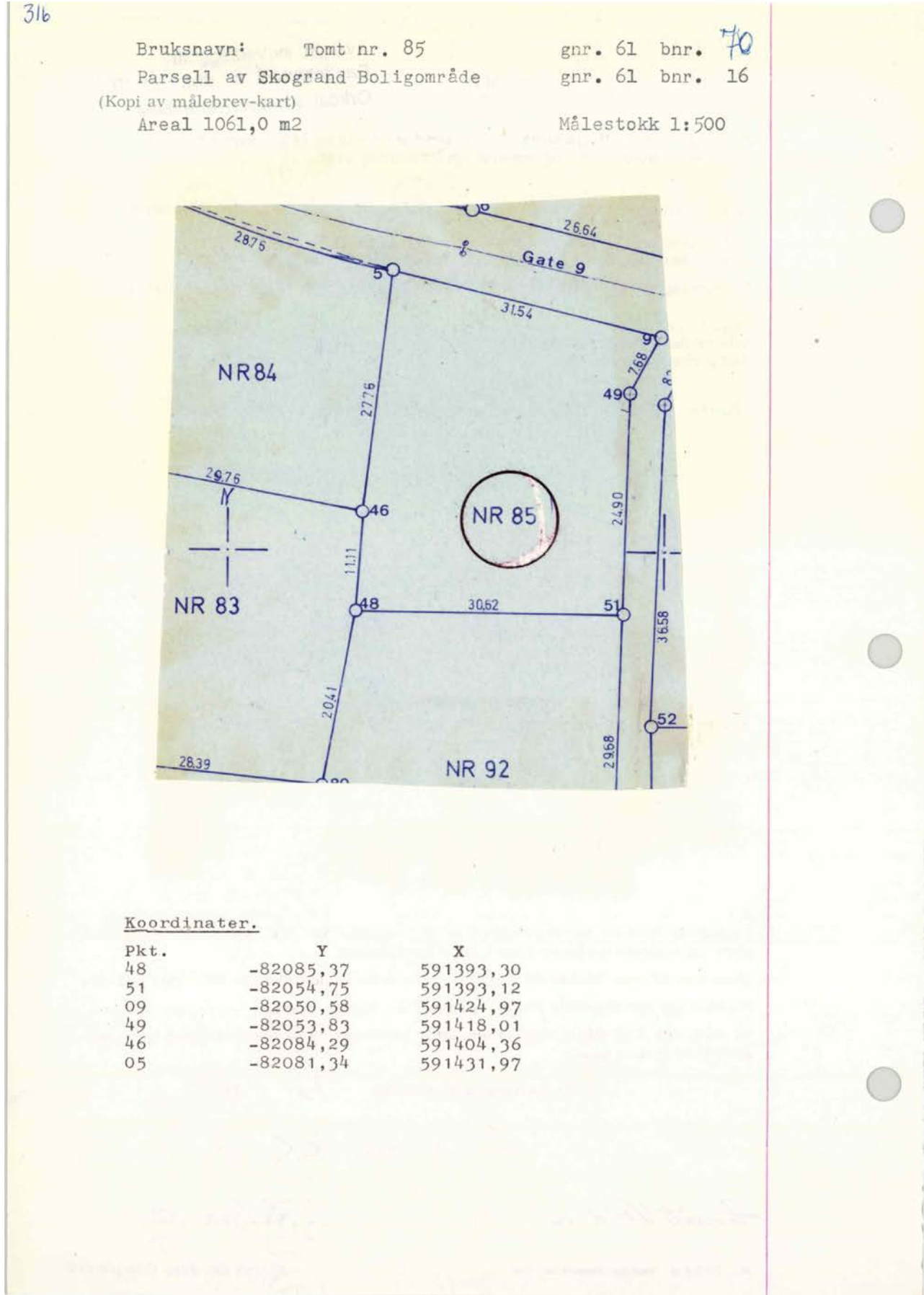
Forretningen sluttet den 24/4 19 74

Knut Volden

Anders Gårstad

Nr. 2254 a Enerett: Sam o Steneren i Oslo 7-66.

*Stryk det som ikke passer



893

Stipl. kr. 65,-
kass. 19/5-1974
Avskrift av Vedlegg til
Dagboknr. 2738 dbf. 29/5-1974
Orkdal sorenskriverembete
Til innhefting i panteboka.

Skjøte.

Undertegnede Hemne kommune v/ordføreren
7200 Kyrksæterøra født (Datum og årstall)
skjøter og overdrar herved til herr Flemming Johannessen,
adr. 7200 Kyrksæterøra født 12.06.48 (Datum og årstall)
min/vår eiendom tomt nr. 85 i Haugen/Skogrand boligområde
g.nr. 61 br.nr. 70 av skyld mk 0,01 i Hemne herred¹⁾
matr.nr. i)
for en kjøpesum stor kr. 6.366,-, kronersekstusentrehundreog-
sekstiseks----
som er avgjort på omforenet måte.

Bebyggelse av tomta må være foretatt innen 2 år.
I motsatt fall skal tomta skjøtes tilbake til kommunen
mot tilbakebetaling av betalt kjøpesum og grunneiertil-
skott.

Kommunen skal ha rett til å føre over tomta avløp og
ledninger m.v. som kan vise seg å være nødvendig for
kraftforsyning, telefon, vann - og kloakkanlegg m.v.
- og til å vedlikeholde disse - og da uten vedrørlag
til tomteeieren.

Ovennevnte betingelser godtas av meg.

(underskrift)
F.L. Johannessen

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse. I motsatt fall blir dobbel stempelavgift å betale.

Nr. 41 a. Enerett Sem & Stenersen i Oslo 10-70.

894.

Kyrksæterøra den 27 / 5 1974

HEMNE KOMMUNE
Ordføreren

Utstederen har undertegnet i vårt/mitt nærvær og er over 20 år.

født: født:
(Attesten undertegnes enten av to vitner eller av en norsk notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, advokat, autorisert advokatfullmektig eller autorisert eiendomsmegler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker i skjøtningen

Kyrksæterøra den / 1974

(Ektefellens underskrift)

Ektefellen har undertegnet i vårt/mitt nærvær og er over 20 år.

født: født:
(Attesten undertegnes enten av to vitner eller av en norsk notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, advokat, autorisert advokatfullmektig eller autorisert eiendomsmegler.)

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR HAUGEN -
SKOGRANDOMRÅDET I HEMNE KOMMUNE.

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. I dette området skal bebyggelsen plasseres innenfor de angitte byggelinjer, og plasseringen skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 2.

Når disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelser.

§ 3.

Bygningsrådet kan, når særlige grunner taler for det, tillate mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser innenfor rammen av kommunens vedtekt til bygningslovens § 28 nr.3.

§ 4.

De viste gater skal bygges etter de lengde- og tverrprofiler som fastsettes av kommunens tekniske etat.

§ 5.

Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt får en harmonisk utforming. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 6.

I området tillates ikke industrielle anlegg. Småverksted, kiosker o.l. kan tillates av bygningsrådet når ulempene for strøket etter rådets skjønn ikke ansees vesentlige. Etablering av opplagstomter tillates ikke.

§ 7.

Bebyggelsen skal utføres som frittliggende bygg i 1 etasje. Sokkeletasje kan innredes innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Takvinkelen skal ligge mellom 15° og 35° og skal godkjennes av bygningsrådet. I samme kvartal og gateflukt skal bygningene ha tilnærmet samme takvinkel.

§ 8.

Garasjer eller carports skal være vist på situasjonsplan for bolighuset, selv om garasjer ikke skal oppføres samtidig med dette.

- 2 -

§ 9.

Garasjer eller carports som ikke bygges sammen med boligen skal utføres av samme materialer og farger som denne. Det er for enkelte tomter avsatt plass til fellesgarasjeanlegg.

§ 10.

Utvendige pergolaer og solskjermer må underordnes bolighusets material- og fargebruk.

§ 11.

Utvendige tørkeplasser må skjermes og fortrinnsvis bygges sammen med bolighus eller garasje/carport med samme materialer og farger.

§ 12.

Søppeldunker skal ha en diskret plassering fra vegen og kan innebygges med samme materialer som huset er oppført av.

§ 13.

Eksisterende vegetasjon skal søkes best mulig bevart. Synlige sårflater i terrenget etter sprengning skal ikke forekomme etter at anlegget er ferdig. Ved beplantning skal en tilstrebe å få den vegetasjon som naturlig passer i området.

Ingen tomt må beplantes med vegetasjon som kan virke skjemmende på naboer eller som kan hindre oversikten i eller mot vegen.

§ 14.

Høye forstøtningsmurer bør mest mulig unngås. Eventuelle murer bygges så lave som mulig, og oppføres som tørrmur hvor dette er statisk forsvarlig.

§ 15.

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerder skal så vidt mulig utføres ensartet i samme strøk. Det bør tilstrebes at eventuell innhegning blir utført av lave beplantninger som kan inngå som en del av hagen.

§ 16.

Bebyggelse og anlegg på område regulert til merkantil virksomhet skal godkjennes av bygningsrådet.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer og skal oppføres av brannfaste materialer. Bygningsrådet kan gjøre unntak herfra innenfor rammen av bestemmelsene i bygningslovgivningen.

Det skal på egen grunn avsettes parkeringsplasser nødvendig for eiendommens behov etter bygningsrådets skjønn.

--oo0oo--





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende

bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding

om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:		
Adresse:	Haldohaugveien 28 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