

Velkommen til

Øvre Flatlia 34, 7170 Åfjord

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Øvre Flatlia 34
7170 Åfjord

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 250 000,-
Omkostninger	kr	107 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 357 340,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	2020
BRA/BRA-i	253 / 190 m²
Soverom	2

Energimerke C

EiendomsMegler 1 ved Ørjan Grøtting har gleden av å presentere Øvre Flatlia 34!
Opprinnelig bygd som fritidsbolig i 2020, men godkjent bruksendring til enebolig i 2021.

Boligen inneholder i dag to soverom, to stuer, kjøkken, to bad, vaskerom og terrasse. (Byggetegninger sier tre soverom, men det ene rommet er omgjort til en del av stuen).
På eiendommen står det også en garasje med bodareal i bakkant.

Her har man en fantastisk utsikt og nydelige solforhold. Solnedgang-garanti.
Eiendommen ligger ca. 13km fra Åfjord sentrum, hvor man har flere dagligvarebutikker, apotek, barnehager, skole, idrettsanlegg, svømmehall og bussholdeplass.

Velkommen til visning!

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Ørjan Grøtting
Eiendomsmegler

+47 993 02 348
orjan.grotting@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Øvre Flatlia 34, 7170 Åfjord

Registerbetegnelse
Gnr. 64, Bnr. 76, Åfjord kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 250 000,-
Omkostninger	kr	107 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 357 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 376 640,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 106 250,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
Help Boligkjøperforsikring - PLUSS kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 107 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 7 547.88,- pr. år 2025
Kommunale avgifter fordeles slik:
Vann kr. 6797,88,-
Branntilsyn/feiing kr. 750,-

Renovasjon faktureres fra Fosen Renovasjon IKS og utgjør i 2025 kr. 3573.76,- Beløpet faktureres med fire terminer i året.

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Velforeningskontigent:
kr 2 500,- pr år som dekker vedlikehold og brøyting av vei, samt vedlikehold av kloakkanlegg og tømming av slamtank.
Det er betalt t.o.m okotber 2026.

Areal
BRA - i: 190 m²
BRA - e: 63 m²
BRA totalt: 253 m²
TBA: 125 m²
GUA: 199.00 m²
ALH: 9.00 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
2 soverom (Byggetegninger mottatt fra Åfjord kommune sier tre soverom, men det ene er omgjort til en del av struen).
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
I garasje, samt på egen tomt. Det er installert el-billader på eiendommen.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 235 m² på eiet tomt.
Foruten bygningsmassen er tomten opparbeidet med parkeringsplasser.

Byggeår
2020 ifølge takstmann.

Innhold
Enebolig oppført over 2 etasjer med følgende innhold:
1. etasje: Entré, stue, kjøkken, bad, vaskerom og 1 soverom.
Loft: Stue, gang og 1 soverom.

Standard
1. ETASJE:
Entre: Flis på gulv og panel på vegger. Panel i himling. Gulvvarme.
Kjøkken: Parkett på gulv og panel på vegger. Downlights og panel i himling. Gulvvarme. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert platetopp og stekovn. Det er utgang til terrasse.
Stue: Parkett på gulv og panel på vegger. Downlights og panel i himling. Varmepumpe, gulvvarme og vedovn. Utgang til terrasse.
Bad 1: Flis på gulv og flis på vegger. Panel i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servantskap, wc, mekanisk avtrekk og dusjhjørne.
Bad 2: Flis på gulv og flis på vegger. Panel i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servantskap, wc, mekanisk avtrekk og boblekar.
Vaskerom: Belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Panel i himling. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, skyllekum, bereder, vannmåler, rørfordelingsskap og naturlig avtrekk sikringsskap og hovedstoppekran.
Soverom: Parkett på gulv og panel på vegger. Panel i himling. Garderobeskap.

LOFT:
Soverom:Parkett på gulv og panel på vegger. Panel i himling.
Stue:Parkett på gulv og panel på vegger. Panel i himling.
Gang:Parkett på gulv og panel på vegger. Panel i himling. Trapp

Standardbeskrivelse iht. takstmann.

Adkomst
Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler 1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
ENEBOLIG:
Enebolig er oppført i to etasjer. Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 3-lags isolerglass. Bygningsinformasjon iht. takstmann.

GARASJE:
Garasje oppført med støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Det er leddport av metall. Bygningsinformasjon iht. takstmann.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarene medfølger ikke i handelen, med mindre det fremgår tydelig av salgsoppgaven.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

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 og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2 % eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger ferdigattest for enebolig og garasje datert 14.09.2020

BRUKSENDRING FRITIDSBOLIG TIL BOLIG:
Det foreligger en tillatelse og despensasjon som omhandler bruksendring fra fritidsbolig til bolig for eiendommen datert 10.03.2021.

Oppvarming
Vedfyring, varmepumpe og elektrisitet.

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen.
Informasjon om Norgespris:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

Energimerking
C - LYS GRØNN.
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Internett- og tv-leverandør
Kjøper står fritt til å velge internett og TV-leverandør etter eget ønske.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

Radon
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til bolig iht. reguleringsplan for Sandstad Gård.

Kopi av eiendomskart, matrikkelrapport, reguleringsplan med kart etc. ligger vedlagt salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Vei: Privat. Medlem av velforening som dekker kostnad for drift og vedlikehold
Vann: Offentlig
Avløp: Privat avløpsanlegg

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 879 299,- for 2023
Sekundærverdi kr 3 517 194,-.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Oddmund Rånes

Heftelser og servitutter
Erklæring/avtale
Dagboknr.: 900242
Dato: 16.12.1935
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Erklæringen er overført fra gnr: 64, bnr: 4

Elektriske kraftlinjer
Dagboknr.: 901066
Dato: 09.10.1951
Rettighetshaver: ÅFJORD KOMM. KRAFTLAG
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Erklæringen er overført fra gnr: 64, bnr: 4

Bestemmelse om bebyggelse
Dagboknr.: 4219
Dato: 30.12.1967
Vegvesenets betingelser vedtatt
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Erklæringen er overført fra gnr: 64, bnr: 4 og gjelder en erklæring med rettigheter som omhandler eier av gnr: 64, bnr:4

Best. om vann/kloakkledn.
Dagboknr.: 770251
Dato: 27.09.2007
Erklæring vedr tillatelse fra Statens Vegvesen til å legge vann-og avløp, el og telekabel under Fv 50-01-11
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Erklæringen er overført fra gnr: 64, bnr: 4 og gjelder en erklæring vedr. vann- og kloakkledninger m.m.

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 939125
Dato: 30.10.2014
Avtale om bygging og drift av, og erstatning for 22kV høgspentanlegg
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Erklæringen er overført fra gnr: 64, bnr: 4 og gjelder en avtale mellom TrønderEnergi og flere gårds- og bruksnummer i området.

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 481624
Dato: 02.06.2015

Bestemmelse om adkomstrett
Avtale om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av høyspenningsluftledninger,kabelanlegg og nettstasjon
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Erklæringen er overført fra gnr: 64, bnr: 4 og gjelder en avtale mellom Trønderenergi Nett og gnr: 64, bnr: 4.

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
LOFT:
Iht. tilstandsrapport er deler av areal på loft ikke målbart grunnet lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH i rapporten. Se tilstandsrapport for mer utfyllende informasjon.

BYGGEGODKJENTE TEGNINGER:
Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse. Dette gjelder at det ene soverommet nå er tatt bort og rommet har blitt en del av stuen. Endringen anses ikke å være søknadspliktig.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,29 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 3 000,- (inkl. mva).
Markedspakke standard kr 17 900,- (inkl. mva).

Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 5500,-
Fotograf kr. 4500,-
Tilstandsrapport kr. 17000,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 285,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma
- Fotograf
- Stylist

*) I den digital overtakelsesprotokollen så vil kjøper (via Broker by Visma) tilbys ulike leverandører av alarm/strøm/bredbånd, og hvilke/antallet leverandører avhenger av eiendommens beliggenhet.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører, boligalarm m.v.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket. SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/takst
Utført 16-01-2026 av Joachim Helseth Dalum i Takst-Forum Trøndelag AS.
Takstmannens kommentar til areal:
Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal) 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. Loftet har en spesiell utforming som vanskeliggjør en nøyaktig oppmåling. Arealet må derfor betraktes som omtrentlig og avvik vil forekomme.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Avviket gjelder på hovedplanet hvor det ene soverommet er innlemmet i stuen. Endringen er innenfor boligens hoveddel og anses og ikke være søknadspliktig.

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?
- Ja. For ytterligere opplysninger se hovedrapporten.

Garasje: Utover arealoppmåling og en enkel bygningsbeskrivelse er garasjen ikke videre vurdert. Eventuelle tiltak må sees i sammenheng med fremtidig og tiltenkt bruk, samt forventning til standard og funksjonalitet. Dersom full forvisset vedrørende tilstand ønskes anbefales gjennomført en fullstendig tilstandsrapport. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG3:
Tekniske installasjoner - Ventilasjon

TG2:
Innvendig - Andre innvendige forhold
Våtrom - Etasje - Vaskerom - Overflater gulv
Våtrom - Etasje - Vaskerom - Ventilasjon
Våtrom - Etasje - Bad - Overflater gulv
Våtrom - Etasje - Bad2 - Overflater gulv

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning.

Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Selgers kommentar i egenerklæringen:
Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
- Ja. Skiftet innerdel på varmepumpe i november 2024. Garantisak. Gasslekkasje på ytterdel. Skiftet defekt ventil og fylt på ny gass, oktober 2025.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
- Faglært arbeid utført i 2024 av Watco: Byttet innerdel 2024 og skiftet ut defekt ventil på ytterdel og fylt på ny gass.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Vedlegg
- Nabolagsprofil
- Planskisser
- Selgers egenerklæring datert 04.01.2026
- Tilstandsrapport datert 16.01.2026
- Energiattest
- Eiendomskart
- Matrikkelrapport
- Byggegodkjente tegninger
- Ferdigattest datert 14.09.2020
- Reguleringsplankart
- Reguleringsplan for Sandstad Gård
- Bestemmelse om bebyggelse datert 30.12.1967
- Bestemmelse om vann/kloakkledning datert 27.09.2007
- Erklæring/avtale datert 30.10.2014
- Erklæring/avtale datert 02.06.2015
- Bruksendring datert 2021.
- Årsmøte velforening 2025.
- Vedtekter velforening

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Ørjan Grøtting
Eiendomsmegler
Telefon: 993 02 348
Epost: orjan.grotting@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Fosen
Besøksadresse: Yrjars gate 29, 7130 Brekstad
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim



Velkommen til Øvre Flatlia 34!



Inngangsparti



Gang/Entré



Opprinnelig soverom, som er bygd sammen med stue



Stue



Stue



Stue



Spisestue



Spisestue & Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Bad hovedetasje - 10kvm



Bad hovedetasje - 10kvm



Bad hovedetasje - 10kvm



Bad hovedetasje - 4,5kvm



Vaskerom



Soverom hovedetasje



Gang 2. etasje



Soverom 2. etasje



Loftstue



Loftstue



Fra stuen har man utgang til romslig terrasse med god plass for utemøblement



Fantastisk utsikt og gode solforhold



Her har man solnedgang-garanti!



Fasadebilde



Bod i bakkant av garasje



Fasadebilde



Oversiktbilde



Oversiktbilde



Oversiktbilde



Utsikt fra boligen

ØVRE FLATLIA 34

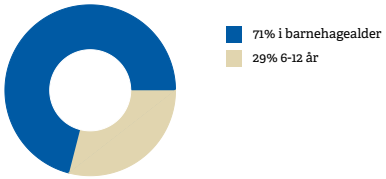
OFFENTLIG TRANSPORT

Eidem Linje 5903	**13 min** 1.2 km
Ørland lufthavn	**1 t 6 min**

SKOLER

Åset skole (1-10 kl.) 317 elever, 21 klasser	**13 min** 12.4 km
Åfjord videregående skole 145 elever, 12 klasser	**12 min** 12.1 km
Fosen videregående skole 328 elever, 31 klasser	**48 min** 56.6 km

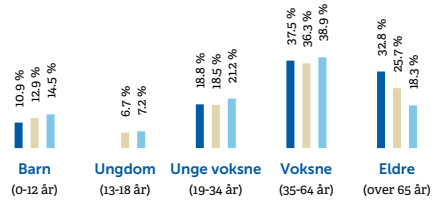
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**44%**	**33%**
Ikke gift	**42%**	**54%**
Separert	**3%**	**9%**
Enke/Enkemann	**10%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Eidem	60	41
Kommune: Åfjord	4 252	2 605
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Å barnehage (0-5 år) 105 barn	**13 min** 12.4 km
Preg barnehager Åfjord (1-5 år) 46 barn	**14 min** 12.8 km
By barnehage (1-5 år) 35 barn	**23 min** 23.5 km

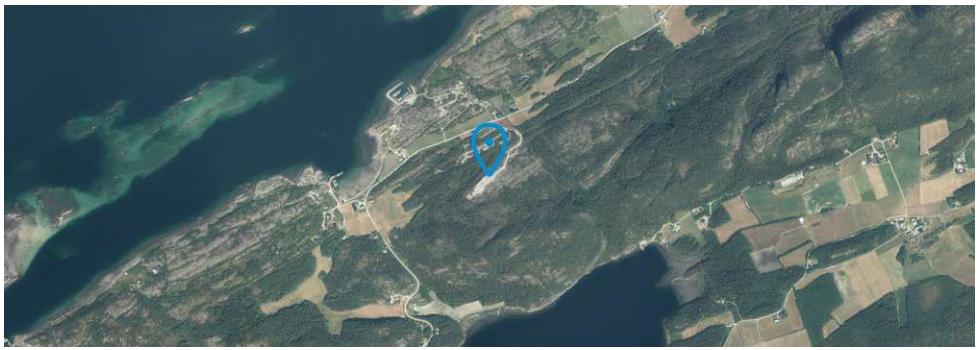
DAGLIGVARE

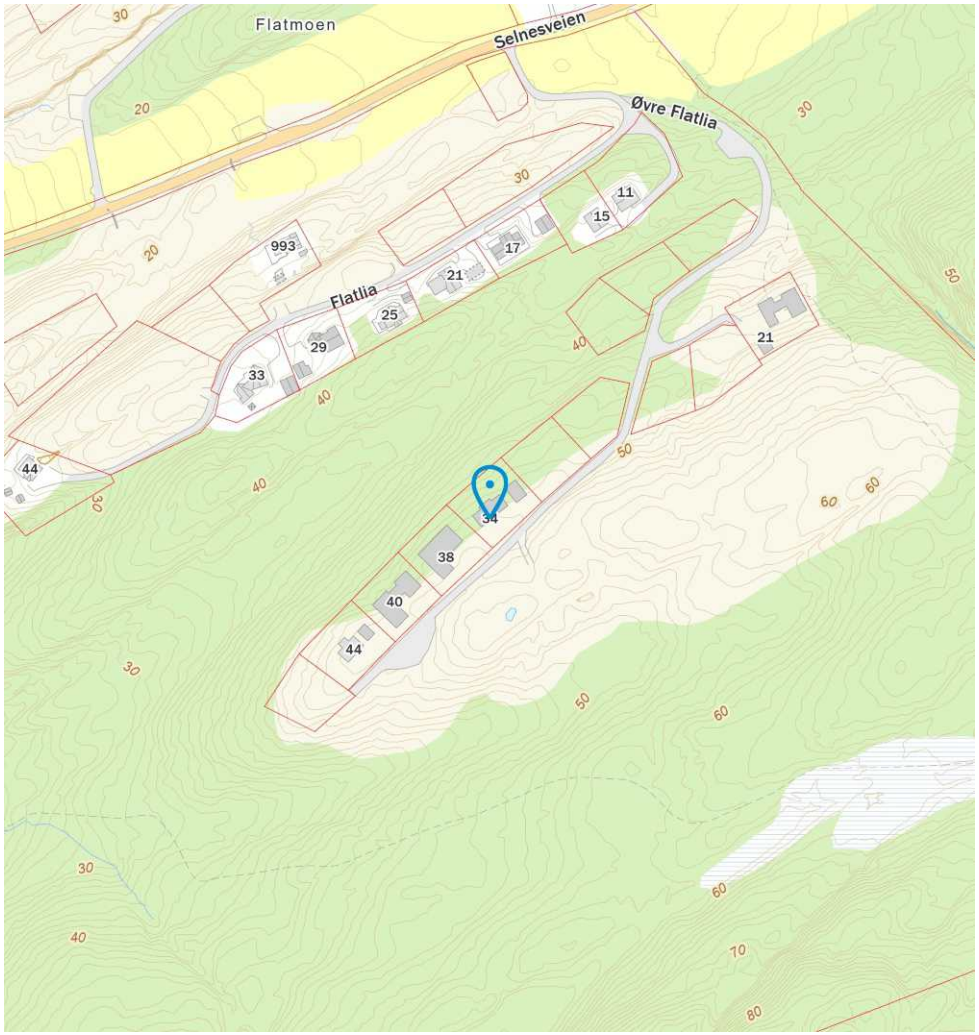
Coop Extra Åfjord	**12 min**
Rema 1000 Åfjord Post i butikk, PostNord	**13 min** 12.7 km

SPORT

Monstadstranda ball-løkke Ballspill	**11 min** 11 km
Joengmyra nærmiljøanlegg Ballspill	**11 min** 11.1 km
Fitnesspoint Åfjord	**13 min**

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

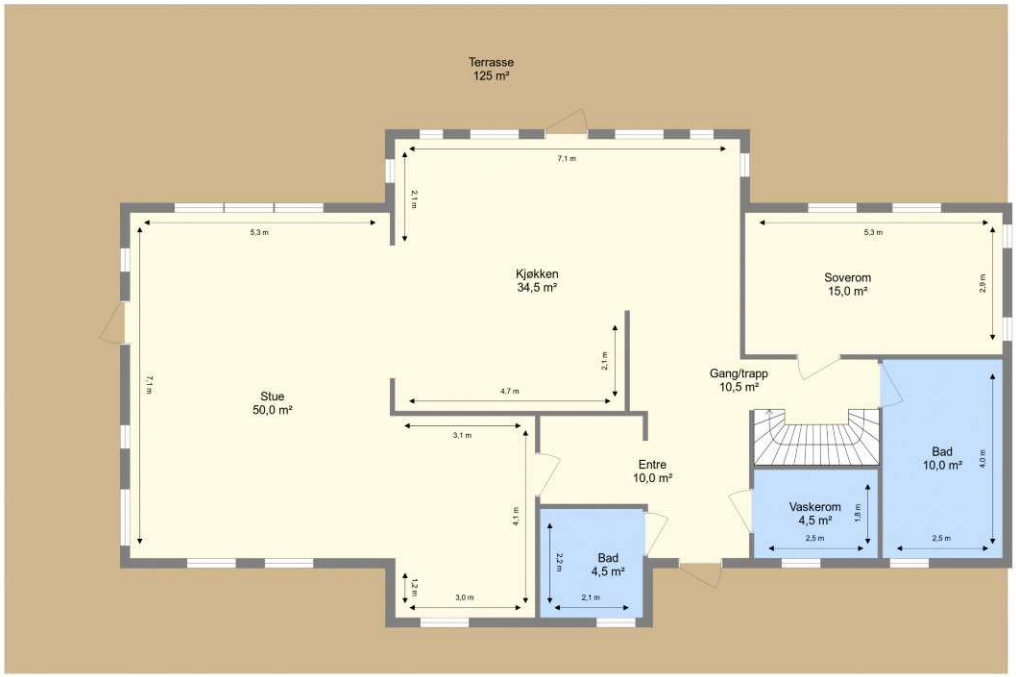




FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Øvre Flatlia 34

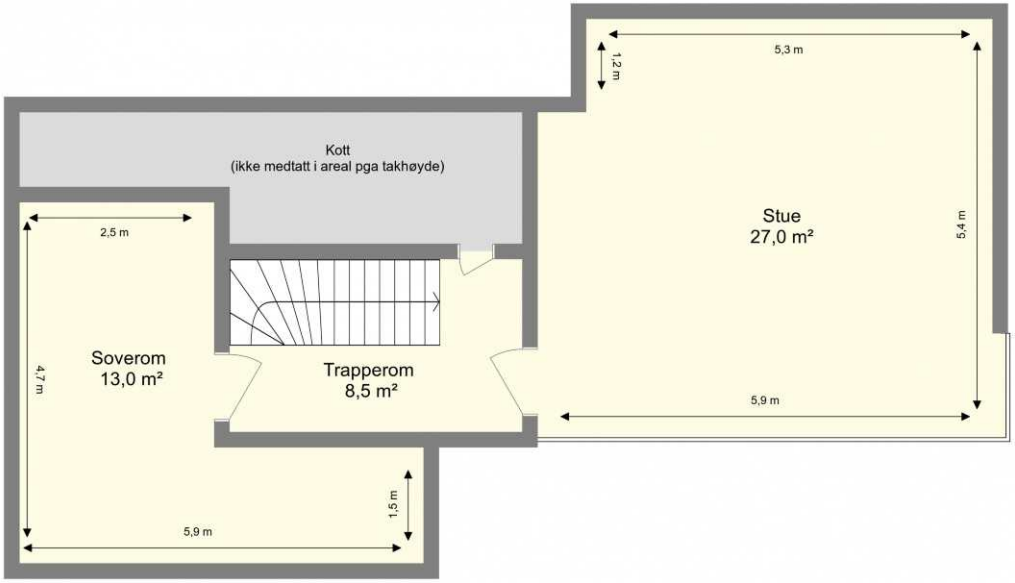
1. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Øvre Flatlia 34

2. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

bankID SIGNERT 04.01.2026
Ånes, Oddmund

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Oddmund Ånes

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2020
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Øvre Flatlia 34
7170 Åfjord

5058-64/76/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
- **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Ja**

Skiftet innerdel på varmepumpe i november 2024. Garantisak.

Gasslekkasje på ytterdel. Skiftet defekt ventil og fylt på ny gass, oktober 2025.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: Watco

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet innerdel 2024 og skiftet ut defekt ventil på ytterdel og fylt på ny gass.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?
- **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

Enebolig
Øvre Flatlia 34 , 7170 ÅFJORD
ÅFJORD kommune
gnr. 64, bnr. 76

Sum areal alle bygg: BRA: 253 m² BRA-i: 190 m²



Befaringsdato: 06.01.2026 **Rapportdato:** 16.01.2026 **Oppdragsnr.:** 21613-1172 **Referansenummer:** PI1363

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takst Forum Trøndelag AS er Norges største takstfirma, med over 30 ansatte og 20 års erfaring innen byggeteknisk taksering i Midt-Norge.

Vi tilbyr alt innen taksering og rådgivning knyttet til fast eiendom, for både private, næringsliv og offentlige aktører. Vår virksomhet omfatter blant annet vurdering av tilstand, kontroll og dokumentasjon ved eierskifte, seksjonering og opprettelse av sameier, samt faglige vurderinger i forbindelse med skader, reklamasjoner, byggeprosjekter og verdivurderinger.
I tillegg leverer vi tekniske tjenester som målinger, kontroller og analyser relatert til fukt, energi, tetthet, el og areal. Vi bistår gjennom hele livsløpet til en eiendom, fra planlegging og bygging til kjøp, salg og forvaltning.
Vi er kjent for høy kvalitet i leveransene, rask oppfølging og solid fagkompetanse. Våre takstmenn arbeider i tråd med gjeldende standarder og regelverk, og håndterer både standardoppdrag, hasteoppdrag og komplekse saker med høy presisjon.

Rapportansvarlig

Joachim Dalum

jd@tft.no
958 42 952

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.

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 • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Øvre Flatlia 34 , 7170 ÅFJORD
Gnr 64 - Bnr 76
5058 ÅFJORD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 2020

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Ved visuell kontroll fra bakken ble det ikke påvist synlige skader. Eier har framlagt ferdigattest som dokumentasjon på at arbeidene er utført av fagperson. og tilstandsgraden er satt med bakgrunn i dette.
Renner, nedløp og øvrige beslag er av metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjon i tre fra byggeåret. Konstruksjonen er i hovedsak en lukket konstruksjon med skrå kledde himlingsflater. Dette forutsetter en riktig oppbygging med tanke på utførelse og materialvalg. En tenker da spesielt på bruk av dampsperre og ventilering av konstruksjonen. Som dokumentasjon på faglig utførelse er det framlagt ferdigattest.

Ved visuell inspeksjon av innvendige himlinger og med bruk av fuktinndikator ble det ikke registrert synlige skader eller symptom på fukt/kondens.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Terrassen framstår uten synlige skader eller symptom på svikt under befaringen.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Det ble ikke påvist slitasje eller skader utover hva en kan forvente med tanke på boligens alder. Allikevel gjøres det oppmerksom på at dette vil være en vurdering hver enkelt må ta da egne preferanser til standard og funksjonalitet vil ha betydning for valg av eventuelle tiltak.
Gulv mot grunn er et støpt dekke, Etasjeskillet er et tre bjelkelag

Ved bruk av niveleringslaser på soverom og gang i 2.etg samt stue og soverom på hovedplanet ble Ingen vesentlige avvik ble registrert.
Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.
Boligen har isolert stålpipe. Pipa ligger i hovedsak på utsiden av ytterveggen
Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendige dører er av tre. Det ble ikke påvist synlige skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold under befaringen.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Vaskerommet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.
Veggene har baderomsplater. Taket har panel.
Gulvet har vinylbelegg.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 vektprosent.

Bad
Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 vektprosent.

Bad 2
Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.
Det er mekanisk avtrekk.
Det er ikke mulig å foreta hulltaking i tilstøtende rom direkte mot badekar. Tilgjengelig vegg i gangen ble derfor valgt for hulltaking, i tråd med forskriftens krav om kontroll av fukt i tilstøtende konstruksjoner og bunnsvill. Denne plasseringen kan likevel kunne gi indikasjon på eventuell fuktskade i i bunnsvill.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det ble ikke påvist synlige skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold under befaringen
Det er avløpsrør av plast. Det ble ikke påvist synlige skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold under befaringen
Boligen har ingen funksjon for tilluft utover åpning av vinduer. Ventileringen av boligen er derfor ikke tilstrekkelig eller i henhold til krav for bolig.

Forholdet har sammenheng med at boligen opprinnelig ble oppført som fritidsbolig med andre krav en det stilles til eneboliger. Det

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Øvre Flatlia 34 , 7170 ÅFJORD
Gnr 64 - Bnr 76
5058 ÅFJORD

Beskrivelse av eiendommen

foreligger dokumentert bruksendring fra fritidsbolig til enebolig i 2021 og med bakgrunn i dette anbefales det og kontakte kommunen for en uttalelse vedrørende videre oppfølging av dette.

Varmtvannstanken er på 242 liter.
Det er etablert en luft-luft varmepumpe. Eier opplyser at anlegget fikk ny innerdel i 2024 og det er skiftet en ventil i ytterdelen 2025. Anlegget fungerer på befaringsdagen og vurderes og fungere som tiltenkt.
Boligen har et skjult el-anlegg fra byggeåret. Det er etter montert el -bil lader i 2024.
Boligen har brannvarslings anlegg og slukke utstyr i henhold til gjellende krav på oppføringstidspunktet

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 2020.
Boligen er oppført med støpt plate på mark
Terrenget rundt boligen lot seg ikke kontrollere med tanke på terrengets fall bort fra bygningen da det i hovedsaker tildekt med terrasser (som delvis også er snødekt) på befaringsdagen.

TGIU er satt da det ikke var mulig med en fullstendig og god kontroll av terrenget. Det gjøres oppmerksom på at terrenget skal være utformet slik at overflatevann ledes bort fra bygningen (fall på 6cm de første 3 meter fra husveggen). Noe som bør kontrolleres nærmere
Utvendige vann og avløpsrør er av plast fra 2020. Utvendige vann og avløpsrør ligger skjult under bakken og er utelukkende vurdert med bakgrunn i alder og opplysninger fra eier.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

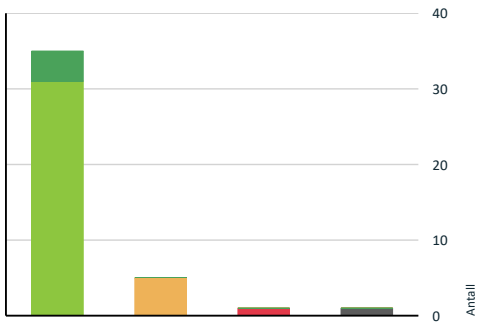
Enebolig

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

Avviket gjelder på hovedplaner hvor det ene soverommet er innlemmet i stuen. Endringen er innenfor boligens hoveddel og anses og ikke være søknadspliktig.

Sammendrag av boligens tilstand

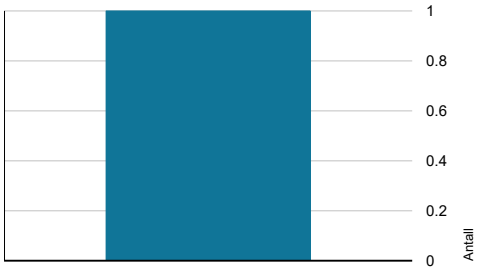
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det gjøres oppmerksom på at alle fuktmålinger utført på befaringsdagen er øyebliksmålinger og gir et bilde av konstruksjonens fuktnivå i det øyeblikket målingen ble utført. Dette kan ikke sammenlignes med fuktmålinger utført over tid hvor konstruksjoner overvåkes over et lengre tidsrom og variasjoner i forbindelse med bruk av boligen eller utvendige forhold kan gi endring i målinger.

Som dokumentasjon på faglig utførelse er ferdigattesten benyttet. Boligen er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at boligen er bygd iht forskrifter.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv	Gå til side

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Øvre Flatlia 34 , 7170 ÅFJORD
Gnr 64 - Bnr 76
5058 ÅFJORD

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2020

Kommentar
I følge eier.

Anvendelse

Standard
Enebolig er oppført i to etasjer. Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2021	Bruksendring	Bygning er opprinnelig bygd som fritidsbolig, men bruks endret til enebolig i 2021. Eier har framlagt dokumentasjon fra kommunen på at dette er godkjent.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Ved visuell kontroll fra bakken ble det ikke påvist synlige skader. Eier har framlagt ferdigattest som dokumentasjon på at arbeidene er utført av fagperson. og tilstandsgraden er satt med bakgrunn i dette.

TG 1 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og øvrige beslag er av metall.

TG 1 Veggkonstruksjon

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

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon i tre fra byggeåret. Konstruksjonen er i hovedsak en lukket konstruksjon med skrå kledde himlingsflater. Dette forutsetter en riktig oppbygging med tanke på utførelse og materialvalg. En tenker da spesielt på bruk av dampsperre og ventilering av konstruksjonen. Som dokumentasjon på faglig utførelse er det framlagt ferdigattest.

Ved visuell inspeksjon av innvendige himlinger og med bruk av fuktinndikator ble det ikke registrert synlige skader eller symptom på fukt/kondens.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrassen framstår uten synlige skader eller symptom på svikt under befaringen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Det ble ikke påvist slitasje eller skader utover hva en kan forvente med tanke på boligens alder. Allikevel gjøres det oppmerksom på at dette vil være en vurdering hver enkelt må ta da egne preferanser til standard og funksjonalitet vil ha betydning for valg av eventuelle tiltak.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn er et støpt dekke, Etasjeskillet er et tre bjelkelag

Ved bruk av niveleringslaser på soverom og gang i 2.etg samt stue og soverom på hovedplanet ble Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipe. Pipa ligger i hovedsak på utsiden av ytterveggen

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

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

Det ble ikke påvist synlige skader eller tegn til konstruksjonssvikt på befaringsdagen, men det anmerkes at det ikke etablert håndløper på vegg slik det stilles krav til dag.

TG-2 er satt grunnet manglende håndløper på vegg i henhold til dagens krav.

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

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører er av tre. Det ble ikke påvist synlige skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold under befaringen.

VÅTROM

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Øvre Flatlia 34 , 7170 ÅFJORD
Gnr 64 - Bnr 76
5058 ÅFJORD

Tilstandsrapport

ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg.

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

Gulvet er relativt flatt i området foran døren, men har fall mot sluk i områder med vanninstallasjoner. Det et ikke etablert oppbrett på belleget ved dørterskelen og det vil med bakgrunn i dette være risko for at vann kan komme ut ved døren ved vannsøl eller høy vannbelastning rundt på gulvet.

Forutsatt en forsiktig bruk vurderes rommet og fungere med avviket, men TG 2 er satt som følger av at fall forhold ikke er tilstrekkelige på hele rommet.

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

Lokal utbedring med heving av tettesjikt ved døren anbefales.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.
TG- 2 er satt grunnet naturlig avtrekk selv om dette var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 vektprosent.



ETASJE > BAD

Generell

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

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

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Øvre Flatlia 34 , 7170 ÅFJORD
Gnr 64 - Bnr 76
5058 ÅFJORD

Tilstandsrapport

Gulvet er i hovedsak flatt med lokalt fall mot sluk i dusjsonen, med bakgrunn i dette er det risiko for at lekkasjevann utenfor dusjoenne ikke ledes til sluk, men renner ut ved dør med påfølgende risiko for skader i nærliggende konstruksjoner.

TG-2 er satt da fallforhold ikke er tilstrekkelige etter dagens krav

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

Det anbefales og se tiltak for og bedre vannsikkerheten ved døren.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 vektprosent.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD 2

Generell

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

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

Gulvet er i hovedsak flatt med lokalt fall mot slukunder badekar, med bakgrunn i dette er det risiko for at lekkasjevann utenfor badekaret ikke ledes til sluk, men renner ut ved dør med påfølgende risiko for skader i nærliggende konstruksjoner.

TG-2 er satt da fallforhold ikke er tilstrekkelige etter dagens krav

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

Det anbefales og se tiltak for og bedre vannsikkerheten ved døren.

ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Øvre Flatlia 34 , 7170 ÅFJORD
Gnr 64 - Bnr 76
5058 ÅFJORD

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE > BAD 2

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke mulig å foreta hulltaking i tilstøtende rom direkte mot badekar. Tilgjengelig vegg i gangen ble derfor valgt for hulltaking, i tråd med forskriftens krav om kontroll av fukt i tilstøtende konstruksjoner og bunnsvill. Denne plasseringen kan likevel kunne gi indikasjon på eventuell fuktskade i i bunnsvill.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Det ble ikke påvist synlige skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold under befaringen

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Det ble ikke påvist synlige skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold under befaringen

TG 3 Ventilasjon

Boligen har ingen funksjon for tilluft utover åpning av vinduer. Ventileringen av boligen er derfor ikke tilstrekkelig eller i henhold til krav for bolig.

Forholdet har sammenheng med at boligen opprinnelig ble oppført som fritidsbolig med andre krav en det stilles til eneboliger. Det foreligger dokumentert bruksendring fra fritidsbolig til enebolig i 2021 og med bakgrunn i dette anbefales det og kontakte kommunen for en uttalelse vedrørende videre oppfølging av dette.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
• Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.

Konsekvens/tiltak
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Prisestimat gjelder etablering av balansert ventilasjon.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 242 liter.

TG 1 Andre installasjoner

Det er etablert en luft-luft varmepumpe. Eier opplyser at anlegget fikk ny innerdel i 2024 og det er skiftet en ventil i ytterdelen 2025. Anlegget fungerer på befaringsdagen og vurderes og fungere som tiltenkt.

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.

Tilstanden 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.

Boligen har et skjult el-anlegg fra byggeåret. Det er etter montert el-bil lader i 2024.

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Øvre Flatlia 34 , 7170 ÅFJORD
Gnr 64 - Bnr 76
5058 ÅFJORD

Tilstandsrapport

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2020 Byggeår

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja I følge eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Det foreligger samsvarserklæring for nytt anlegg i 2020 samt ettermontering av el-bil lader i 2024.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei I følge eier

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei I følge eier

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

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

Generell kommentar

Anlegget framstår uten synlige skader og det foreligger dokumentasjon på utførte arbeider.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

Boligen har brannvarslings anlegg og slukke utstyr i henhold til gjellende krav på oppføringstidspunktet

Tilstandsrapport

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2020.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført med støpt plate på mark

TG IU Terrengforhold

Terrenget rundt boligen lot seg ikke kontrollere med tanke på terrengets fall bort fra bygningen da det i hovedsaker tildekt med terrasser (som delvis også er snødekt) på befaringsdagen.

TGIU er satt da det ikke var mulig med en fullstendig og god kontroll av terrenget. Det gjøres oppmerksom på at terrenget skal være utformet slik at overflatevann ledes bort fra bygningen (fall på 6cm de første 3 meter fra husveggen). Noe som bør kontrolleres nærmere

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsrør er av plast fra 2020. Utvendige vann og avløpsrør ligger skjult under bakken og er utelukkende vurdert med bakgrunn i alder og opplysninger fra eier.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

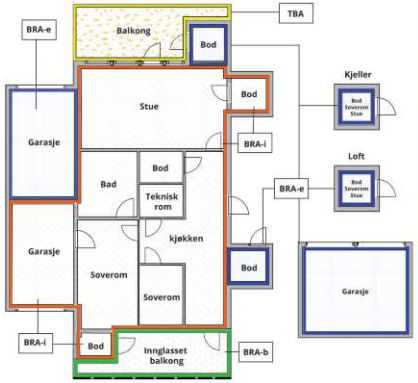
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft	48			48		9	57
Etasje	142			142	125		142
SUM	**190**				**125**	**9**	**199**
SUM BRA	**190**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, stue, soverom		
Etasje	Entré, vaskerom, bad, bad 2, soverom, stue/kjøkken		

Kommentar

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

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.
Loftet har en spesiell utforming som vanskeliggjør en nøyaktig oppmåling. Arealet må derfor betraktes som omtrentlig og avvik vil forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Avviket gjelder på hovedplaner hvor det ene soverommet er innlemmet i stuen. Endringen er innenfor boligens hoveddel og anses og ikke være søknadspliktig.

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: For ytterligere opplysninger se hovedrapporten.

Krav for rom til varig opphold

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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		63		63	
SUM		**63**			
SUM BRA	**63**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Øvre Flatlia 34 , 7170 ÅFJORD
Gnr 64 - Bnr 76
5058 ÅFJORD

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

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	190	0
Garasje	0	63

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.1.2026	Joachim Dalum	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5058 ÅFJORD	64	76		0	1235.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Øvre Flatlia 34

Hjemmelshaver
Rånes Oddmund

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**
2020

Standard
Garasje oppført med støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Det er leddport av metall

Vedlikehold

Beskrivelse
Utover arealoppmåling og en enkel bygningsbeskrivelse er garasjen ikke videre vurdert.
Eventuelle tiltak må sees i sammenheng med fremtidig og tiltenkt bruk, samt forventning til standard og funksjonalitet.

Dersom full forvisset vedrørende tilstand ønskes anbefales gjennomført en fullstendig tilstandsrapport.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	09.12.2025		Fremvist		Nei
Plantegninger	09.12.2025		Fremvist		Nei
Fra Infoland	02.01.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	16.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Øvre Flatlia 34 , 7170 ÅFJORD
Gnr 64 - Bnr 76
5058 ÅFJORD

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Adresse	
Øvre Flatlia 34, 7170 ÅFJORD	
Dato for energimerking **12.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-245323**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300747490**
Gårdsnummer **64**	Bruksnummer **76**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**





Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår **2020**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **190 m²**	Oppvarmet bruksareal **190 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **112.46 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **121.20 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **24286 kWh**



Øvre Flatlia 34, 7170 ÅFJORD



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Luft kort og effektivt

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

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

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

Tiltak 6: 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 7: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: 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 utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Montere automatikk på utebelysning

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

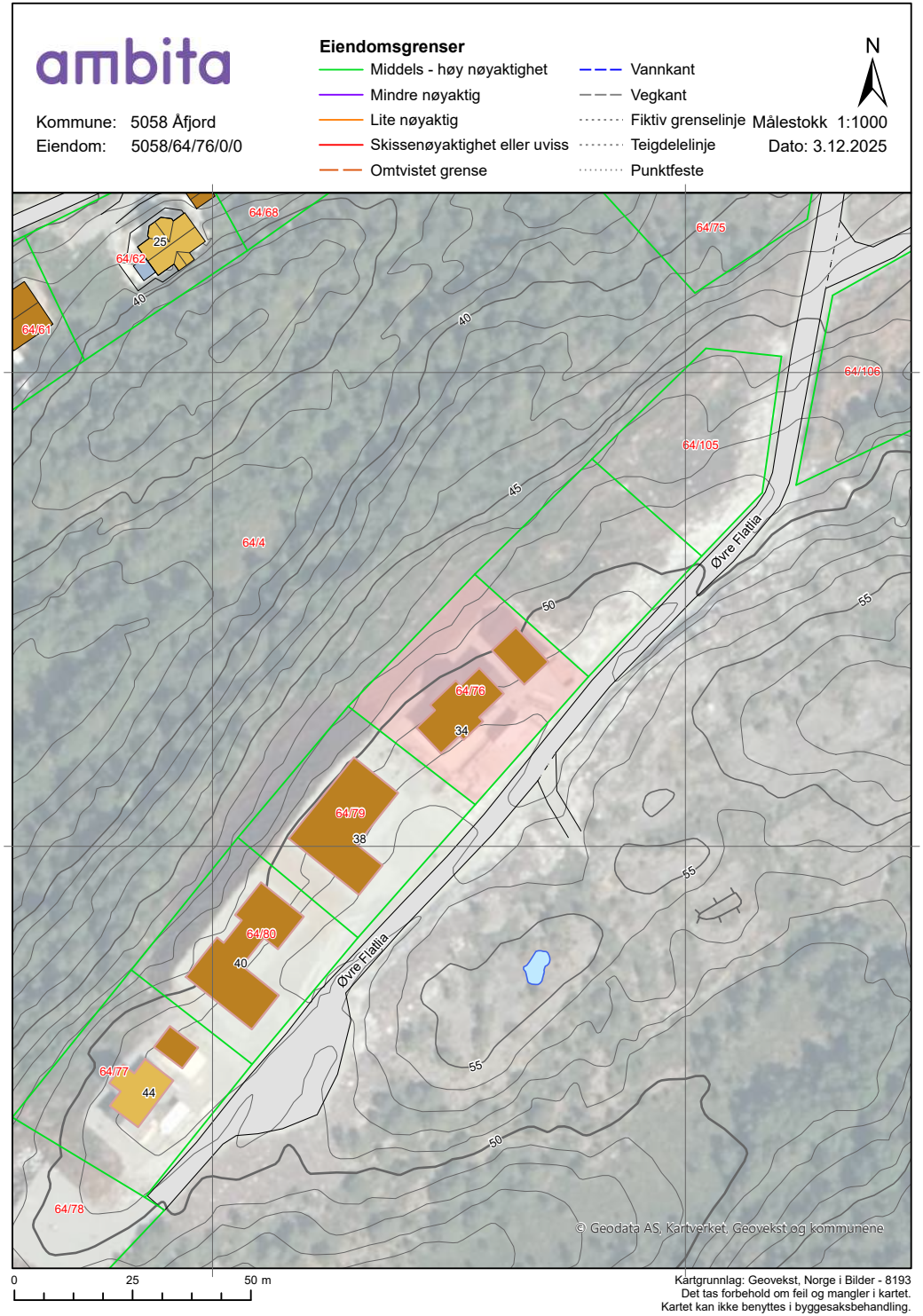
Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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



ambita

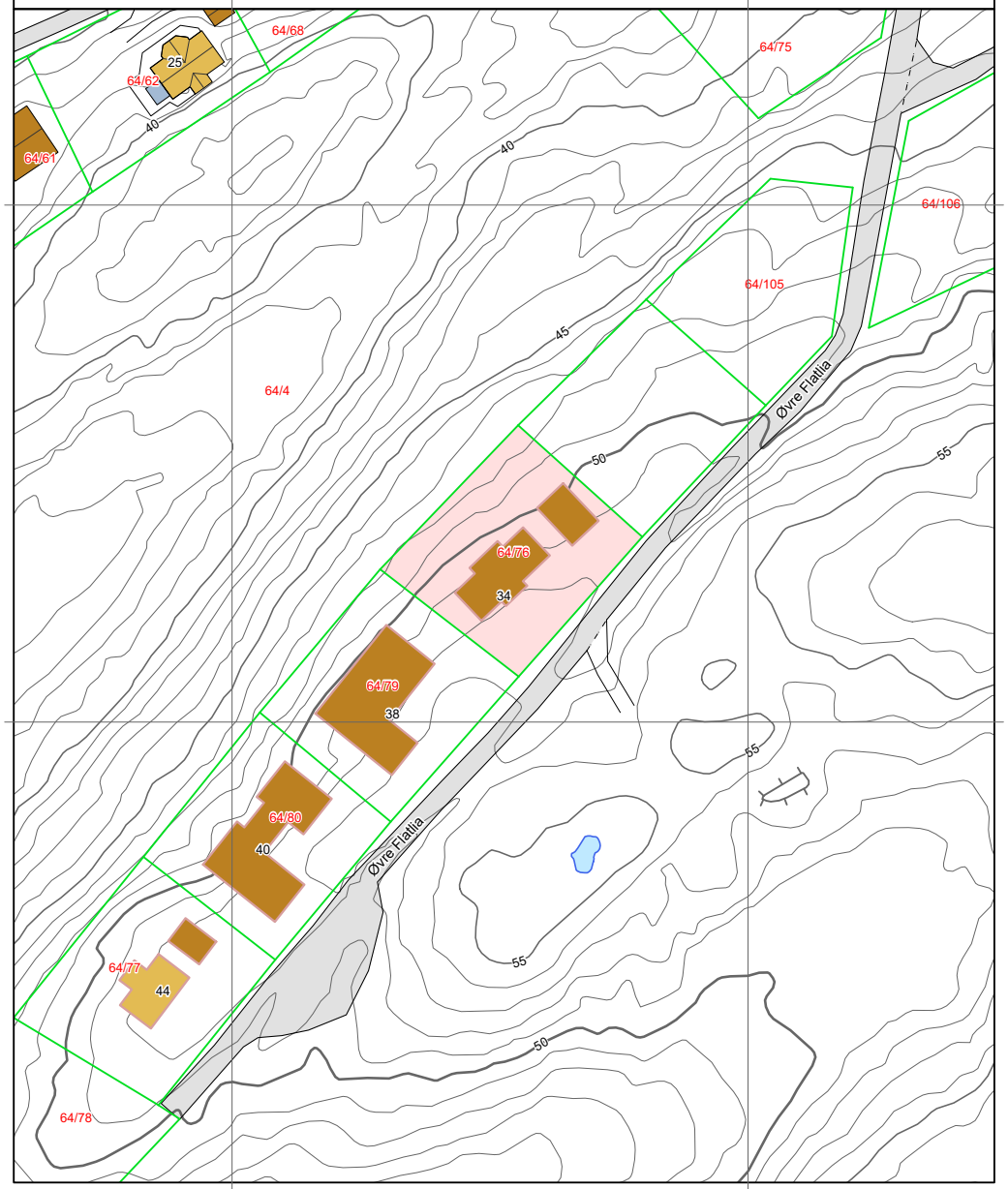
Kommune: 5058 Åfjord
Eiendom: 5058/64/76/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 3.12.2025



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

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

Høydekurver

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

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

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

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 64, Bruksnr 76	**Kommune:**	5058	Åfjord
Adresse:				
Veiadresse:	Øvre Flatlia 34, gatenr 2146 7170 Åfjord	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	115 1	Eidem Å
Oppdatert:	27.11.2020	**Kirkesogn:**	9050403	Åfjord og Stoksund

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	16.04.2019	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 235,1 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	06.04.2022	Berørt	5058/64/4	0,0
	Matrikkelført:	07.04.2022	Berørt	5058/64/76	0,0
			Berørt	5058/64/92	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	06.04.2022	Avgiver	5058/64/4	-1 101,5
	Matrikkelført:	07.04.2022	Berørt	5058/64/76	0,0
			Mottaker	5058/64/104	1 101,5
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5058/64/76	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	21.06.2019	Avgiver	5058/64/4	-1 231,5
	Matrikkelført:	24.06.2019	Berørt	5058/64/76	0,0
			Mottaker	5058/64/79	1 231,5
Oppmålingsforretning	Forretning:	20.12.2018	Avgiver	5058/64/4	-1 235,1
	Matrikkelført:	10.04.2019	Mottaker	5058/64/76	1 235,1

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 03.12.2025 15:01 – Sist oppdatert 03.12.2025 15:01
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Øvre Flatlia 34	H0101	Bolig	155,0	Kjøkken	3	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	172,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	155,0	Igangset.till.:	06.06.2019
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	14.09.2020
Oppvarming:		BRA totalt:	155,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Privat kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300747490			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		138,0		138,0				
L01			17,0		17,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Enebolig – Ombygging

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Øvre Flatlia 34	H0101	Bolig	155,0	Kjøkken	3	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	172,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	155,0	Igangset.till.:	10.03.2021
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	155,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Privat kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr / løpenr:	300747490 / 1			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		138,0		138,0				
L01			17,0		17,0				

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Rånes Oddmund	280748

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Øvre Flatlia 34	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	70,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	06.06.2019
Energikilde:		BRA annet:	67,0	Ferdigattest:	14.09.2020
Oppvarming:		BRA totalt:	67,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Ingen kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Privat ikke innlagt			Antall boliger:	
Bygningsnr:	300747503			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				67,0	67,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Garasjeuthus anneks til bolig – Ombygging

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Øvre Flatlia 34	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	70,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	10.03.2021
Energikilde:		BRA annet:	67,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	67,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Ingen kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Privat ikke innlagt			Antall boliger:	
Bygningsnr / løpenr:	300747503 / 1			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

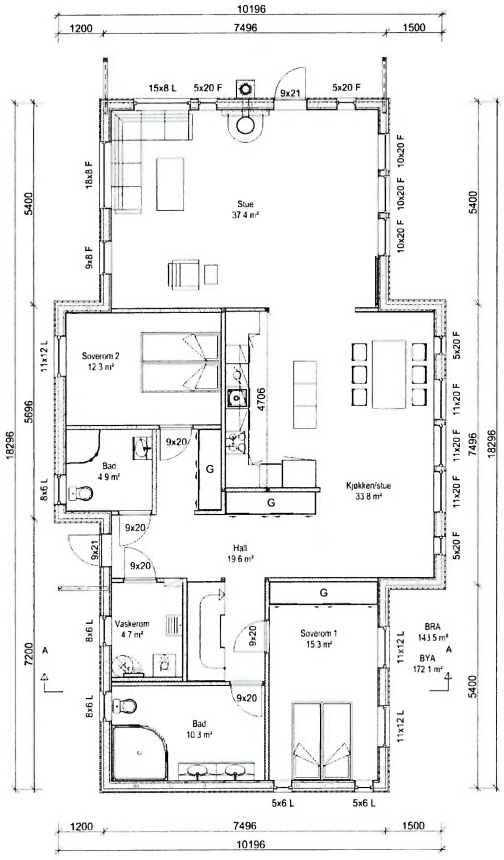
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				67,0	67,0				

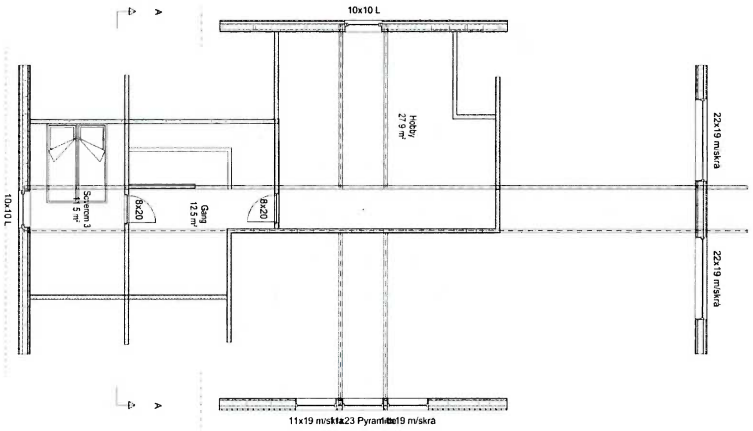
Kontaktpersoner:

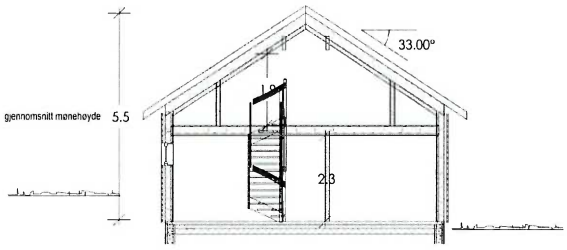
Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Rånes Oddmund	280748

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.







hytte

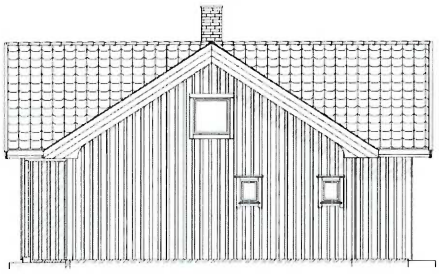
DATA DESIGN SYSTEM

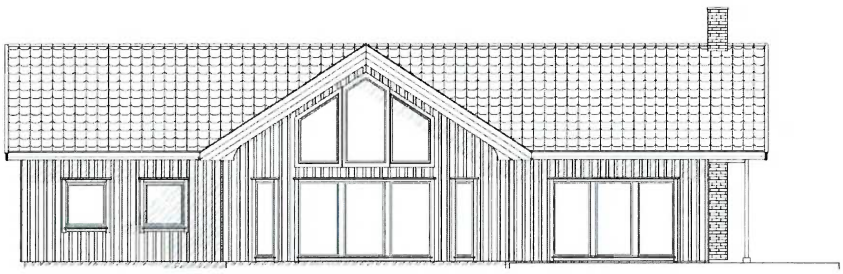
ODD PETTER hosen as BYGGMESTER
www.hosen.no

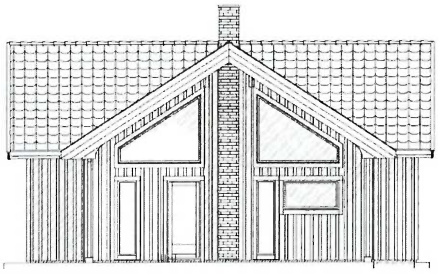
Tiltakshaver:	Oddmund Rånes
Byggeplass:	Flatlia
Kommune:	Åfjord
Gnr: 64	Bnr: 76 Mål: 1 : 100
Plan og snitt	

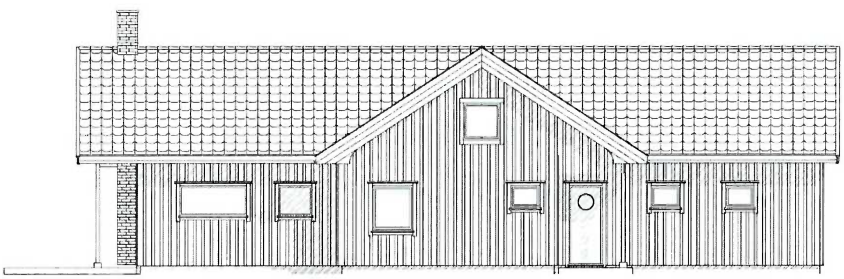
Dato:
Tegn:
Prosjekt: Oddmund
Tegn nr: 501

Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett









hytte

DATA DESIGN SYSTEM

ODD PETTER hosen as BYGGMESTER
www.hosen.no

Tiltakshaver:	Oddmund Rånes
Byggeplass:	Flatlia
Kommune:	Åfjord
Gnr: 64	Bnr: 76 Mål: 1 : 100
Fasader	

Dato:
Tegn:
Prosjekt: Oddmund
Tegn nr: 502

Tegningen er beskyttet i h.t. lov om opphavsrett

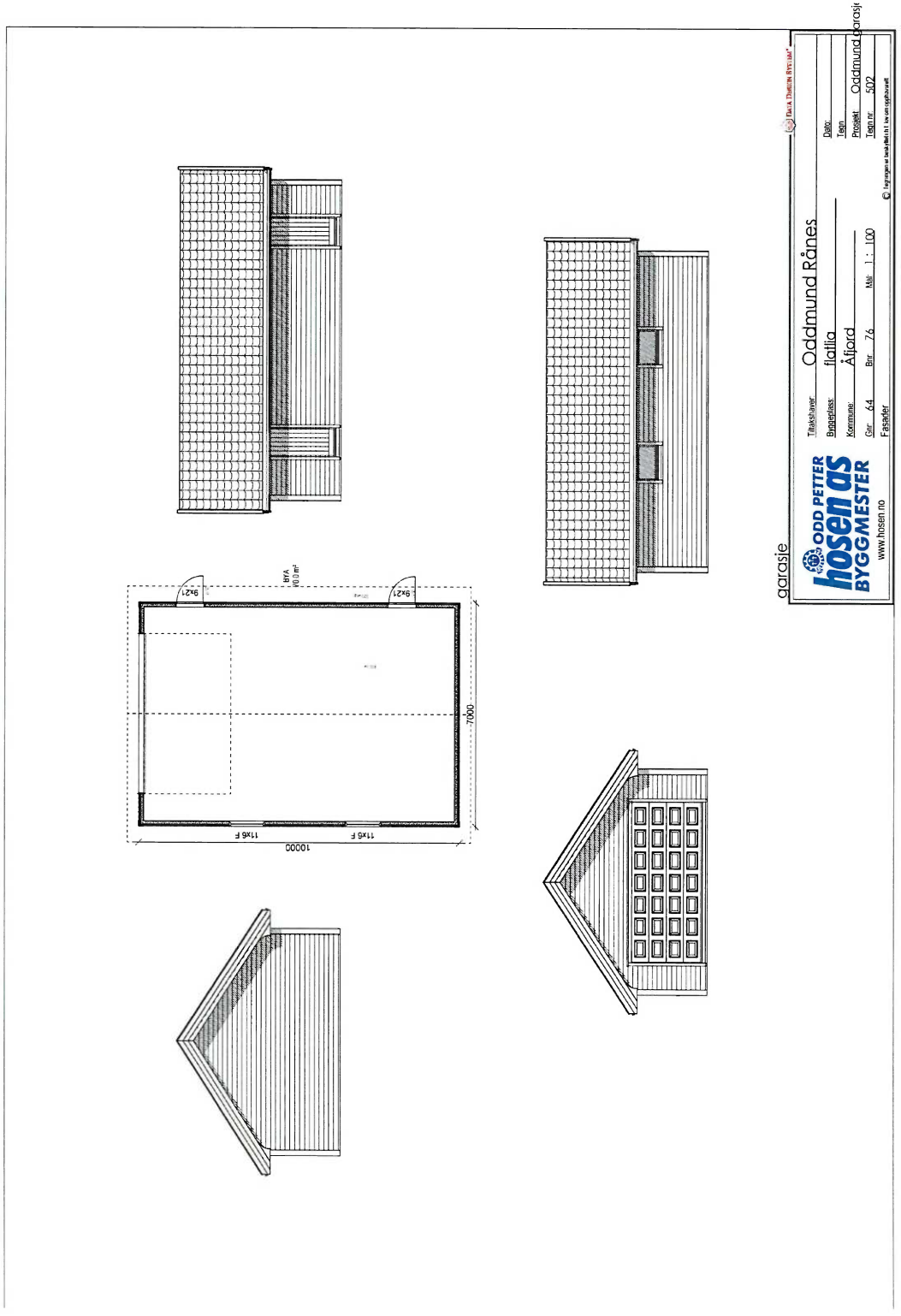




Oversiktskart tomt FB9 i Flatlia

Målestokk
1:500

ÅFJORD KOMMUNE



ÅFJORD KOMMUNE

Ferdigattest

Ansvarlig søker (navn og adresse): Odd-Petter Hosen AS

Tiltakshaver (navn og adresse): Oddmund Rånes

Da dere sendte inn søknad om ferdigattest, bekreftet dere som ansvarlig søker og tiltakshaver at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

Denne ferdigattesten gjelder for
Adresse: Matrikkeladresse gnr. 64 / bnr. 76
Gårdsnummer (gnr): 64
Bruksnummer (bnr): 76
Festenummer: -
Seksjonsnummer: -

Beskrivelse av tiltaket som attesten gjelder for
Type tiltak: Fritidsbolig
Vedtaket er fattet av: Byggesaksavdelingen
Arkivsaksnummer: 2019/708 og 2020/3179
Delegert saksnummer: 101/19
Kommunen vedtok tillatelsen til å bygge: 06.06.2019

Bygningen kan ikke brukes til andre formål enn tillatelsen gjelder
Hvis du skal bruke bygget til andre formål, må du søke om bruksendring.

Merknader
Ingen

Aktuelt regelverk

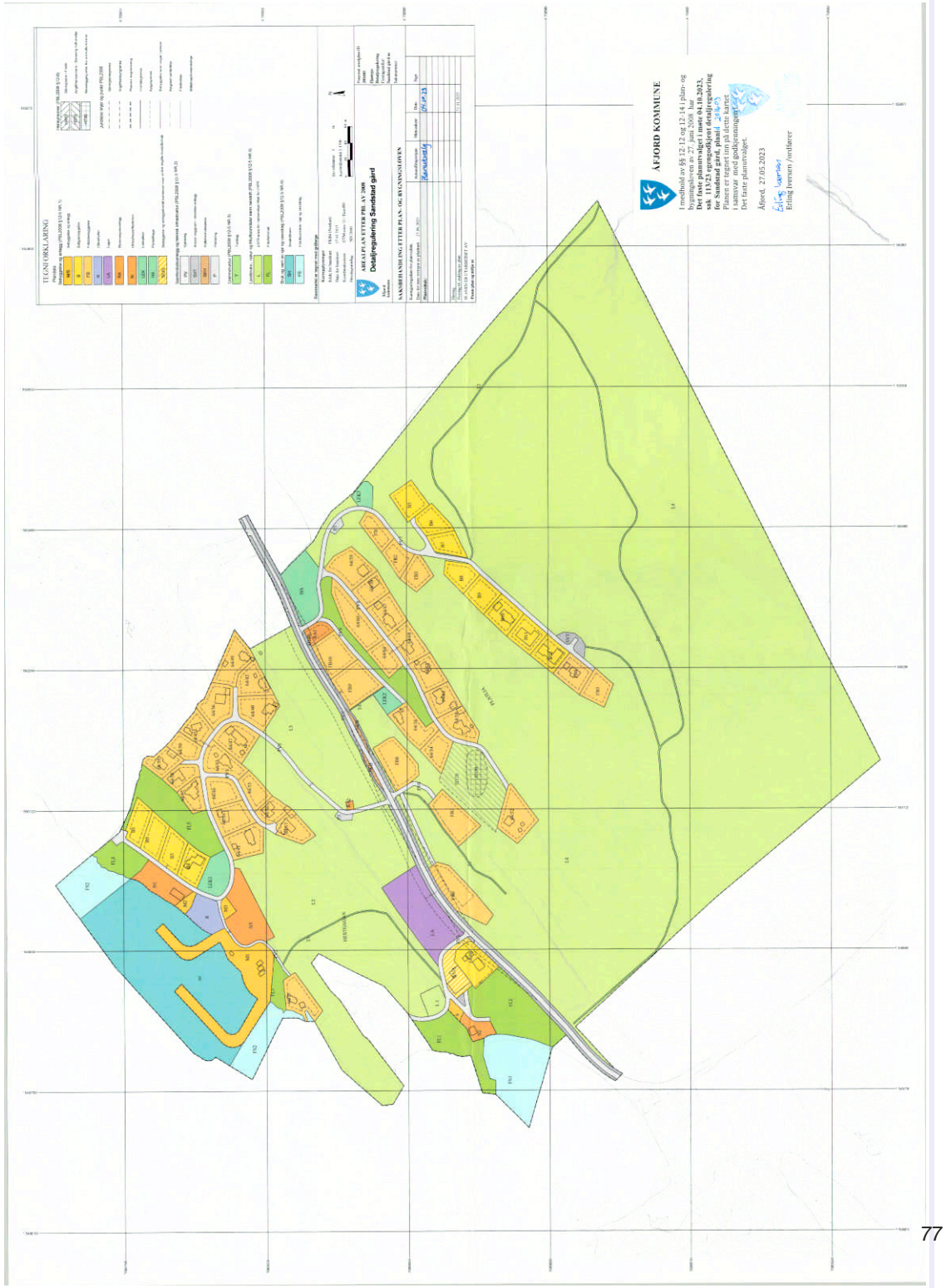
- Åfjord kommunes delegeringsreglement
- plan- og bygningsloven § 21-10

Åfjord kommune

14.09.2020

Bjørn Murvold
Avdelingsingeniør

ÅFJORD KOMMUNE
Øvre Årnes 7
7170 Åfjord
Telefon 72 51 00 00
postmottak@afjord.kommune.no
afjord.kommune.no
Organisasjonsnummer 921 875 533



BESTEMMELSER FOR

REGULERINGSPLANSANDSTAD GÅRD

GNR. 64 BNR. 4, ÅFJORD KOMMUNE

PLANID: 201603

Revisjon 2 – 27.06.2023

AVGRENSING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrensen på plankartet datert: 27.06.2023

FORMÅLET MED REGULERINGSPLANENS AVGRENSING

Området reguleres til følgende formål, med feltangivelser som vist på plankartet;

PBL § 12-5	pkt. 1	**BEBYGGELSE OG ANLEGG**
PBL § 12-5	pkt. 2	**SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**
PBL § 12-5	pkt. 3	**GRØNNSTRUKTUR**
PBL § 12-5	pkt. 4	**LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL**
PBL § 12-5	pkt. 5	**BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG**
PBL § 12-6		**HENSYNSSONER**

1 FELLES

1.1 Utforming av bebyggelsen

Bebyggelse i området skal ha god form og materialbruk, med et enhetlig og harmonisk preg. Den planlagte bebyggelsen skal tilpasses stedets byggeskikk og særpreg, og tilpasses øvrig bebyggelse i strøket med hensyn på materialbruk og farger. Tak skal tekkes med materiale som gir matt og mørk virkning. Platetak av stål eller aluminium skal søkes unngått.

1.2 Vann og avløp

Før det gis igangsettingstillatelse for ny bolig- eller fritidsbebyggelse, må det foreligge en godkjent vann- og avløpsplan.

1.3 Byggegrenser

Byggegrensen er i formålsgrensen dersom annet ikke er angitt i reguleringskartet.

Innenfor bygge- og anleggsområder definert i pbl. § 12-5, 1. og 2. punkt skal ikke byggeforbudet mot sjø i henhold til pbl. § 1-8 gjelde.

1.4 Tiltak mot støy

Grenseverdiene gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2021 gjøres gjeldende for planen.

Unntak gis for fasader på FB6-FB10 som vender mot Fv. 50 Selnesveien, hvor det tillates overskridelse av grenseverdiene for veitrafikkstøy. Som avbøtende tiltak skal følgende oppfylles:

- Alle boenheter skal ha tilgang til private utearealer hvor støygrensene i tabell 3 tilfredsstilles.
- For hver boenhet skal minimum ett soverom ha vindusfasade mot stille side, hvorstøygrensene i tabell 3 tilfredsstilles.
- Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det fremlegges nødvendig dokumentasjon på atkravene til støytiltak i denne bestemmelsen er oppfylt.

1.5 Kulturminner

Dersom man i løpet av bygge- og anleggsarbeidet oppdager noe som kan være et kulturminne (f.eks. gjenstander, bein, ansamlinger av sot/kull eller stein), må arbeidet stanses og melding sendes fylkeskommunen og/eller Sametinget omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulml) § 8 annet ledd.

Både tiltakshaver og ev. utførende entreprenør har ansvar for at denne aktsomhets- og varslingsplikten overholdes.

2 BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.1 Boligbebyggelse (B)

I områdene skal det oppføres boligbebyggelse. I tillegg til bolighus er det tillatt å oppføre garasje/carport/uthus.

Før tillatelse til tiltak blir gitt, skal det utarbeides en situasjonsplan som viser:

- Bebyggelsens plassering, og hvordan den ubebygde del av tomta skal utnyttes og behandles
- Plassering av garasje/carport/uthus, selv om disse ikke skal oppføres samtidig med øvrig bebyggelse

Boligen med uthus skal plasseres innenfor de gitte byggegrenser dersom ikke annet er angitt.

Ved bruk av elementer som plassering på tomta, farger og materialvalg av taktekking skal byggene tilstrebes en god harmonisering med omgivelsene. Silhuettvirkning bør unngås.

Bestemmelser til den enkelte tomt:

- **64/48:** Maks %-BYA = 20 %. Bebyggelsen skal ha saltak, gesimshøyde inntil 6 m, takvinkel mellom 25 og 35 grader.
- **B1-B4:** Maks %-BYA=25 % og mønehøyde tillates inntil 6,5 m. Bebyggelsen skal ha saltak,takvinkel mellom 25 og 35 grader.
- **B5-B12:** Maks %-BYA=30 %. Det tillates flatt tak/pulttak med maks takvinkel 20 grader og gesimshøyde inntil 4,5 m, eventuelt saltak med takvinkel mellom 25-35 grader og mønehøyde inntil 5,5 m.

2.2 Fritidsbebyggelse (F)

I områdene skal det oppføres fritidsboliger. I tillegg til fritidsbebyggelsen er det tillatt å oppføre garasje/carport/uthus. Bebyggelsen skal ha saltak.

Før tillatelse til tiltak blir gitt, skal det utarbeides en situasjonsplan som viser:

- Bebyggelsens plassering, og hvordan den ubebygde del av tomta skal utnyttes og behandles
- Plassering av garasje/carport/uthus, selv om disse ikke skal oppføres samtidig med øvrig bebyggelse

Fritidsbolig med uthus skal plasseres innenfor de gitte byggegrenser.

Ved bruk av elementer som plassering på tomta, farger og materialvalg av taktekking skal byggene tilstrebes en god harmonisering med omgivelsene. Silhuettvirkning må unngås.

Bestemmelser til den enkelte tomt:

- **64/16 og 64/17:** Maks gesimshøyde 4,5 m, takvinkel mellom 25 og 35 grader. Maks %-BYA = 20 %
- **64/52, 54, 58, 59, 60, 61, 62, 64, 67, 68, 70:** Maks gesimshøyde 4,5 m, takvinkel mellom 25 og 35 grader. Maks %-BYA = 15 %
- **64/36, 40, 42, 49:** Maks gesimshøyde 6 m, takvinkel mellom 25 og 35 grader. Maks %-BYA =10 % ved gesimshøyde inntil 4,5 m, 7,5 % ved gesimshøyde > 4,5 m
- **64/37, 38, 39, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 50, 55, 56, 57:** Maks gesimshøyde 4,5 m, takvinkelmellom 25 og 35 grader. Maks %-BYA = 15 %
- **FB1-FB3:** Maks mønehøyde 4,5 m, takvinkel mellom 25 og 35 grader. Maks %-BYA=15 %.
- **FB4-FB7:** Maks mønehøyde 5,5 m, takvinkel mellom 25 og 35 grader. Maks %-BYA=20 %.
- **FB8-FB10:** Maks mønehøyde 6,5 m, takvinkel mellom 25 og 35 grader. Maks %-BYA=20 %.

2.3 Marina (M)

M1:

- Innenfor området kan det oppføres redskaps/servicebygg, grillnaust og sjøboder samt parkeringsplasser. Terrenginngrep i form av fjellsprengning blir nødvendig. Eksisterendemoloer kan utvides som vist i plankart. Tilpasninger/justeringer av molo innenfor plangrensen tillates. Marinaen skal utformes med høy kvalitet og moloene skal plastres.
- Før tillatelse til utvidelse av molo blir gitt må nødvendig dokumentasjon som ivaretarsikkerhet mot kvikkleireskred foreligge.
- Farlig avfall og kjemikalier (olje o.l.) skal oppbevares i egnede beholdere, og fjernes av denenkelte bruker.
- Båtpuss og spyling av båt er ikke tillatt i tilknytning til småbåthavn eller marina unntatt på anvist plass (N3).
- På området tillates oppført et servicebygg medmaks tillatt BRA=100 m^2. Bebyggelsen skal ha saltak, gesimshøyde inntil 4,5 m.
- Det tillates oppført 6 sjøboder hver med størrelse 4x6 m. Alle sjøboder skal ha en front motsjøen liggende på samme kotenivå. Bebyggelsen skal ha saltak, gesimshøyde maks 3 m og takvinkel 30-35 grader. Dersom felles-sjøboder bygges skal mønehøyden beregnes som om det var enkelt bygg, på bakgrunn av bredde på enkelt bygg og gitt takvinkel.
- Det tillates også oppført et grillnaust i området. Maks tillatt BRA=50 m^2. Bebyggelsen skal ha saltak, maks mønehøyde 4 m.
- Bygningsdeler under 3 moh må tåle påvirkning fra sjøvann
- Før det gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse i området må det fremlegges enavløpsplan for godkjenning

M2:

På område M2 kan det oppføres drivstoffanlegg i tilknytning til drift av småbåthavna. Tillatelse til dette må gis i henhold til Forurensningsforskriftens kapittel 1.

M3:

På området tillates oppført et sanitærhus med maks tillatt BRA=50 m^2. Bebyggelsen skal ha saltak, gesimshøyde inntil 4,5 m.

2.4 Rorbu (R)

Innenfor området kan det oppføres inntil 6 rorbuer. Det tillates parkering på området.

- Maks gesimshøyde 6 m
- Rorbu skal ha saltak, takvinkel mellom 30 og 35 grader
- Maks tillatt bruksareal for hver enhet er 65 m^2
- Rorbuene skal ha gavlvegg mot sjøen
- Dersom rorbuer bygges i rekke skal mønehøyden beregnes som om det var frittståenderorbu, på bakgrunn av bredde på enkel rorbu og gitt takvinkel.
- Bygningsdeler under 3,5 moh må tåle påvirkning fra sjøvann

2.5 Lager (LA)

På området kan det oppføres et eller flere servicebygg for vinterlagring av båter og service i den forbindelse.

- Maks tillatt BRA=1000 m^2. Plasthall kan her tillates. Eventuell plasthall er unntatt fra krav til utforming i punkt 1.1.
- Gesimshøyde tillates inntil 8 m.
- Før oppføring av bygninger på området må det fremlegges en avløpsplan for godkjenning.

2.6 Naust (N)

Innenfor områdene kan det oppføres naust. Det tillates parkering på området. Det tillates lagt frem strøm til hvert naust. Det tillates fradelt tomt til hvert naust.

N1:

- Innenfor området kan det oppføres inntil 12 felles naust. Ved søknad om tillatelse til tiltak for første naust skal det sendes inn en illustrasjonsplan for hele området.
- Naust skal fortrinnsvis oppføres som enkeltnaust, men kan også oppføres som rekkebebyggelse for 2-4 naust innenfor hver rekke. Alle naust skal ha en front mot sjøen liggende på samme kotenivå, og skal ligge i samme avstand fra PV1.
- Alle naust skal ha saltak og samme takvinkel. Gesimshøyde maks 3 m og takvinkel 30-35 grader.
- Dersom fellesnaust bygges skal mønehøyden beregnes som om det var enkeltnaust, på bakgrunn av bredde på enkeltnaust og gitt takvinkel.
- Maks tillatt %-BYA = 100 %.
- Stranda skal ikke bearbeides, men fremstå uberørt slik den er i dag. Dog tillates fjerning av overliggende rullestein.

N2:

- Innenfor området kan det tillates inntil 2 naust for lagring av båter/sjørelatert utstyr.
- Et av naustene kan benyttes i forbindelse med arrangementer og i undervisningsøyemed, for eksempel leirskolevirksomhet.
- Naust skal oppføres som enkeltnaust, og skal ha front mot sjøen.
- Naust skal ha saltak, maks gesimshøyde 3 m og takvinkel 30-35 grader. Maks tillatt bruksareal pr naust er 70 m2.
- Maks. tillatt %-BYA = 90 %

N3:

- Innenfor området kan det tillates inntil 11 naust for lagring av båter/sjørelatert utstyr.
- Naustene skal fortrinnsvis plasseres på to rekker, forskyvning på rekke tillates.

- I bakerste (sørligste) rekke tillates inntil 7 naust. I første (nordligste) rekke tillates inntil 4 naust.
- Naust skal oppføres som enkeltnaust med saltak, mønehøyde inntil 5 meter og takvinkel 35 grader. Bredde skal være 5,5 meter og maks tillatt bruksareal pr. naust er 55 m^2 i bakerste rekke og 75 m^2 i første rekke.
- Maks. tillatt %-BYA = 90 %
- Alle naust skal ha lik utforming, med stående kledning med under og over bord samt shingel på tak
- Innenfor området tillates lagring av hengere på tilrettelagt plass
- Det avsettes et område for pussing og spyling av båt. Området må ha fast dekke med oppsamling av partikler (sandfangskum e.l.). Søknad om dette må godkjennes av kommunen før igangsettelse.

2.7 Lekeplass (LEK)

LEK1: Felles lekeplass. Det skal tilrettelegges et område spesielt for de minste barna.

LEK2: Felles lekeplass som skal tilrettelegges spesielt for de minste barna.

LEK3: Felles lekeplass. Det skal tilrettelegges et område spesielt for de minste barna.

Rekkefølge: *Lekeplass LEK1 skal være opparbeidet før det gis ferdigattest for mer enn 2 boenheter innenfor områdene B1-B4. Lekeplass LEK3 skal være opparbeidet før det gis ferdigattest for mer enn 4 boenheter innenfor området B5-B12.*

2.8 Renovasjonsanlegg (RA)

RA1: Innenfor formålet tillates utplassert hyttecontainere, kildesorteringsanlegg for husholdningsavfall fra boliger og hytter og lignende mindre felles tiltak.
RA2: Areal for renovasjon og lignende mindre felles tiltak forbeholdt boligene i Hesthagan.

2.9 Parsellhage (HA)

Området skal benyttes til gartnerivirksomhet og parsellhage for dyrking av frukt og grønnsaker. Det tillates oppført hensiktsmessig bygning på området til bruk til formålet. Maks tillatt bruksareal 50 m^2, maks gesimshøyde 4,5 m.

2.10 Kombinert formål service/utleie/lager (S/U/L)

Området tillates benyttet til café-drift, forsamlingslokale, lager og verkstedsvirksomhet. Fjøset kan ominnredes og brukes til utleieleiligheter. Området kan også benyttes i undervisningsøyemed, f.eks. i leirskolevirksomhet.

2.11 Sanitæranlegg (S)

På området tillates det oppført en mindre bygning for sanitærmessige forhold. Maks tillatt bruksareal 50 m^2, maks gesimshøyde 3,5 m.

3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.1 Kjøreveg (PV)

Det tillates avkjøring til regulerte eiendommer. Mindre justeringer av veg for tilpasning til terrenget tillates.

- **PV1:** PV1 er privat veg til Hesthagan for brukere av fritidsboliger, boliger B1- B4, marina, rorbuer og naust. I tillegg skal vegen være åpen for allmenn ferdsel. Bredde 5 m,dette inkluderer kjørebane og nødvendig areal til grøfter.
- **PV2:** PV2 er privat veg til fritidsbolig på 64/17.
- **PV3:** PV3 er privat veg til område S/U/L, lagerområde, naustområde og 64/7. Bredde 5 m,dette

inkluderer kjørebane og grøfter.

- **PV5:** PV5 er privat veg til FB6. Bredde 5 m, dette inkluderer kjørebane og grøfter.
- **PV6:** PV6 er privat veg til FB7 og FB8. Bredde 5 m, dette inkluderer kjørebane og grøfter.
- **PV7:** PV7 er privat veg til FB1-FB5 og B5-B12. Bredde 5 m, dette inkluderer kjørebane og grøfter. Vegen skal tåle kjøretøy med akseltrykk 8 tonn, stigningsforhold skal ikke være brattere enn 1:8 (12,5 %) og svingradius minimum 13 m. Vegen må ha fri høyde på minst 4 m og snuplass/vendehammer dimensjonert for Statens vegvesens kjøretøytype «L». Om vinteren må veg og snuplass være brøytet med brøytebredde/kjørebredde minimum 3,0 m og om nødvendig strødd.
- **PV8:** PV8 er privat veg til eks. fritidsboliger 64/52, 54, 58, 59, 60, 61, 62, 64, 67, 68, og 70. Bredde 5 m, dette inkluderer kjørebane og grøfter.
- **PV9:** PV9 er privat veg til FB9 og FB10. Bredde 5 m, dette inkluderer kjørebane og grøfter.

3.2 Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)

Areal ved fylkesvegen for grøfter, snøopplag og lignende, samt areal rundt snuhammer ved PV7.

3.3 Parkering (P)

Areal for felles parkeringsplasser.

3.4 Kollektivholdeplass (SKH)

Innenfor formålet tillates det etablert bussholdeplasser.

4 GRØNNSTRUKTUR

4.1 Turdrag (T)

Turdrag med bredde inntil 1,5 m. Det tillates oppført mindre konstruksjoner langs turdrag for å lette tilgjengeligheten.

5 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

5.1 LNFR (L)

- **L1:** Område for våningshus til eiendommen gnr. 64 bnr. 4. Maks %-BYA= 20. Mønehøyde inntil 5,5 m. Det tillates flatt tak/pulttak med maks takvinkel 20 grader, eventuelt saltak med takvinkel mellom 25-35 grader. Garasje kan oppføres 1 m fra nabogrense uavhengig av påtegnet byggegrense. Boligen må plasseres så lavt som mulig i terrenget slik at en unngår silhuettvirkning.
- **L2 og L3:** Områdene skal kun benyttes til rekreasjon. Det tillates ikke noen form for bebyggelse i området.
- **L4:** Innenfor området tillates enkel tilrettelegging med reversible inngrep for å fremme friluftslivet ogfor å fremme området som møteplass. Det tillates å sette opp en bygning inntil 30 m^2 BRA til utsiktspunkt/rekreasjon for friluftsfolk. Gesimshøyde inntil 4,5 m og takvinkel mellom 20 og 30 grader.

5.2 Friluftsformål (FL)

- **FL1, FL5 og FL6:** Områdene skal kun benyttes til rekreasjon. Det tillates ikke noen form for bebyggelse iområdet.
- **FL2:** Området skal benyttes til bading. Det tillates oppført en mindre is/pølsekiosk, maks tillatt bruksareal 15 m^2, maks gesimshøyde 3,5 m.

- **FL3 og FL4:** Områdene skal kun benyttes til rekreasjon. Det tillates ikke noen form for bebyggelse i områdene. Stranda skal ikke bearbeides, men fremstå uberørt slik den er i dag.

6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

6.1 Småbåthavn (SH)

Området tillates utbygget med flytebrygger for ca. 75 småbåter opp til ca. 30 fot. Området skal også legges til rette for å kunne fungere som gjestehavn.

6.2 Friluftsområde i sjø (FS)

- **FS1:** Det er ikke tillatt å trafikkere området med noen form for motordrevne fremkomstmidler i månedene mai, juni, juli og august. Dog er unntatt båttrafikk til og fra naustene i området og trafikk iforbindelse med utsetting og opptaking av båter fra rampen, samt på- og avstigning ved moloen.
  Området skal ikke benyttes som opplagsplass eller ankringsplass, og med unntak av en flytebrygge for å ta turister ut og inn i båt er det ikke tillatt å oppføre noen bygningsmessige innretninger, som brygger, landganger el. tilsvarende. Det skal utsettes markører som sikrer visning av grensene i sjøen. Rydding av stein med formål badeplass er tillatt.
- **FS2:** Det er ikke tillatt å trafikkere området med noen form for motordrevne fremkomstmidler i månedene mai, juni, juli og august. Området skal ikke benyttes som opplagsplass eller ankringsplassog det tillates ikke oppført noen bygningsmessige innretninger, som brygger, landganger eller tilsvarende. Det skal utsettes markører som sikrer visning av grensene i sjøen. Rydding av stein medformål badeplass er tillatt.

7 HENSYNSSONER

7.1 Frisiktsone (H140)

Innenfor områdene skal eventuelle sikthindringer (som for eksempel vegetasjon eller snø) ikke være høyere enn 0,5 m over primærvegens kjørebanenivå. Enkeltstående trær, stolper og liknende kan stå i frisiktsonen, så lenge de ikke hindrer sikt.

7.2 Bevaring kulturmiljø (H570) - Hensynssone c)

Innen område for LNFR med hensynssone c) – bevaring kulturmiljø - må det ikke foretas noen inngrep i marka eller gjøres aktivitet som kan ha uheldig innvirkning på dette arealet. Eventuelle nødvendige mindre tiltak innen hensynssonen må gjøres rede for særskilt og må godkjennes av regional kulturminnemyndighet (fylkeskommunen).

7.3 Båndlegging etter lov om kulturminner (H730) – Hensynssone d)

Kulturminnet H730 er automatisk fredet etter kulturminnelovens § 4. Det samme er en sikringssone i et 5 meters bredt belte fra kulturminnenes ytterkant jfr. kulturminnelovens § 6.
Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet innenfor hensynssone H730 er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven. Søknad skal sendes regional kulturminneforvaltning i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.

TrønderEnergi

Rekvirent:
DEKAR rettshjelp as
Pb. 261, 7223 Melhus
Org. nr. 985 247 013

Avtale om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av høyspenningsluftledninger, kabelanlegg og nettstasjon

Mellom **TrønderEnergi Nett AS** Org. nr NO-978 631 029 (nedenfor kalt nettselskapet) og **Sandstad gård as org nr: 991 416 412** som eier og hjemmelshaver av gnr. **64** bnr. **4** i Åfjord kommune (nedenfor kalt grunneier) er det inngått slik avtale om rettighetserverv for 22 kV kabelanlegg som vist på vedlagte kart datert **06.03.2015**

Doknr: 481624 Tinglyst: 02.06.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1. HØYSPENNINGSLUFTLEDNINGER

Denne avtalen omhandler ingen luftledning.

2. KABELANLEGG

Kabelens trasélengde ca. **15** m over eiendommen
Trasébredde ca. 1.5 m
Grøftedybde ca. 0.5-1 m
Byggeforbud med 2.5 m på hver side av kabel

2.1 Grunneieren gir nettselskapet:
- stedsvarig rett til å bygge, drive og vedlikeholde et 22 kV kabelanlegg over eiendommen
- rett til å fornye eller bygge om anlegget
- rett til nødvendig fremkomst over eiendommen for utførelse av ovennevnte rettigheter
- rett til å forby bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse på eiendommen som kan være til skade eller til hinder for vedlikeholdet av kabelanlegget

2.2 Grunneieren er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører kablene f.eks. ved bygningsarbeid, sprengningsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer mv. Når slike arbeider ønskes utført skal nettselskapet kontaktes. Kostnader for å bistå grunneieren med sikkerhetstiltak bæres av nettselskapet. Dersom grunneieren ønsker kabelanlegget flyttet, må han selv bære kostnaden med dette.

3. NETTSTASJON

Avtalen omhandler ingen nettstasjon

4. ERSTATNING

4.1 Erstatning for klausulering av og inngrep i grunnen, for ulemper og tap av ethvert slag, for rett til bruk av eksisterende veier, samt avståelse av rettigheter i henhold til denne avtale, fastsettes et beløp en gang for alle.

For denne eiendommen er erstatningen avtalt til **kr 150,-**
(kr 10,- pr løpemeter jordkabel)

Utbetalingen skal skje til konto nr: [redacted]

Beløpet utbetales innen 5 uker etter at avtalen er ferdig signert av begge parter.

4.2 Skader og ulemper som nettselskapet måtte forårsake under anleggsarbeidet eller senere, og som det ikke er tatt hensyn til ved fastsettelse av engangserstatningen i denne avtale, utbedres eller godtgjøres etter særskilt avtale eller skjønn som påstevnes og bekostes av nettselskapet. Det samme gjelder bruk av fremtidige veier.

5. TVISTER

Tvister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jf. skjønnsloven § 4 som påstevnes og bekostes av nettselskapet.

Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift med sete i den rettskrets nettselskapet har sitt hovedkontor i overenstemmelse med Lov om voldgift. Hver av partene oppnevner sin voldgiftsmann og voldgiftsmennene i fellesskap en oppmann. Unnlater partene å oppnevne en voldgiftsmann eller blir voldgiftsmennene ikke enige om oppmannen, foretas oppnevnelsen av justitiarius/sorenskriveren i den rettskrets nettselskapet har hovedsete.

6. TINGLYSNING

Grunneieren samtykker i at denne avtalen kan tinglyses som heftelse på eiendommen for nettselskapets kostnad. Dersom anleggene blir fjernet fra eiendommen skal de tinglyste rettigheter slettes av nettselskapet.

7. SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

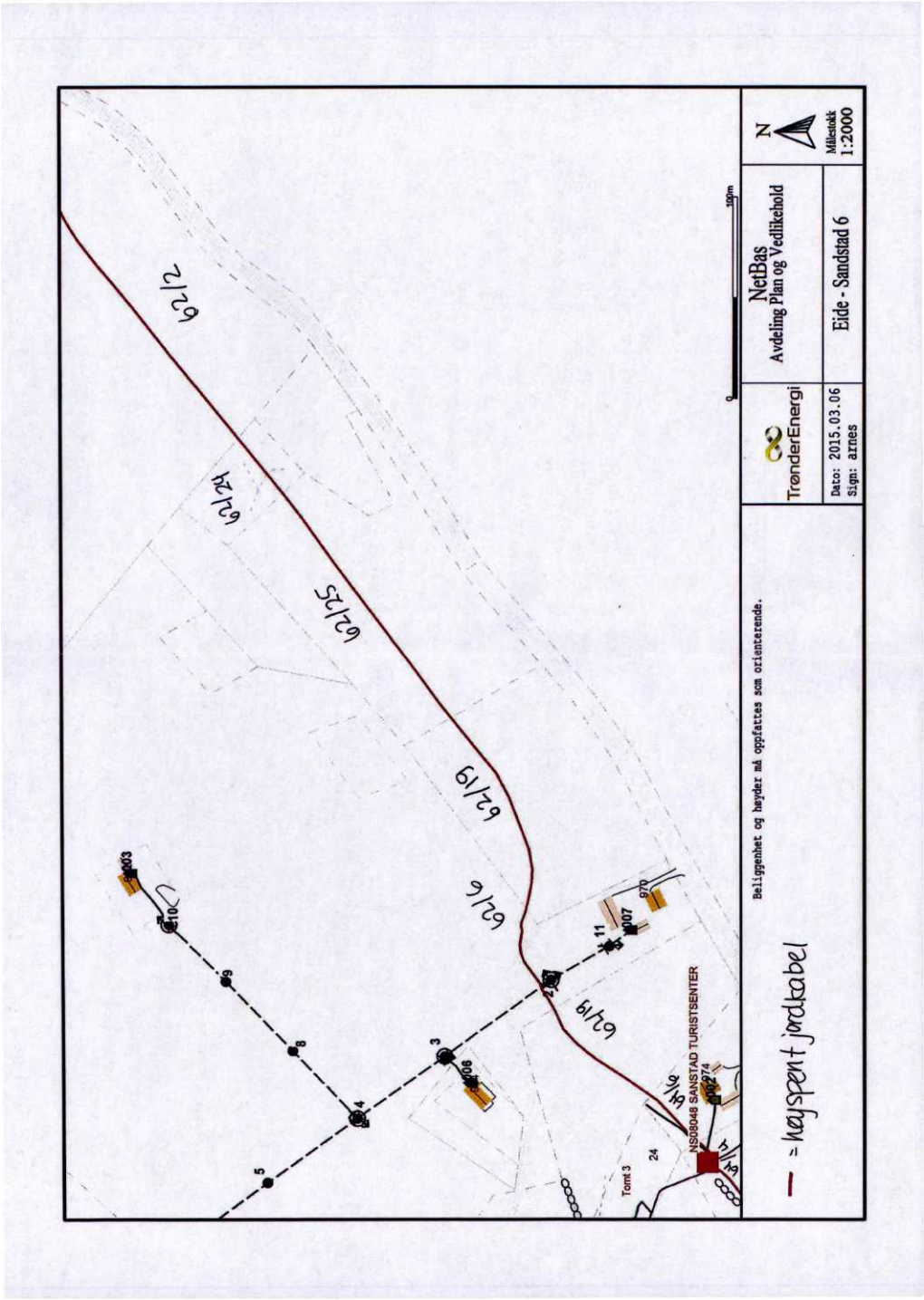
Denne avtale er utstedt i 2 – to – eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar.

Åfjord den 07/5-15

Trheim den 27.05.15

Tore Hestad
Grunneier
Sandstad Gård A/S
991 416 412

TrønderEnergi Nett AS
Bård Uthus



Vann- og kloakkledninger o.l. samt renner av alle slag ved offentlige veger

21 SEPT. 2007
Brekstad trafikkstasjon

(Jfr. veglovens §§ 32 og 57)

ERKLÆRING

Undertegnede Ing. Helge Alstad og Tore Alstad

eier/bruker av eiendommen Sandstad gnr 64 bnr 04

i Åfjord kommune, som har fått tillatelse av vegvesenet til å

legge vann og avløpsledning, el og telekabel under Fv 50-01-11,370 Flatmoen

vedtar nedennevnte vilkår for tillatelsen som bindende

for meg/oss selv og senere eiere og brukere av eiendommen:

1. Arbeidet må utføres etter anvisning av vegvesenet og slik at trafikken ikke stoppes eller unødig hindres. Eieren og/eller brukeren skal sørge for at arbeidsstedet avsperres forsvarlig og forsynes med lykter, varselskilter m.v. etter de av vegvesenet fastsatte bestemmelser. Kryssingen må utføres mest mulig vinkelrett på vegens lengderetning. Når det gjelder kloakkledninger må Helserådets og eventuelt nedenfor liggende grunneiers samtykke innhentes før arbeidet igangsettes.
2. Når arbeidet er utført, settes vegen i forsvarlig stand etter anvisning av vegvesenet. Eventuell mangelfull istandsetting av vegbane, grøfter, skråninger etc. kan vegvesenet etter forutgående varsel utføre for eierens/brukerens regning.
3. Mulig ulempe for ledningsanlegget ved vegvesenets vedlikeholds-, reparasjons- og utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
4. Eieren og/eller brukeren er ansvarlig for all skade som ved ledningsanlegget måtte påføres vegområdet eller tredjemann. Søkeren er forpliktet til selv å henvende seg til telegrafbestyreren på stedet, elektrisitetsverk, vannverk m.v. for å få påvist mulige kabler som kan bli skadet ved gravingen, idet vegvesenet fraskriver seg ethvert ansvar for slik skade.
5. Eieren og/eller brukeren er forpliktet til for egen regning å foreta de endringer med ledningsanlegget eventuelt fjerne det som vegvesenet senere måtte finne nødvendig, idet vegvesenets tillatelse bare er gitt midlertidig.
6. Denne erklæring blir å tinglyse på eierens/brukerens kostnad som hefte på eiendommen.
7. Arbeidet må ikke settes i gang før tinglyst erklæring som nevnt i pkt. 6 foreligger, med mindre vegvesenet har tillatt arbeidet igangsatt på et tidligere tidspunkt. Heller ikke kan arbeidet igangsettes for vegvesenet eller politiet er varslet og har sørget for å kontrollere at arbeidsstedet er avsperret og varslet som foreskrevet i pkt. 1.

Trondheim 18/9-07
H. Alstad 210663 [redacted]
Tore Alstad 270465 [redacted] den .....

navn/personnr .....

Undertegnede eier av ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen.

..... den .....

navn/personnr .....

Til vitterlighet:

Doknr: 770251 Tinglyst: 27.09.2007
STATENS KARTVERK

Statens vegvesen
Sør-Trøndelag

Dato 11.09.2007

Jnr.2007/119569
Ark. 774
reidug/-

Ingeniør Helge Alstad
Ole Tilsethsv. 24
7037 Trondheim

.....

Etter Deres søknad av: 30.08.2007
gir en herved tillatelse til å legge: vann- og avløpsledning, el- og telekabel

under Fv 50 – hp 01 – km 11,370
ved : Flatmoen - som vist på mottatte kartutsnitt
Kryssinga må utføres ved pressing og iht. søknad og vilkår

Tillatelsen gis på de i omstående erklæring nevnte vilkår.
Erklæringen sendes i 3 eksemplarer, hvorav 2 eksemplarer dateres og underskrives av hjemmelsinnehaveren til eiendommen og sendes sammen med kvittering for innbetalt tinglysingsavg til:
Brekstad trafikkstasjon, pb 52, 7129 Brekstad

som for Deres regning foranlediger erklæringen tinglyst.
Tinglysingsgebyr kr 1548,- må innbetales på post/bankgiro
Ett eksemplar av erklæringen påført tinglysing bes sendt Statens vegvesen Region midt

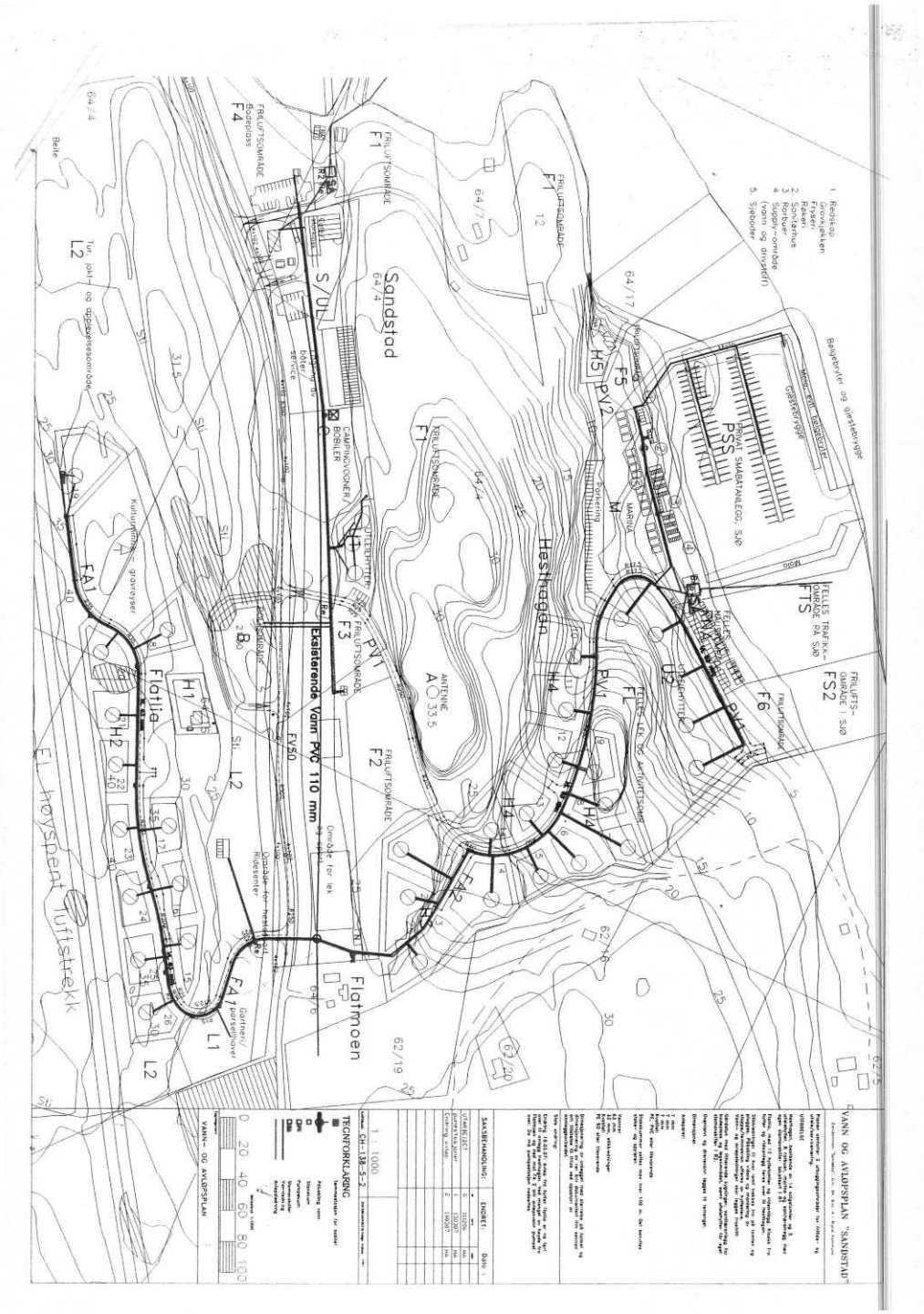
Byggherre Sør-Trøndelag distrikt

Med hilsen
Reidun Garthen

De bes påse at de stilte vilkår blir fulgt. Det gjøres spesielt oppmerksom på at arbeidsstedet må kontrolleres som nevnt før arbeidet tillates satt i gang.

Minimum 7 dager og tidligst 14 dager før kryssing/nærføring skal utføres må Statens vegvesen kontaktes for utarbeidelse av varslingsplan.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2007/770251/200
Attesteringstidspunkt 2025-12-04 09:38



Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt.
org.nr./fødselsnr.

Avtale

Doknr: 939125 Tinglyst: 30.10.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

mellom TrønderEnergi Nett AS (TEN) og undertegnede grunneiere om bygging og drift av, og erstatning for 22 kV høgspentanlegg bestående av ____ m luftkabel, 610 m jordkabel og ____ stk. transformatorstasjoner (nettstasjoner).

Anlegget benevnes: **22KV HS Kabel fra nettstasjon 08048 og til grense mot 64/1**

Anlegget berører følgende eiendommer i ÅFJORD kommune:

1. Gnr. ____ Bnr. ____ Eier: ____
____ m ____ kV kraftledning (luftspenn)
____ m ____ kV jordkabel
____ ____
Erstatningsutmåling (engangserstatning) kr ____
Spesielle forutsetninger: ..

2. Gnr. 64 4 Eier: **Sandstad Gård AS**
____ kV kraftledning (luftspenn)
560 m 22 kV jordkabel
____ stk. transformatorstasjon (nettstasjon)
Erstatningsutmåling (engangserstatning) kr 5711,-
Spesielle forutsetninger: ____

3. Gnr. 64 Bnr. 48 Eier: **Tore Alstad**
____ m ____ kV kraftledning (luftspenn)
50 m 22 kV jordkabel
Erstatningsutmåling (engangserstatning) kr 510,-
Spesielle forutsetninger: ____

4. Gnr. ____ Bnr. ____ Eier: ____
____ m ____ kV kraftledning (luftspenn)
____ m ____ kV jordkabel
Erstatningsutmåling (engangserstatning) kr ____
Spesielle forutsetninger: ____

5. Gnr. ____ Bnr. ____ Eier: ____
____ m ____ kV kraftledning (luftspenn)
____ m ____ kV jordkabel
Erstatningsutmåling (engangserstatning) kr ____
Spesielle forutsetninger: ____

6. Gnr. ____ Bnr. ____ Eier: ____
____ m ____ kV kraftledning (luftspenn)
____ m ____ kV jordkabel
Erstatningsutmåling (engangserstatning) kr ____
Spesielle forutsetninger: ____

RETT KOPI
DEKAR
Eiendomsjuridisk tjeneste
Postboks 261 - 7223 Melhus
Tlf. 45 28 23 23 - www.dekar.no
Org.nr. NO 985 247 013 MVA

M.G

Partenes rettigheter og plikter:

1. TrønderEnergi Nett AS (TEN) erverver rett til å bygge og drive en 22 kV kraftledning/kabelanlegg benevnt… …… **som 22KV HS kabel fra nettstasjon 08048 og til grense mot 64/1**
TEN erverver samtidig rett til å benytte linje/kabeltraseen som fremføringsvei for fiberoptisk kabel og øvrige kommunikasjonsbærere, som kan anvendes til det formål nettselskapet finner mest hensiktsmessig. Herunder erverves også rett til senere ettersyn, vedlikehold, reparasjoner og fornyelse av overnevnte anlegg.

2. Skogryddingen foretas i en bredde av ….. m, normalt inntil . m horisontalt målt ut fra kraftledningens senterlinje. Hvor terrenget skråner på tvers av ledningen, forskyves ryddingen slik at det ryddes mer på oversiden og tilsvarende mindre på nedsiden.
Også utenfor linjegaten har TEN rett til å hogge enkelte trær som anses farlig for ledningene. Erstatning for dette fastsettes ved skjønn som påstevnes av TEN hvis ikke minnelig overenskomst oppnås.

   Grunneier varsles på forhånd.
TEN skal ha rett til å foreta nødvendig rydding også i framtiden.

3. TrønderEnergi Nett AS har overtatt virket på rot. Skogavgiften er holdt tilbake for innsendelse til skogrådene i henhold til gjeldende bestemmelser. (Det forutsettes at det tas hensyn til skogavgiften når netto tømmerpris fastsettes). I de tilfeller grunneier selv har drevet ut skogsvirket fra linjegaten, vil dette bli tatt hensyn til ved erstatningsfastsettelsen.

4. Grunneier skal senere ha adgang til å nyttiggjøre seg det kratt som vokser i linjegangen og som ikke må bli stående der av hensyn til kraftledningens kamuflasje. TEN avgjør i hvilken utstrekning slik rydding skal foregå.

   Grunneieren kan videre produsere juletrær, maksimum 3,5 m høye i kraftlinjegaten.
Dessuten kan han dyrke og nyttiggjøre seg all den grunn som kraftledningen går over, med den innskrenkning som følger av TENs rett til ettersyn, reparasjoner m.v. som nevnt under punkt 1 og 2.

5. Byggeforbudsbeltet blir normalt m bredt med en minste horisontal avstand fra bygning til nærmeste strømførende ledning på m. For høyspent jordkabel er klausuleringssonen 5 m (byggeforbud) – 2,5 m på hver side av kabelen.

6. Grunneieren er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for all den skade som ved virksomhet fra hans side påføres ledningene, f. eks. ved sprengningsarbeider, felling av trær, gravingsarbeider ved mastefundamenter m.v. Det forutsettes at grunneieren, før sprengning eller andre arbeider som kan skade linjen foretas, varsler TEN, slik at besiktigelse på forhånd kan bli foretatt. Hvor grunneieren innretter seg etter TENs påbud, er han ansvarsfri.
Tømmervinsjer kan brukes i linjegaten. Grunneier må før dette skjer underrette TEN, som avgjør om spesielle sikringstiltak må treffes. Alle erstatningskrav som knytter seg til bruk av vinsj i forbindelse med skogsdriften utsettes, idet grunneiers erstatningskrav forbeholdes.

7. TEN skal ha rett til over grunneierens eiendom å komme fram til og langsetter ledningen for ettersyn og vedlikehold, og for dette formål å benytte alle eksisterende og fremtidige vier som fører over eiendommen for transport av materiell.
Om nødvendig skal TEN ha adgang til å forbedre adkomstveien. Det tas i betraktning ulemper som følger av senere vanlig ettersyn. Det forutsettes at nødvendig ferdsel over dyrket mark så vidt mulig foretas utenom vekstsesongen. Skader og ulemper som følge av framtidig vedlikehold blir å erstatte hver enkelt gang etter overenskomst eller eventuelt skjønn.

8. De avtalte erstatninger forfaller til betaling ved denne avtalens underskrift. Det regnes 6 % rente av erstatningsbeløpet fra den dato arbeidene ble påbegynt (tiltredelse) 02.05.2011 til betaling skjer.

9. Denne avtalen kan tinglyses på berørte eiendommer for TEN's regning.

2

Trondheim (Sted) 13/9-2011 (Dato)

For gnr. 64 4 Sign: Tore Alstad SANDSTAD GÅRD AS Org.nr. 991 476 412
Pers.nr: 270465 [redacted]

For gnr. 64 bnr. 48 Sign: Tore Alstad
Pers.nr: 270465 [redacted]

For gnr. bnr. Sign:
Pers.nr:

For gnr. bnr. Sign:
Pers.nr:

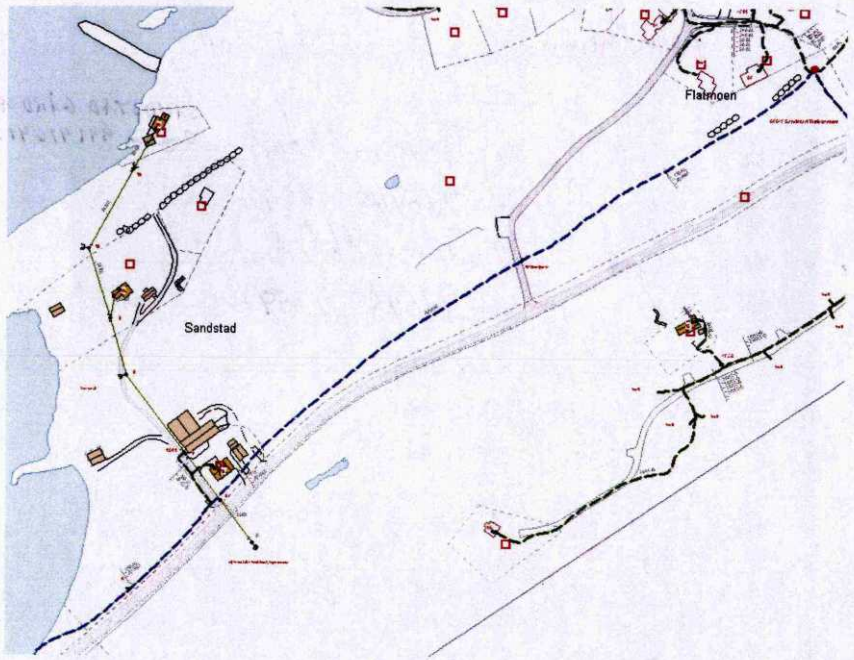
For gnr. bnr. Sign:
Pers.nr:

For gnr. bnr. Sign:
Pers.nr:

TrønderEnergi Nett AS (978 631 029)
BÅRD OLAV UTHUS

RETT KOPI
DEKAR
Eiendomsjuridisk tjeneste
Postboks 261 - 7223 Melhus
Tlf. 45 28 23 23 - www.dekar.no
Org.nr. NO 985 247 013 MVA
MG

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2014/939125/200
Attesteringstidspunkt 2025-12-03 15:12



20.

404857 Åå
Ark. 771 Åf
Gå/H

4219
30-12-67

ERKLÆRING

Undertegnede, Kristian Tårnesvik, eier av eiendommen "Sandstad" gnr. 64, bnr. 4, i Åfjord kommune, som har fått tillatelse til å føre opp tilbygg til våningshus i minste avstand 14,5 m fra midte av riksveg 722, prsl. Dragseid-Selnes, ved km 100,110, vedtar for meg selv og senere eiere av eiendommen følgende vilkår:

1. Eieren fraskriver seg, hva ovennevnte tilbygg angår, krav på erstatning for skader eller ulemper som måtte skyldes vegvedlikeholdet, utbedringsarbeider eller vegtrafikken.

2. Området mellom bygning og vegens eiendomsområde skal til en hver tid av eieren holdes ryddig, slik at oversikten ikke hindres, og det må ikke nyttes til opplagsplass av noen art.

3. Tilbygget må føres opp i samsvar med den godkjente plan.

4. Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i dispensasjonen.

5. Eieren må rette seg etter de påbud som vegvesenet måtte finne det nødvendig å gi av hensyn til trafikkavviklingen.

6. Foranstående vilkår blir for søkerens regning å tinglyse som heftelse på foran nevnte eiendom.

7. Dispensasjonen trer i kraft fra og med den dag erklæringen er tinglyst.

Kristian Tårnesvik
.....

Åa i Åfjord
.....

Til vitterlighet:

Pauline Tårnesvik

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1967/4219/63
Attesteringstidspunkt 2025-12-03 15:10

Årsberetning Sandstad Velforening 2025

Møter og arbeidsområder

Styret har hatt 3 styremøter i løpet av perioden. Alle møtene er avholdt digitalt.

Det noteres avvik i forhold til at styremedlem Bjørn Brevik ikke har blitt innkalt til styremøtene. Undertegnede/formann var ikke klar over at Brevik var sittende styremedlem, og ble derfor ikke kalt inn på de 3 styremøtene som har vært.

Dugnad

Årets dugnad ble avholdt 24. mai. Arbeidsoppgaver var i hovedsak fylling av grus i huller og rydding langs veiene. Det ble ryddet langs veien i Hesthagan og på siste del ned mot havna, i tillegg ble ryddet langs nederste del av veien til Øvre Flatlia.

Dugnad ble gjennomført samtidig med dugnad i båtforeningen. Intensjonen var at båtforeningens medlemmer også skal bidra med dugnadsjobb på veien. Som i fjor ble det til at båtforeningen hadde en del jobb på sin dugnad, og at det ikke ble så særlig mye assistanse til Velforeningen.

Uansett så er det positivt for de fleste at dugnader utføres samme dag. Men det bør for fremtiden sikres at det stiller nok folk på dugnaden til velforeninga.

Nye medlemmer

Styret prøver å holde medlemslister oppdatert, både kontaktinformasjon for eksisterende medlemmer samt å få registrert nye innflyttere.

Medlemsliste ble høsten 2024 oppdatert og skal nå være ajour.

På generell basis oppfordres det om å gi styret beskjed hvis du får ny epost, som er vår kommunikasjonskanal til medlemmer. I tillegg, får du en ny nabo, gi gjerne et hint til styret slik at vi får sendt ut informasjon og registrert nytt medlem.

Grusing av veier, salting

I 2024 måtte det utføres en større grusing av bakken til Øvre Flatlia, her var det i ferd med å danne seg grøfter i veien og grusing var nødvendig før vinteren gjorde situasjonen enda verre.

I tillegg ble bakken opp til Hoås/ Berg gruset.

Veiene er nå i god stand og det anses ikke behov for ytterligere grusing våren 2025. (med unntak av fortløpende fylling av huller)

Salting av vei blir koordinert av Oddvar Ytternes.

Økonomi

Historisk sett prøver velforeningen å opprettholde ca NOK 100k i egenkapital. Med de siste års prisøkning må årsmøte vurdere om kontigent skal være som den er eller evt økes.

Den noe omfattende grusingen høsten 2024 gjorde at kostnaden for veivedlikehold ble noe høyere enn budsjettert. Her er grusing av bakken i Øvre Flatlia noe av årsaken. Bakken har trolig ikke vært gruset siden veien var ny i 2019, det anbefales å følge opp mer jevnlig grusing av bakken slik at man slipper “skippertak”.

Det ingen større investeringer eller utgifter ifm dugnad. Kostnad til brøyting avhenger som vanlig av været. Utgifter til grusing, salting og kommunale avgifter iht generell prisstigning.

Regnskapet viser ca Kr 15.000 i underskudd for 2024.

Åfjord 10.Juni 2025

Sandstad Velforening, styret

Vedtekter, Sandstad Velforening (rev. 2019)

§1. Formål

Sandstad Velforening har til formål å ivareta medlemmenes felles interesser og sørge for godt vedlikehold og orden, slik at hytte- og boligfeltene fortsetter å være et pent og trivelig sted. Velforeningen skal, innenfor rammer trukket av årsmøtet, ivareta medlemmenes interesser vis a vis og i samarbeid med grunneier, Hesthagan Båtforening, Åfjord Kommune og andre. Velforeningen registreres i Brønnøysundregisteret.

§2 Virkefelt

Velforeningens virkefelt er begrenset til Flatlia og Hesthagan hyttefelt og boligområder i Åfjord Kommune. I tillegg kommer friluftsområde, område for parsell-hage, felles lek-område, naust-område og felles trafikk-område sjø, samt felles-veier i området, jfr. gjeldende, offentlig reguleringsplan.

Det er velforeningens ansvar å stå for vedlikehold av felles veger, vannledninger, kloakkledninger samt faste tømminger av kloakkrenseanlegg. Kostnader til vedlikehold fordeles mellom Sandstad Velforening, Hesthagan Båtforening – og med bidrag fra grunneier av 64/4 ved ekstra slitasje- og vedlikeholds-utgifter som følge av videre utbygging av området.

Grunneier av gnr 64, bnr 4 forbeholder seg retten til når som helst å tillate nye tilkoblinger til strøm, vann, vei og kloakknettet. Ved nye tilkoblinger, skal disse være med på å dele utgiftene til vedlikehold av disse. Ved ev. nye tilkoblinger til strøm, vann, vei og kloakknettet, gis det ingen refusjon til eksisterende brukere. Nye tilkoblinger til kloakknettet må være innenfor kapasiteten til eksisterende ledningsnett og septiktank.

Grunneier av 64/4 har en ubegrenset rett til å disponere veger inn i området for å ivareta sine interesser. Ved eventuelle fremtidige fradelinger av nye tomter i området kan disse tilknyttes hele eller deler av eksisterende vegnett der det er mulig. Disse eiendommene vil deretter inngå i foreningen med de rettigheter og forpliktelser som følger.

§3 Medlemskap

Det er pliktig medlemskap for alle eiere av tomter i Hesthagan og Flatlia hytte- og bolig-felt. Medlemskap skal overføres til nye eiere ved salg. Utmelding må skje skriftlig til styret innen salgsdato. Innmelding skjer til styret. Hver eiendom utgjør en stemme og et medlemskap. Alle medlemmer over 18 år er valgbare til foreningens forskjellige tillitsverv. Årsmøtet fastsetter medlemskontingenten pr. eiendom.

§4 Styre

Velforeningen ledes av et styre på 4 medlemmer og 1 fast møtende varamedlem som velges av de stemmeberettigede på årsmøtet. Styrets leder velges for 1 år, de øvrige styremedlemmer og varamedlem velges for 2 år av gangen, men slik at 2 av styremedlemmene ikke er på valg samme år, for å sikre en viss kontinuitet i styret.

Valgkomite på to medlemmer, hvorav én blir leder, velges for 2 år av gangen, men slik at begge ikke er på valg samme år. Revisor velges for ett år.

Foreningen ønsker å tilstrebe en rimelig kjønnsbalanse i styret og underutvalg.

Styremedlemmer og varamedlem kan måtte fratre i løpet av funksjonstiden dersom årsmøtet eller ekstraordinært årsmøte beslutter dette ved simpelt flertall. Styret er beslutningsdyktig når 3 stemmeberettigede medlemmer er tilstede. Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme. Årsmøtet velger leder, for øvrig konstituerer styret seg selv og fordeler vervene seg imellom. Revisor velges også av årsmøtet.

Styret innkalles av leder når denne finner dette nødvendig, eller når ett eller flere styremedlemmer ønsker det. Styret kan ikke oppta lån på vegne av foreningen eller på annen måte forplikte medlemmene økonomisk utover kontingenten. Styret skriver referat fra sine møter, og disse fordeles til medlemmene via e-post, til orientering.

Følgende oppgaver tilligger styret:

Planlegge og inngå nødvendige avtaler om vedlikehold

Innkreve årsavgift fra medlemmene i velforeningen

Føre regnskap og lage årsberetning over foreningens drift

Kalle inn til årsmøte og ekstraordinært årsmøte

Andre gjøremål som årsmøtet måtte bestemme og som ligger innenfor foreningens formål.

Styret skal gjennomføre de vedtak som fattes av årsmøtet og påse at disse blir bekjentgjort for samtlige medlemmer, grunneier og myndigheter og andre som bør ha kjennskap til dem.

§4.1 Foreningens medlemmer må rette seg etter de vedtak årsmøtet har fattet.

§5 Årsmøte

Årsmøtet holdes en gang i året, fortrinnsvis i mai/juni måneder. Det bestemmes av styret og bekjentgjøres med minst 4 ukers varsel med skriftlig innkalling til medlemmene.

Saker som ønskes behandlet på årsmøtet må være styret i hende 2 uker før årsmøtet avholdes. På årsmøtet, som ledes av styrets leder, eller et av styremedlemmene, skal følgende behandles:

1. Godkjenning av innkalling og dagsorden
2. Valg av møteleder, referent og protokollunderskrivere
3. Årsmelding fra styret
4. Regnskap med revisors beretning
5. Plan og budsjett for neste periode, fastsettelse av kontingent
6. Innkomne forslag
7. Valg av leder, deretter styremedlemmer/varamedlem
8. Valg av revisor
9. Valg av valgkomite, leder og ett medlem

Foreliggende saker avgjøres ved alminnelig flertall, bortsett fra saker om oppløsning av foreningen hvor ¾ flertall av medlemmene kreves.

Årsmøtet kan vedta, med alminnelig flertall blant de fremmøtte medlemmene, at det som et engangstilfelle skal innbetales tilleggskontingent hvis dette er nødvendig for å dekke ekstraordinære omkostninger.

§6 Medlemsmøter

Ekstraordinært medlemsmøte kan sammenkalles av styret når det finner det nødvendig. Videre skal ekstraordinært medlemsmøte sammenkalles hvis foreningens revisor eller 1/3 av medlemmene forlanger det. Anmodningen sendes skriftlig til styret med angivelse av hva som ønskes behandlet. Møtet innkalles med 2 ukers varsel med dagsorden. Bare saker som er nevnt i innkallelsen kan behandles på slike ekstraordinære medlemsmøter.

§7 Omsetning

Foreningen har ikke anledning til å drive omsetning av varer eller tjenester.

§8 Vedtektsendringer

Vedtektsendringer skal behandles på årsmøtet eller ekstraordinært årsmøte og krever 2/3 flertall av de frammøtte med stemmerett.

§1 og 2 kan ikke endres uten samtykke fra grunneier av 64/4.

§9 Oppløsning av foreningen

Oppløsning av Sandstad Velforening kan bare behandles på ordinært årsmøte. Oppløsning må vedtas med minst 2/3 flertall på ordinært Årsmøte og 3 måneder senere gjentas med minst 2/3 flertall på ekstraordinært årsmøte. Dersom samtykke fra Sandstad Gård A/S og eventuelle panthavere i Sandstad Velforening ikke er innhentet på forhånd, vil et vedtak om oppløsning ikke være gyldig, og kan heller ikke gjennomføres.

Det ekstraordinære årsmøte som eventuelt endelig vedtar oppløsning, oppnevner et avviklingsstyre som skal forestå avviklingen av foreningen. Det ordinære styret kan velges til avviklingsstyre, og får uansett stilling som avviklingsstyre om intet særskilt valg foretas.

Foreningens eventuelle formue skal etter en eventuell oppløsning og gjeldsavleggelse tilfalle Sandstad Gård A/S og benyttes til beste for Flatlia og Hesthagan hyttefelt og boligområder og brukerne av disse, dersom ikke annen bestemmelse er lovlig fattet av årsmøtet.

ÅFJORD KOMMUNE

Oddmund Rånes
Flatlia 17
7170 Åfjord

10.03.2021

5058/64/76 - Tillatelse og dispensasjon - bruksendring av fritidsbolig til bolig - Øvre Flatlia 34 - Oddmund Rånes

Eiendom: Gårdsnr./bruksnr. 64/76	**Adresse: Øvre Flatlia 34**
Ansvarlig søker:	**D.sak: 59/21**
Tiltakshaver: Oddmund Rånes	**Arkivsaknummer: 2021/216**
Hjemmelshaver: Oddmund Rånes	**Saksbehandler: BJØMUR**

Åfjord kommune viser til søknaden din som vi mottok 14.01.2021. Søknaden gjelder bruksendring av fritidsbolig til bolig til på gårdsnummer (gnr.) 64 og bruksnummer (bnr.) 76. Du har søkt om dispensasjon fra reguleringsplanen for Sandstad gård, planID. 201603 der eiendommen er regulert til fritidsformål.

Vedtak

Åfjord kommune gir dispensasjon fra reguleringsplan for Sandstad gård, slik dere søkte om. Vi viser til vurderingene lenger ned i saken. Vi gir samtidig tillatelse til bruksendring av fritidsbolig til bolig på gnr. 64 / bnr. 76. Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- Tiltakshaver må selv kontakte Fosen Renovasjon IKS for endring av renovasjonsordning.

Dispensasjonen begrunnes med at det er andre boligen i samme felt, og i umiddelbar nærhet. Fritidsboligen er oppført etter gjeldende byggeteknisk forskrift og tilfredsstiller med det energikravet til bolig. En dispensasjon vurderes med det at formålsparagrafen i plan- og bygningsloven ikke tilsidesette i vesentlig grad, og en dispensasjon vurderes større enn ulempene.

ÅFJORD KOMMUNE
Øvre Årnes 7
7170 Åfjord
Telefon 72 51 00 00
postmottak@afjord.kommune.no
afjord.kommune.no
Organisasjonsnummer 921 875 533

Vedtaket er fattet etter følgende lovverk:

Plan- og bygningsloven § 19-2 (dispensasjon), § 20-2 (søknadsplikt) og § 21-4 (behandling av søknaden i kommunen)

Vedtaket er fattet etter reglene i Åfjord kommunes delegeringsreglement.

Andre ting dere må ta hensyn til

1. Tiltakshaver skal følge opp at arbeidene blir gjennomført i samsvar med plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter.
2. Avvik fra tillatelsen må på forhånd godkjennes av kommunen. Ansvarlig søker/tiltakshaver må sende inn oppdaterte dokumenter, tegninger og situasjonsplan. Berører endringen naboer, må ansvarlig søker/tiltakshaver sende ut nytt nabovarsel.

Fakta om saken

Det søkes om bruksendring av fritidsbolig til bolig på gnr. 64 / bnr. 76 i Flatlia. Eiendommen er i reguleringsplan for Sandstad gård regulert til fritidsformål og det er søkt om dispensasjon i henhold til plan- og bygningsloven § 19-3.

Eiendommen er omsøkt som fritidsbolig med tilhørende frittstående garasje. Fritidsboligen har et areal på 138 m^2 BRA, og garasje på 67 m^2 BRA. Byggetillatelse ble gitt i D.sak 101/19, datert 06.06.2019.

Nabovarsel

Det er ingen merknader fra naboer eller gjenboere.

Vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann og privat felles avløpsanlegg.

Ekstern høring

Søknaden er oversendt Statsforvalteren i Trøndelag og Trøndelag fylkeskommune for uttalelse.

Det foreligger ingen merknader fra sektormyndighetene ut over faglig råd om å gjennomføre en reguleringsendring hvis ønske er å legge til rette for boliger i dette området.

Kommunens vurderinger

Naturmangfoldloven: Vil ikke bli berørt av en bruksendring.

Kulturminneloven: Ingen merknader

Skred/flom/rasfare/havnivåstigning: Vil ikke bli berørt av en bruksendring.

Vurdering av dispensasjon

For at dispensasjon kan gis er det et vilkår at hensynene det dispenseres fra ikke blir «*vesentlig tilsidesatt*» jf. pbl. § 19-2, 1 ledd. Vilkåret «*vesentlig tilsidesatt*» er et strengt vilkår. Terskelen for at et hensyn er vesentlig tilsidesatt anses som høy.

Den videre vurderingen er om fordelene ved å gi dispensasjon etter en samlet vurdering vil være klart større enn ulempene ved å gi dispensasjon, jf. pbl. § 19-2, 2 ledd. Dette innebærer at det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for å gi dispensasjon.

I dette tilfellet det søkt om dispensasjon fra reguleringsplan for for bruksendring av fritidsbolig til bolig. Det er også andre boligen i samme felt, og i umiddelbar nærhet som i den senere tid er gitt bruksendring til bolig.

Det er noe forskjell på tekniske krav til en bolig i forhold til en hytte foruten for endrede kommunale avgifter. Dette gjelder bl.a. krav til vann- og avløpsanlegg, energikrav, krav til romhøyder, dørbredder, og tilfredsstillende atkomst (for bl.a. renovasjonsbil). Disse forholdene synes å være ivaretatt.

Avstanden fra sentrum til hyttefeltet er om lag 20 min med bil. Det er ikke opparbeidet gangvei helt frem, men det går daglig skolebuss forbi området.

I regulerte boligfelt er det krav om slokkevann. I dette tilfellet er det montert brannventil i koblingskummen på nordsiden av fylkesvei 50, og kravet anses som ivaretatt.

De praktiske vilkårene for en bruksendring synes å være til stede, både med hensyn til bostandard, atkomst og avløpsanlegg. Det må også vektlegges at kommunen etter kommuneplanen skal utøve en positiv holdning til opprettelse av spredt boligbebyggelse i grendene for å kunne opprettholde bosetningen.

Etter en totalvurdering vil en dispensasjon ikke i vesentlig grad sette til side hensynene i plan- og bygningslovens formålsparagraf, eller bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra. Fordelene med å gi dispensasjon vurderes med det som klart større enn ulempene.

Gebyrer

Alle gebyrene for byggesak finnes på afjord.kommune.no.

Du betaler gebyrene som gjelder for det året søknaden leveres komplett.

Frist for å klage på vedtaket er tre uker

Hvis du, eller andre med klageadgang, ikke er enig i vedtaket, har du rett til å klage. Du må sende en skriftlig klage til kommunen senest 3 uker etter at du mottok vedtaket.
Send klagen til Åfjord kommune, Øvre Årnes 7, 7170 Åfjord. Eller via e-post til postmottak@afjord.kommune.no
I klagen må du skrive hvilket vedtak du klager på, hva du mener bør endres i vedtaket og begrunne hvorfor.
Hvis kommunen opprettholder vedtaket, sendes saken til Fylkesmannen.

Med hilsen
ÅFJORD KOMMUNE

Trude Iversen Hårstad
Fagleder

Bjørn Murvold
Avdelingsingeniør

Kopi:
FOSEN RENOVASJON IKS

ambita

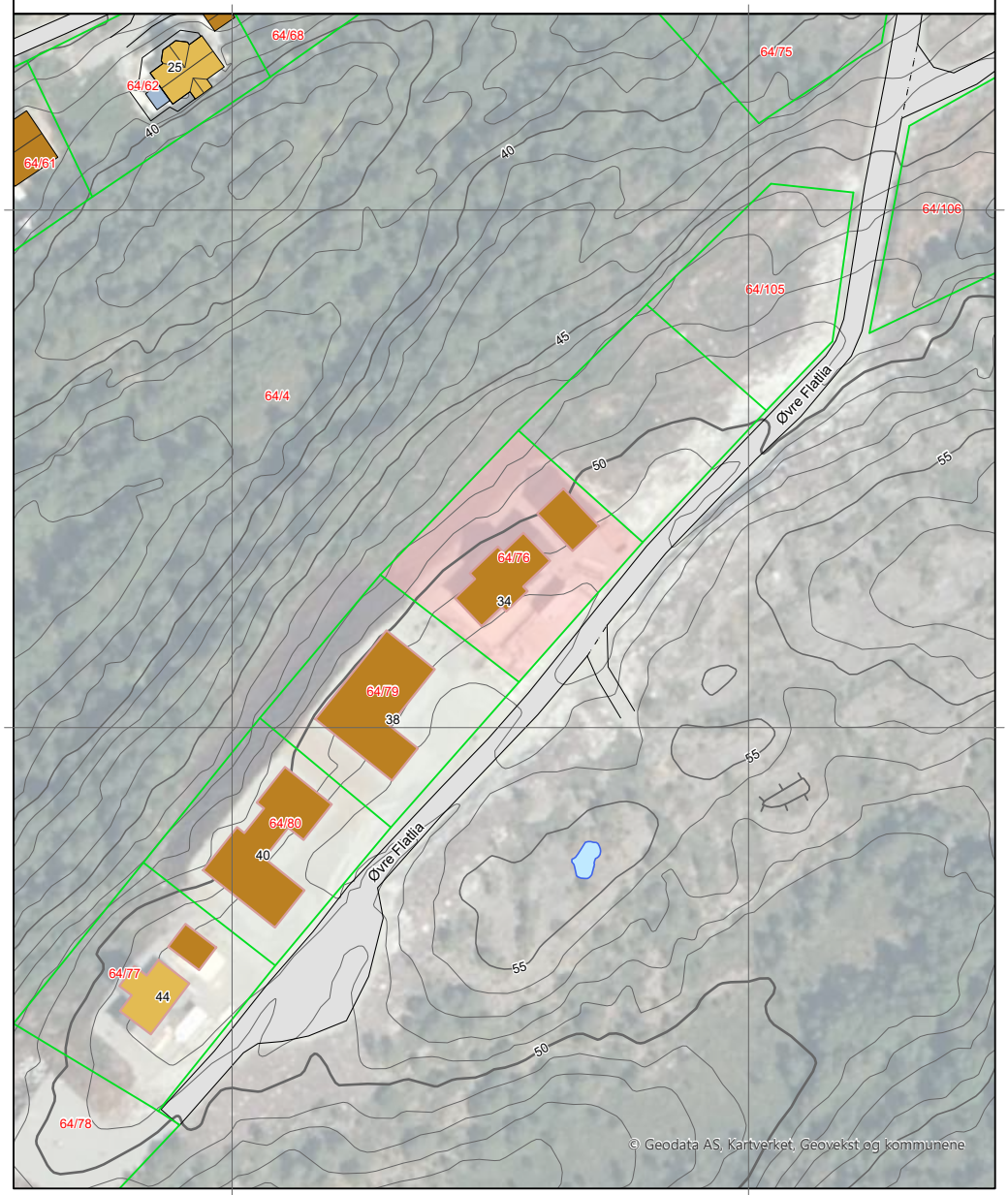
Kommune: 5058 Åfjord
Eiendom: 5058/64/76/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 3.12.2025



0 25 50 m

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

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 500 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



Priseksempel: Nom. rente 6,90 %. Eff. rente 7,40 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 152.598. Totalt kr 2.152.598.

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen “visningspåmelding”, som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 43250120 / Ørjan Grøtting, tlf. 993 02 348
Øvre Flatlia 34, 7170 Åfjord.
Gnr. 64, Bnr. 76, Åfjord kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 15 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 43250120
Salgsoppgaven er sist oppdatert 12.02.2026

Ørjan Grøtting
Eiendomsmegler

993 02 348
orjan.grotting@em1.no

EiendomsMegler 1 Fosen
Yrjars gate 29, 7130 Brekstad

eiendomsmegler1.no