

Velkommen til

Strandaveien 19, 7170 Åfjord

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Strandaveien 19
7170 Åfjord

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 390 000,-
Omkostninger	kr	110 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 500 840,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1986
BRA/P-Rom	263 / 211 m²
Soverom	4

Energimerke 

EiendomsMegler 1 ved Ørjan Grøtting har gleden av å presentere Strandaveien 19!

Enebolig fra 1986 med fin beliggenhet i veletablert og familievennlig boligfelt.
Her har man gangavstand til blant annet barnehager, skoler, idrettsanlegg, svømmehall, dagligvarebutikker, apotek og bussholdeplass.

Boligen er 228m² og fordelt over tre etasjer:
Sokkel: Flere boder, kontor, vaskerom og kjellerstue.
1. Etasje: To soverom, garderobe, bad, kjøkken, stue, balkong og terrasse.
2. Etasje: Loftstue og to soverom.
På eiendommen står det også en garasje på 35m².

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
Strandaveien 19, 7170 Åfjord

Registerbetegnelse
Gnr. 59, Bnr. 250, Åfjord kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 390 000,-
Omkostninger	kr	110 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 500 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 517 340,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 109 750,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 16 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 110 840,- 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 14 671.22,- pr. år 2026
Kommunale avgifter fordeles slik:
Vann kr. 6798,17,-
Avløp kr. 7119,05,-
Branntilsyn/ feiing kr. 754,-

Renovasjon faktureres fra Fosen Renovasjon IKS og utgjør i 2026 kr. 5430,04,- Beløpet faktureres med fire terminer i året.

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Areal
BRA - i: 228 m²
BRA - e: 35 m²
BRA totalt: 263 m²
TBA: 41 m²
ALH: 35 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.

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder bl.a.
- Rom i kjeller byggemeldt som bod/ disp/ hobby benyttes i dag som stue og soverom.
- Rom i kjeller byggemeldt som bod benyttes i dag som kontor.

Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel/hoveddel til tilleggsdel er søknadspliktig tiltak, tiltaket er ikke omsøkt og det gis ingen garanti for at ev. søknad vil bli godkjent. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette/ulovligheten, kfr. oppdragsansvarlig.

Antall soverom
4 soverom
Det er også 1 soverom i kjelleren, men rommet er ikke byggemeldt/ godkjent

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

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

Tomt
Tomtestørrelse er 866 m² på eiet tomt.
Tomten er opparbeidet med asfalterte og gruslagte utomhusarealer, plenarealer, samt beplanting.

Byggeår
1986 ifølge takstmann.

Innhold
Enebolig over 2 plan + kjeller med følgende innhold:

Primærrom:
Kjeller: Gang, kjellerstue, bad, kontor, soverom og vaskerom
1. etasje: Entré, gang, bad, 2 soverom, stue og kjøkken
2. etasje: Loftstue og 2 soveorm

Sekundærrom:
Kjeller: 3 Boder

Det er i tillegg oppført garasje på eiendommen.

Det er slik rommene var ved befaring som er opplyst over, og ikke nødvendigvis godkjente rom. Det anbefales å se kommentarer under "areal".

Standard
KJELLER:
Stue: Laminat på gulv, malte panelplater på vegger og takess i himling.
Bod: Teppe på gulv, panel på vegger og takess i himling.
Soverom: Laminat på gulv, malte panelplater på vegger og takess i himling.
Bad: Vinyl på gulv, malte panelplater på vegger og takess i himling. Rommet innehar gulvmontert toalett, dusjkabinett og innredning med servant på vegg.
Gang: Laminat på gulv, malte panelplater på vegger og takess i himling.
Bod: Vinyl på gulv, malte plater og synlig mur på vegger, og det er takess i himling.
Kontor: Vinyl på gulv, malte panelplater på vegger og takess i himling.
Bod: Vinyl på gulv, malte panelplater på vegger og takess i himling.
Bod/ vaskerom: Vinyl på gulv, malte strietapet på vegger og takess i himling. Det er vask på vegg og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE:
Entré / gang: Laminat på gulv, malte panelplater på vegger og takess i himling.
Stue: Laminat på gulv, malte panelplater på vegger og takess i himling.
Kjøkken: Laminat på gulv, malte panelplater på vegger og takess i himling. Det er kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Av integrerte hvitevarer er det installert kjøleskap, oppvaskmaskin, 2stk stekeovner og platetopp.
Gang: Laminat på gulv, malte panelplater på vegger og takess i himling.
Bad: Fliser på gulv, baderomsplater på vegger og takess i himling. Rommet innehar innredning med servant på vegg, vegghengt toalett og dusjdører med garnityr på vegg.
Soverom: Laminat på gulv, malte panelplater på vegger og takess i himling.
Soverom: Laminat på gulv, malte plater og panelplater på vegger, og takess i himling.
Garderobe: Vinyl på gulv, malte panelplater på vegger og takess i himling.

LOFT:
Loftstue: Laminat på gulv, tapet på vegger og panel i himling.
Soverom: Laminat på gulv, tapet og panel på vegger og panel i himling.
Soverom: Laminat på gulv, tapet og panel på vegger og panel i himling.

Standardbeskrivelse ihht. takstmann.

Beliggenhet
Eiendommen ligger flott til på Monstad i Åfjord kommune.

Åfjord er en flott og unik kystkommune preget av flotte fjorder med mellomliggende halvøyer, samt flere store øygrupper. Åfjord er også godt kjent som en kommune med mange nydelige fritidseiendommer. Herav kanskje spesielt på Stokkøya hvor man også finner bar og spisested i tillegg til overnattingsmuligheter.

Kommunesentret Årnes tilbyr blant annet restauranter, flere kafeer, butikker og bakeri. Det er også barne- og ungdomsskole, samt videregåendeskole med idrettsanlegg like ved. Idrettsanlegget byr på blant annet fotballbane, flerbrukshall og klatrevegger.

Åfjord er også kjent for laksefiske i de populære elvene Norddalselva og Stordalselva. Til disse elvene kommer det hvert år flere turister, og folk fra andre steder i Norge, for å prøve lykken. Som om ikke dette var nok har også Åfjord et utallige vann og innsjøer som man kan fiske i. De største innsjøene er Stordalsvatnet og Storvatnet.

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

Byggemåte
Enebolig over 2 plan med kjeller:
Det er murte ringmurer i kjeller, samt det er støpt gulv i kjeller. Over mur er bygningen oppført i trekonstruksjoner. Fasader er bekledd med stående trekledning. Takkonstruksjon er av saltak, tekket med takstein. Vinduer er gjennomgående i tre med 2-lags glass. Bygningsinformasjon ihht. takstmann.

Garasje:
Frittstående garasje oppført på støpt betonggulv mot grunn. Yttervegger er oppført i trekonstruksjoner og utvendig kledd med stående trekledning. Saltakkonstruksjon tekket med betongtakstein. Over deler av bygget er det etablert takoverbygg med taktekking av profilerte plater. Bygningsinformasjon ihht. takstmann.

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

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
ENEBOLIG:
Det foreligger tegninger for enebolig datert 1985. Disse tegningene stemmer ikke med dagens bruk.
Vaskerom i 1. etasje på byggetegninger er omgjort til en del av yttergangen, og deler av det ene soverommet på byggetegninger er omgjort til garderobe. I sokkel er alle rom på byggetegninger benevnt som Disp, hobby, WC eller bod. I dag er rommene i sokkel vaskerom (Godkjent som disp), Kontor og bod (Godkjent som bod), bad (Godkjent som WC), kjellerstue (Godkjent som disp) og soverom (Godkjent som bod, er ikke medregnet i antall soverom pga ikke godkjent som soverom).
Når det gjelder 2. etasje foreligger det ingen tegninger med rombenevnelse i kommunens arkiv, slik at megler har ikke kunnet kontrollere dagens bruk av 2. etasje opp mot byggegodkjente tegninger. Konferer megler ved spørsmål.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 13.03.1985.

Merknader:
1. Noe gulvbelegg og listing gjenstår i 1. etasje
2. I kjeller gjenstår himling, puss, lettvegger/ trearbeid og elektrikerarbeid
3. Loftetasjen er ikke innredet
4. Planering av tomt gjenstår

Boligen har 1 murpipe
Takstige av ubrennbart materiale og røykvarsler må anskaffes.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes slik de opprinnelig ble godkjent, selv om det ikke foreligger ferdigattest.

GARASJE:
Det foreligger byggegodkjente tegninger for garasje fra 1992/1993.
Det foreligger imidlertid verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Åfjord kommunes arkiv.

I de tilfeller hvor midlertidig brukstillatelse ikke er innhentet for saker omsøkt før 01.01.1998 vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet, og for å få en korrekt avslutning, så kan Åfjord kommune i medhold av plan- og bygningsloven pålegge eier å igangsette tiltak som leder til at midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan omsøkes og utstedes.
Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

CARPORT/PÅBYGG GARASJE:
Det foreligger ingen tegninger fra byggeår i Åfjord kommunes arkiv.

Det foreligger heller ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Åfjord kommunes arkiv.
I de tilfeller hvor midlertidig brukstillatelse ikke er innhentet for saker omsøkt før 01.01.1998 vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet, og for å få en korrekt avslutning, så kan Åfjord kommune i medhold av plan- og bygningsloven pålegge eier å igangsette tiltak som leder til at midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan omsøkes og utstedes.
Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser, herunder ev. kostnader, knyttet til manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

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
D - GUL
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. Det er innlagt fiber.

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 boliger ihht. reguleringsplan for Monstadstranda. Reguleringsplan omhandler i tillegg blant annet område for jordbruk, park/turveg/leg. gangvei m.m.

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
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Skattemessig formuesverdi
Megler har forsøkt å innhente skattemessig formuesverdsi, men ikke mottatt noe fra Altinn.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av dendelen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. 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
Bente Rødsjø-Stjern og Roy Anders Rødsjø-Stjern

Heftelser og servitutter
Bestemmelse iflg. skjøte
Dagboknr.: 4192
Dato: 16.08.1985
Bestemmelse iflg. skjøte

Registrering av grunn
Dagboknr.: 3377
Dato: 08.07.1985
Registrering av grunn

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.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,29 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 18 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 3 000,- (inkl. mva).
Markedsføringspakke kr 18 000,- (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. 6000,-
Fotograf kr. 4500,-
Tilstandsrapport kr. 17500,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- 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: Fosentakst ved Raymond Andre Moen
- Fotograf: IMG foto ved Ingrunn Grøntvedt
- 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 23-06-2026 av Raymond André Moen i Fosen Takst AS.

Forhold avdekket i tilstandsrapport som åpenbart medfører fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det er avvik i rømningsveier
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet

Takstmannens kommentar til areal:
Enebolig: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Fordeling mellom P og S rom er følgende: P-Rom: 211m2 / S-Rom: 17m2.

Byggemeldingstegninger er kontrollert og disse stemmer ikke med dagens bruk. Det er registrert følgende avvik: Kommunale byggemeldingstegninger viser avvik fra dagens rominndeling i kjeller. Arealer som på byggemeldingstegninger er angitt som boder og birom er i dag innredet og benyttet som soverom. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at bruksendringen er godkjent av kommunen. Soverommene har også vinduer som ikke tilfredsstiller dagens krav til rømningsvindu. Rommene kan derfor ikke bekreftes som godkjente for varig opphold.

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?
- Ja. Det er avdekket avvik mellom kommunale byggemeldingstegninger og dagens bruk av deler av kjelleretasjen. Arealer som på byggemeldingstegningene er angitt som boder og sekundærrom er i dag innredet og benyttet som soverom. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at bruksendringen er omsøkt eller godkjent av kommunen.

Soverommene i kjeller har i tillegg vinduer som ikke tilfredsstiller dagens krav til rømningsvei med hensyn til størrelse og utforming. På bakgrunn av fremlagt dokumentasjon kan rommene derfor ikke bekreftes som lovlig etablert for varig opphold.

Forholdet vurderes som et åpenbart avvik fra godkjente byggemeldingstegninger, og kjøper bør påregne at ytterligere dokumentasjon eller godkjenning kan bli etterspurt av bygningsmyndighetene.

Garasje: Bygningen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Det foreligger kommunale byggesaksopplysninger og tegninger for opprinnelig garasje. Ved befaring fremstår bygningen utvidet med takoverbygg/carport sammenlignet med opprinnelige byggesakstegninger. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at utvidelsen er omsøkt eller godkjent av kommunen. Forholdet er ikke nærmere undersøkt, og kjøper anbefales å avklare dette med kommunen ved behov.

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?
- Ja. Carport er bygget på i 2026.

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:
Utvendig - Vinduer
Innvendig - Rom Under Terreng
Våtrom - Kjeller - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom - Kjeller - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

TG2:
Utvendig - Taktekking
Utvendig - Nedløp og beslag
Utvendig - Veggkonstruksjon
Utvendig - Dører
Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Innvendig - Pipe og ildsted
Innvendig - Innvendige dører
Tekniske installasjoner - Vannledninger
Tekniske installasjoner - Avløpsrør
Tekniske installasjoner - Ventilasjon
Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter Gå til side
Tomteforhold - Terrengforhold Gå til side
Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side
Kjøkken - 1.Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning
Våtrom - Kjeller - Bad - Overflater vegger og himling
Våtrom - Kjeller - Bad - Overflater Gulv
Våtrom - Kjeller - Bad - Ventilasjon

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:
Våtrom - Kjeller - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Våtrom - Kjeller - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og interessenter oppfordres til å lese og sette seg 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 utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
- Ufaglært arbeid utført i 2021: Innsetting av 2 nye vinduer på kjøkken

Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
- Ja
- Ufaglært arbeid utfør i 2026: Bygging av carport

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
- Faglært arbeid utført i 2019 av Fritz Rikardsen AS: Bytte til rør i rør i hele huset

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
- Faglært arbeid utført i 2021 av Nortek: Trekking av nye kabler og nye sikringer til kjøkken. Koblet opp elbil lader

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja. Støpt opp ny støttemur mot nabo og fylt opp for større gårdsplass.

Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
- Ja . Boligsalgspapirer fra forrige salg

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
- Ja. Innlagt fiber fra 2 leverandører

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
- Planskisse
- Selgers egenerklæring datert 14.06.2026
-Tilstandsrapport datert 23.06.2026
- Energiattest
- Eiendomskart
- Matrikkelrapport
- Byggegodkjente tegninger datert 30.05.1985
- Midlertidig brukstillatelse datert 13.03.1986
- Byggegodkjente tegninger Garasje
- Reguleringsplankart
- Reguleringsplan for Monstadstranda
- Bestemmelse i følge skjøte datert 16.08.1985

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


19




















FRISK












FCB







Bad sokkel












Canal Digital




19





STRANDAVEIEN 19

Nabolaget Monstad - vurdert av 11 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Monstad	Linje 5903	**5 min** 0.5 km
Ørland lufthavn		**58 min**

SKOLER

Åset skole (1-10 kl.)	338 elever, 23 klasser	**3 min** 2 km
Åfjord videregående skole	145 elever, 12 klasser	**19 min** 1.7 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

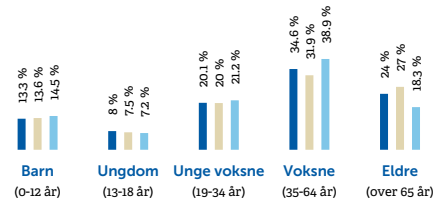
NABOSKAPET

Godt vennskap 73/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 71/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Monstad	676	321
Å i Åfjord	1 309	895
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Å barnehage (0-6 år)	105 barn	**22 min** 1.9 km
Preg barnehager Åfjord (0-5 år)	50 barn	**5 min** 2.1 km
By barnehage (1-5 år)	39 barn	**14 min** 13.1 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Åfjord		**18 min**
Rema 1000 Åfjord	Post i butikk, PostNord	**4 min** 2.3 km

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 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 92/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 89/100

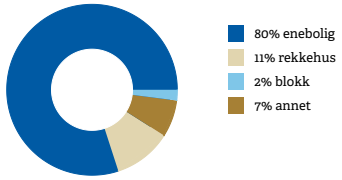
TRAFIKK

Lite trafikk 86/100

SPORT

Monstadstranda ball-løkke	Ballspill	**2 min** 0.1 km
Joengmyra nærmiljøanlegg	Ballspill	**6 min** 0.6 km
Fitnesspoint Åfjord		**4 min**

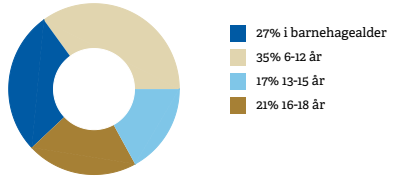
BOLIGMASSE



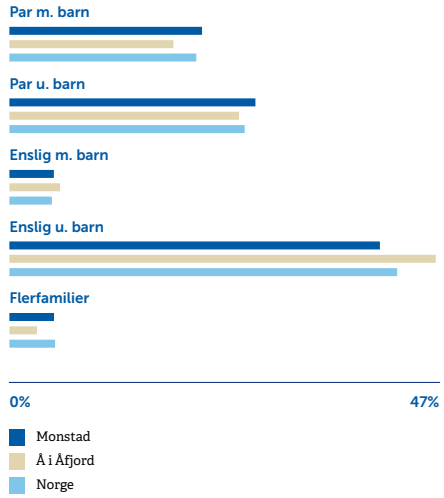
VARER/TJENESTER

Vitusapotek Åfjord	**4 min**
Åfjord Vinmonopol	**4 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

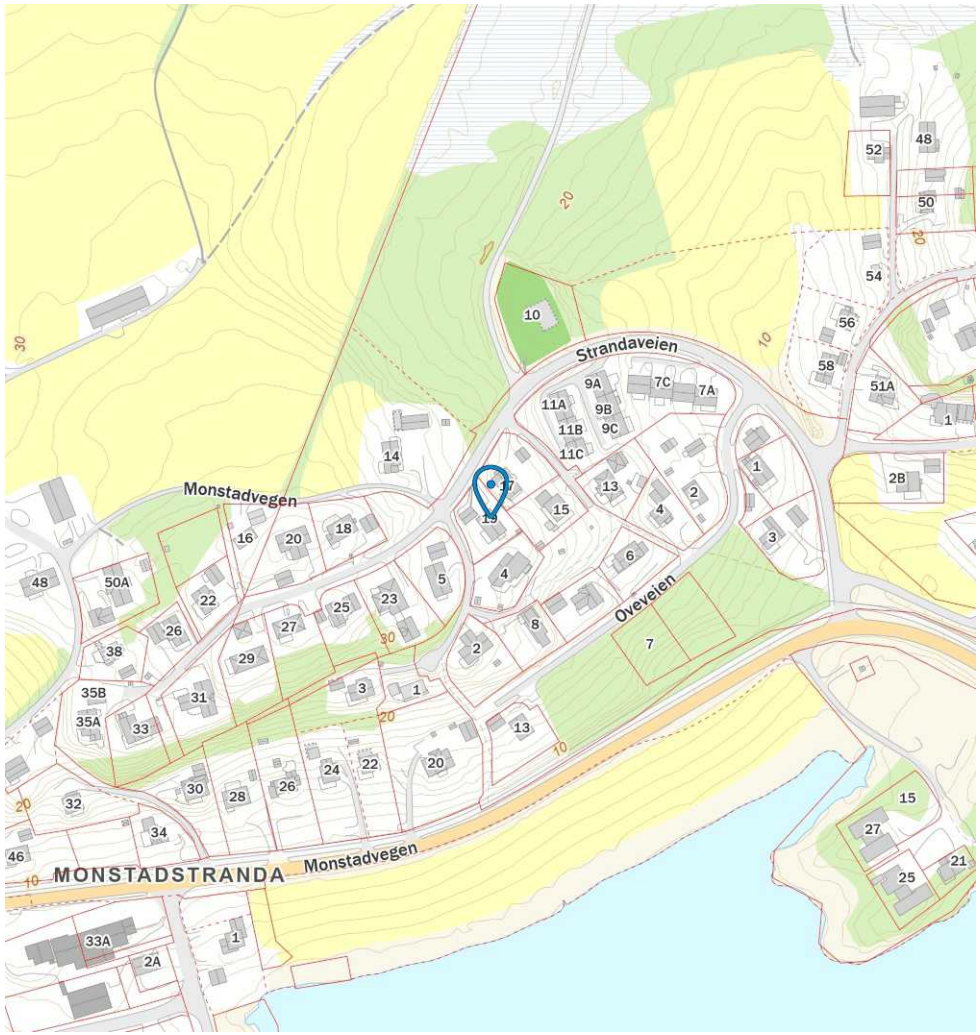


SIVILSTAND

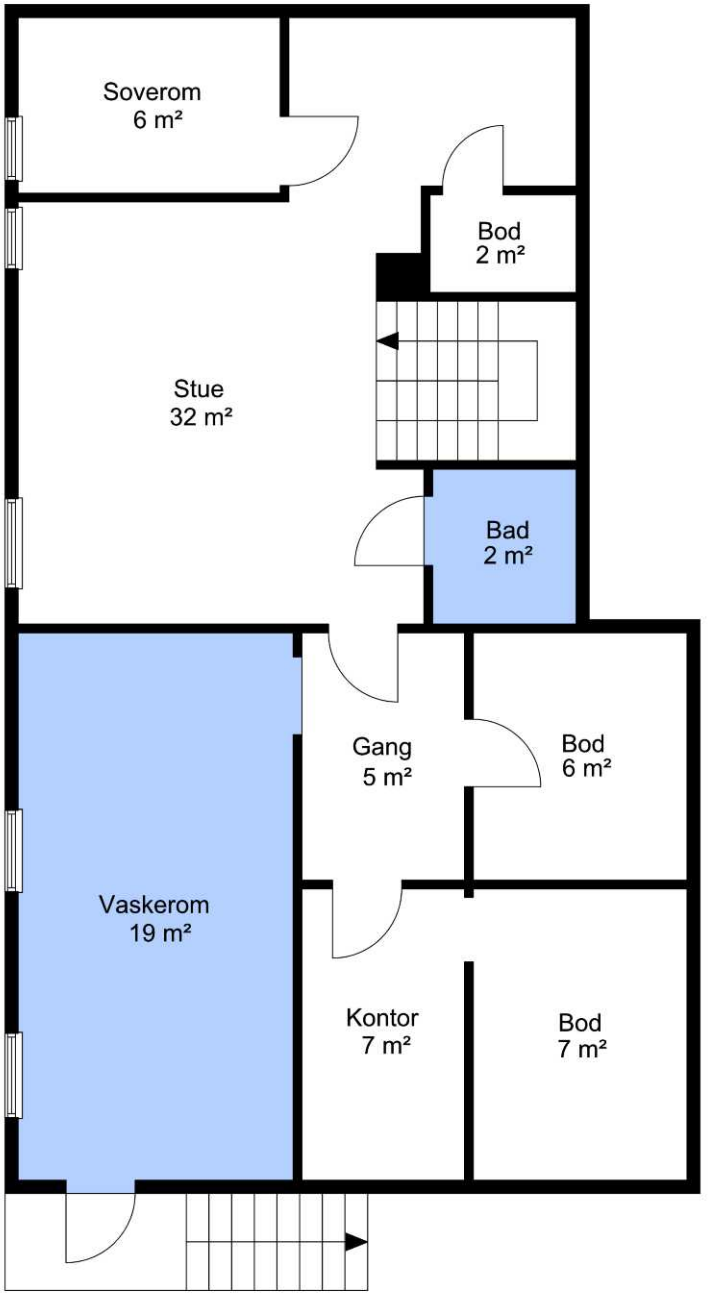
		Norge
Gift	**30%**	**33%**
Ikke gift	**55%**	**54%**
Separert	**9%**	**9%**
Enke/Enkemann	**6%**	**4%**

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 2026





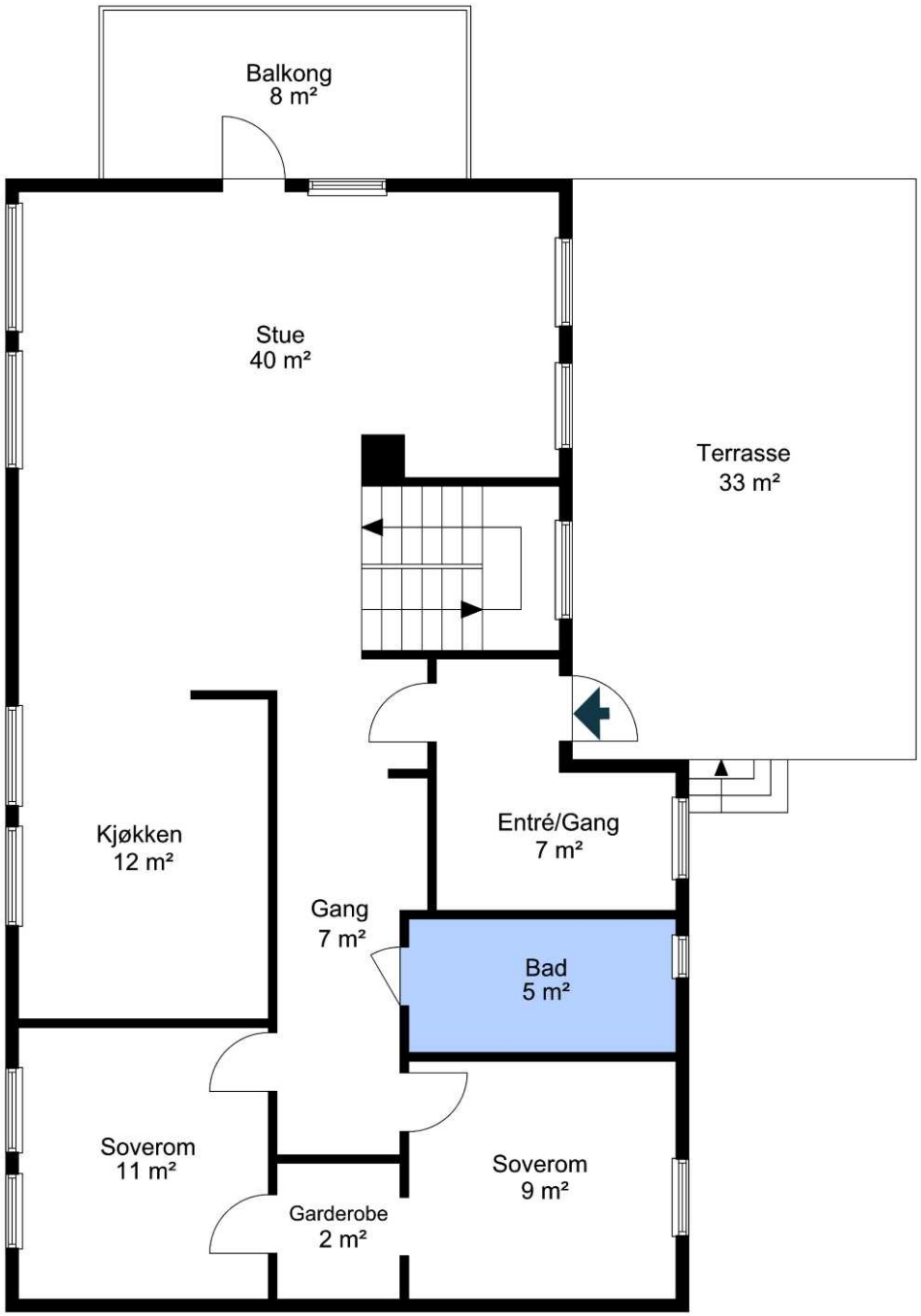
Kjeller



Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.

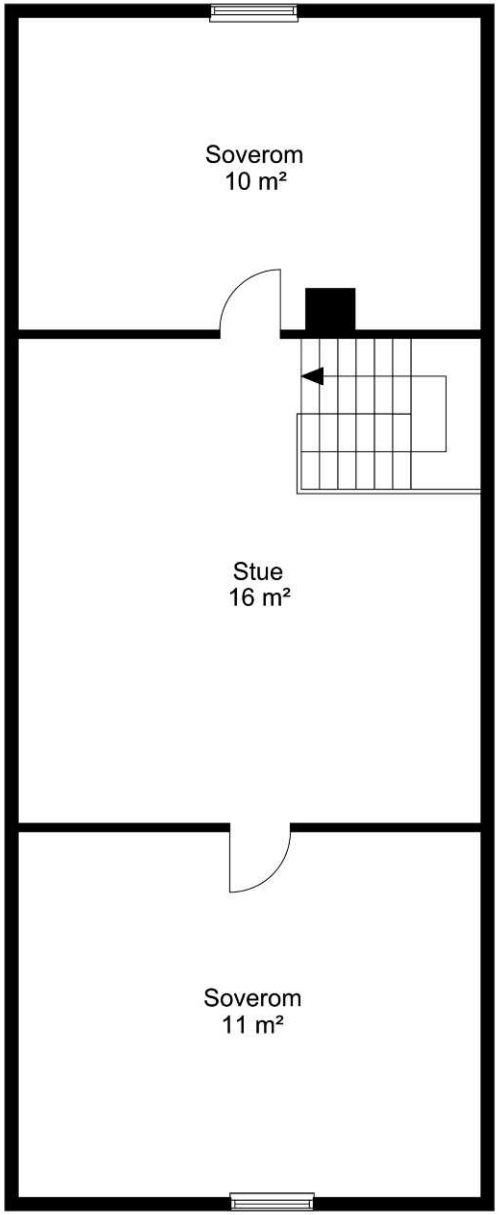
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

1 etasje



Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.

Loft



Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.

Rødsjø-Stjern, Roy Anders
14.06.2026
Signed
bankID

Rødsjø-Stjern, Bente
14.06.2026
Signed
bankID

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

Bente Rødsjø-Stjern

Roy Anders Rødsjø-Stjern

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2019
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Strandaveien 19
7170 Åfjord

5058-59/250/0/0

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   Beskrivelse av arbeidet: innsetting av 2 nye vinduer på kjøkken

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?
• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Beskrivelse av arbeidet: Bygging av carport

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?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019
   Firmanavn: Fritz rikardsen As
   Beskrivelse av arbeidet: Bytte til rør i rør i hele huset

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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   Firmanavn: Nortek
   Beskrivelse av arbeidet: Trekking av nye kabler og nye sikringer til kjøkken. Koblet opp elbil lader

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?
• **Ja**

Støpt opp ny støttemur mot nabo og fylt opp for større gårdsplass

Er tiltaket godkjent av kommunen?
• **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?
• **Ja**

Boligsalgspapirer fra forrige salg

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?
- **Ja**

Innlagt fiber fra 2 leverandører

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
Strandaveien 19 , 7170 ÅFJORD
ÅFJORD kommune
gnr. 59, bnr. 250

Sum areal alle bygg: BRA: 263 m² BRA-i: 228 m²



Befaringsdato: 17.06.2026 **Rapportdato:** 23.06.2026 **Oppdragsnr.:** 21178-1317 **Referansenummer:** TB1021

Autorisert foretak: Fosen Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Raymond André Moen

FOSEN TAKST AS
DIN LOKALE TAKSTMANN

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.

Fosen Takst AS

Bygningssakkyndig med 20 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen.

Utdannet takstmann i 2020.
Sertifisert for tilstandsanalyse, skade, naturskade, verditaksering og næringstaksering.
Fagskoleutdannet takstingeniør / bygningssakkyndig med 3år ingeniørutdanning.



Rapportansvarlig

Raymond André Moen
Uavhengig Takstingeniør
raymond@fosentakst.no
483 60 216

NITO

FOSEN TAKST AS

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.

Strandaveien 19 , 7170 ÅFJORD
Gnr 59 - Bnr 250
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

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

Boligen er oppført i 1986 og fremstår som jevnlig vedlikeholdt med normal standard sett opp mot byggeår. Det er gjennomført flere oppgraderinger gjennom årene, herunder bad i 1. etasje, kjøkken og enkelte vinduer.

De mest vesentlige forholdene i rapporten knytter seg til kjellerkonstruksjonene, hvor det ved hulltaking er registrert forhøyede fuktverdier i vegg mot terreng. Forholdet indikerer fuktpåvirkning og det må påregnes ytterligere undersøkelser samt tiltak knyttet til fuktsikring og drenering. Bad i kjeller har oppnådd høy alder, mangelfull tettesjiktsløsning og vurderes å stå foran en full oppgradering. Vaskerommet har også forhold ved sluk og tetting som krever utbedring.

Utvendig er taktekking, takrenner, beslag, kledning og flere vinduer preget av alder og normal slitasje. Taktekkingen har passert forventet teknisk levetid og det må påregnes vedlikehold og utskifting på sikt. Det er registrert råteskader i loftsvindu og skader på enkelte øvrige vinduer.

Tekniske installasjoner består i hovedsak av eldre vann- og avløpsinstallasjoner hvor mer enn halvparten av forventet levetid er passert. Varmtvannsberederen har høy alder og utskifting bør påregnes.

Det er registrert avvik mellom kommunale byggemeldingstegninger og dagens bruk av deler av kjelleren. Rom som benyttes som soverom er ikke dokumentert godkjent for varig opphold, og rømningsvindu tilfredsstiller ikke dagens krav. Kjøper bør derfor undersøke forholdet nærmere.

Samlet sett fremstår boligen med normal brukstilstand for alder, men med flere bygningsdeler og konstruksjoner som har oppnådd høy alder og hvor vedlikehold, oppgraderinger og enkelte større tiltak må påregnes.

Enebolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG Gå til side

Yttertaket har saltaksform og er tekket med betongtakstein.
Taktekkingen vurderes i hovedsak å være fra byggeår.
Taket er besiktiget fra bakkenivå og tilgjengelige områder.
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.

Takrenner og nedløp er utført i plast med spillblikk ført ned i takrenne på takfoten.
Det gjøres oppmerksom på at avløpssystemet for taknedløp ikke er vurdert. Jevnlig rengjøring av takrenner anbefales for god avrenning.

Ytterveggene er oppført i trekonstruksjoner fra byggeår og er utvendig kledd med stående trekledning.
Fasadene er malt og fremstår generelt med normalt vedlikehold.

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Boligen har trevinduer med 2-lags isolerglass.
Vindu på bad er skiftet i 2019 og vinduer på kjøkken er skiftet i 2021.
Øvrige vinduer vurderes i hovedsak å være fra byggeår.
Boligen har ytterdører og balkongdører av varierende alder.

Boligen har terrassekonstruksjoner utført i treverk.
Fundamenter og bærende konstruksjoner er ikke tilgjengelige for inspeksjon.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har innvendige overflater bestående hovedsakelig av laminat, vinylbelegg og fliser på gulv, samt malte panelplater, malte plater, tapet, panel, baderomsplater og takessplater på vegger og i himlinger. Overflatene er i stor grad oppgradert og fornyet etter byggeår.
Det registreres normal bruksslitasje på enkelte overflater, men ingen vesentlige skader eller forhold som går utover forventet tilstand sett opp mot alder, bruk og utførte oppgraderinger. Enkelte mindre skjevheter i gulv registreres, men forholdet vurderes å være innenfor det som normalt kan forventes i en bolig fra byggeåret.

Etasjeskillere er utført i trekonstruksjoner fra byggeår.
Gulv på grunn i kjeller er av betong.

Boligen har elementpipe og vedovn.
Det er opplyst at det ved branntilsyn er registrert avvik ved sotluke mot brennbart materiale.

Rom under terreng er innredet med organiske materialer mot grunnmurskonstruksjoner.
Det er registrert begrenset ventilering i deler av kjellerarealet.
Det er utført hulltaking i påforet vegg mot terreng i kjellerstue, i hjørne under terrasse i 1. etasje.

Innvendig trapp er utført i trekonstruksjoner mellom etasjene.
Innvendige dører består av tredører og formpressede malte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad 1.etasje
Bad i 1. etasje er opplyst renovert i 2019. Rommet har flislagt gulv, baderomsplater på vegger og takplater i himling. Badet er innredet med vegghengt toalett, servantinnredning og dusjhjørne med glassdører. Det er installert varmekabler i gulvet. Badet fremstår generelt med normal standard og tilstand ut fra alder.
Vegger er utført med baderomsplater og himling med takplater.
Overflatene fremstår uten synlige skader, svellinger eller andre forhold som indikerer fuktpåvirkning på befaringsdagen.
Det anbefales å bytte silikonfuge mellom sokkellist og baderomsplater en gang pr år som ett sikkerhetstiltak.
Gulvet er flislagt og det er opplyst om varmekabler i konstruksjonen.
Fallforhold er kontrollert og målt til over 2,5 cm mot sluk, hvilket vurderes som tilfredsstillende.
Gulvoverflatene fremstår uten registrerte skader eller mangler.
Badet har sluk plassert i dusjsonen. Sluket ble kontrollert ved befaring og rengjørbar vannlås er tilgjengelig. Fallforhold mot sluk vurderes som tilfredsstillende. Badet er fra 2019 og det registreres

Strandaveien 19 , 7170 ÅFJORD
Gnr 59 - Bnr 250
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Beskrivelse av eiendommen

ingen forhold som gir mistanke om svikt i membran eller tettesjikt på befaringsdagen.
Badet er innredet med servantinnredning, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassdører. Synlige installasjoner fremstår med normal funksjon og det ble ikke registrert lekkasjer eller skader ved befaringen.
Badet ventileres via elektrisk avtrekksvifte montert på yttervegg.
Tilluft skjer via luftspalte under dør. Ventilasjonsløsningen vurderes å gi tilfredsstillende luftutskifting for rommet.
Det er foretatt hulltaking i tilstøtende konstruksjon mot dusjsonen fra soverom på baksiden av badet.
Fuktmåling ble utført i konstruksjonen og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier eller tegn til fuktskader på undersøkelsestidspunktet.

Bad kjeller
Bad i kjeller er utført med vinylbelegg på gulv, malte panelplater på vegger og takplater i himling. Rommet er innredet med dusjkabinett, gulvmontert toalett og servantinnredning. Det er etablert gulvvarme. Badet fremstår funksjonelt, men med alder og utførelse som tilsier økt risiko for skjulte svakheter sammenlignet med nyere våtrom.
Badet har en alder og utførelse som medfører økt risiko for slitasje og skjulte fuktskader.
Begrensede kontrollmuligheter av konstruksjoner bak vegger og under overflater.
Oppgraderinger må påregnes på sikt som følge av alder.
Vegger er utført med malte panelplater og himling med takplater.
Overflatene fremstår generelt med normal bruksslitasje ut fra alder.
Det registreres ikke synlige fuktskader eller deformasjoner på befaringsdagen.
Gulvet er belagt med vinylbelegg og det er opplyst om gulvvarme.
Fallforhold ble kontrollert og målt til over 20 mm mot sluk.
På grunn av dusjkabinett var ikke alle deler av gulvet tilgjengelig for kontroll og måling. Registrerte fallforhold vurderes som tilfredsstillende.
Badet har sluk plassert under dusjkabinett.
Sluket var ikke tilgjengelig for kontroll på befaringsdag.
Vinylbelegg fungerer som vannavvisende overflate på gulvet. Siden dusjvann ledes direkte til kabinettets avløp utsettes gulv og vegger for begrenset vannbelastning sammenlignet med åpen dusjløsning.
Badets alder og konstruksjonsoppbygning medfører samtidig at restlevetiden på tettesjikt og våtromsløsninger må vurderes som redusert sammenlignet med nyere bad.
Badet er utstyrt med servantinnredning, gulvmontert toalett og dusjkabinett. Synlige vann- og avløpsinstallasjoner fremstår uten tegn til lekkasjer på befaringsdagen.
Badet ventileres via ventil i yttervegg bak dusjkabinett. Tilluft skjer gjennom luftespalte under dørblad. Det er ikke registrert mekanisk avtrekk. Ventilasjonsløsningen vurderes som enkel og gir begrenset luftutskifting sammenlignet med dagens anbefalte løsninger for våtrom.
Hulltaking og fuktmåling kunne ikke utføres. Veggkonstruksjoner bak dusjkabinett og toalett var ikke tilgjengelige for undersøkelse fra tilstøtende rom på befaringsdagen som følge av fast innredning og lagret inventar.

Vaskerom kjeller
Vaskerom/bod med vinylbelegg på gulv, malte strietapetserte vegger og himling med takplater.
Rommet er innredet med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Det er etablert gulvsluk og mekanisk avtrekk.
Vegger er utført med malte strietapetserte overflater og himling med takplater.
Overflatene fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder og bruk.
Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskader eller skader på overflatene ved befaring.
Gulvet er belagt med vinylbelegg og har fall mot sluk.
Det måles tilstrekkelig fall fra rommets ytterpunkter mot sluk.
Gulvbelegget fremstår uten synlige skader av betydning ved befaring.
Rommet er utstyrt med gulvsluk.
Sluket er av eldre type og det er ikke mulig å dokumentere klemring eller tettesjiktets tilkobling til sluk. Vinylbelegg fungerer som vannavvisende sjikt på gulvet. Sluk fremstår med behov for rengjøring og normalt vedlikehold.
Rommet er utstyrt med utslagsvask i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin. Synlige vann- og avløpsinstallasjoner fremstår uten tegn til lekkasjer på befaringsdagen.
Ventilering skjer via mekanisk avtrekk montert i vegg. Løsningen vurderes å gi tilfredsstillende luftutskifting for rommets bruk.
Regelmessig rengjøring og vedlikehold av ventil anbefales.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Av integrerte hvitevarer er det installert kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og 2stk stekeovner.
Det er ikke etablert komfyrvakt over platetopp og det er ikke installert lekkasjesikring under vask og oppvask.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har synlige vannledninger av kobber samt deler av vanninstallasjon utført som rør-i-rør-system.
Vannrørene var tilgjengelige for visuell kontroll i de deler som var synlige på befaringsdagen. Det ble ikke registrert tegn til aktive lekkasjer eller unormale forhold ved de synlige installasjonene.

Synlige avløpsrør består av en kombinasjon av plastavløp og eldre avløpsledninger.
Avløpsinstallasjonene var tilgjengelige for visuell kontroll i de deler som var synlige på befaringsdagen.
Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer eller tilbakeslag ved befaring.

Boligen ventileres ved naturlig ventilasjon gjennom veggventiler i kombinasjon med mekanisk avtrekk fra våtrom.
Det registreres mekanisk avtrekk fra vaskerom og ventilasjon via ventiler i øvrige rom. Løsningen er typisk for byggeperioden.
Det er installert varmepumpe på vegg i trapperom.

Varmtvannsbereder er plassert i bod i kjeller.
Berederen er av typen Norema med volum på ca. 194 liter.
Merkeskilt og utførelse indikerer høy alder.
Berederen står i rom med sluk, noe som reduserer konsekvensen ved en eventuell lekkasje.

Beskrivelse av eiendommen

Det elektriske anlegget er vurdert basert på alder og enkle observasjoner.
Det anbefales at anlegget på generelt grunnlag kontrolleres av en el. - takstmann.
En hver eier eller bruker har til en hver tid ansvarlig for det elektriske anlegget.
Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapport til bygningssakkyndiges kontrollpunkter.
Eventuelle kostnader for utbedringer av mangler kommer i tillegg og må vurderes etter kontroll.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er oppført på byggegrunn bestående av stedlige masser.
Det foreligger ingen geotekniske undersøkelser på befaringsdagen, og byggegrunnens eksakte oppbygning er derfor ukjent.
Det ble ikke registrert forhold som ga mistanke om setningsskader eller pågående bevegelser i konstruksjonene ved befaring.
Grunnmurer er utvendig pusset og malt. Det er etablert grunnmursplate på deler av grunnmuren som var synlig ved befaring.

Alder på drenering og eventuell utvendig fuktsikring er ukjent.
Det registreres fuktverdier ved kontrollmåling i innforet vegg mot grunnmur i kjeller, i kontrollerte områder på befaringsdagen.
Boligen er fundamentert på støpte fundamenter med grunnmurer av lettklinkerblokker.
Synlige deler av grunnmuren fremstår generelt uten vesentlige skader eller deformasjoner.
Det registreres normal aldring og enkelte mindre overflateavvik i puss og maling.

Terrenget rundt boligen består av både plenarealer og gruslagte arealer. Fallforholdene fremstår i hovedsak som tilfredsstillende med terreng som leder overflatevann bort fra bygningen. Det registreres ikke forhold som tilsier økt risiko for vannansamling mot grunnmur på befaringsdagen.

Eiendommen ligger ikke innenfor registrerte faresoner for kvikkleireskred eller flom etter offentlig tilgjengelige kartdata.
Området ligger innenfor aktsomhetsområde for radon, hvilket er normalt for store deler av landet.
Utvendige avløpsrør er av plast.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgravde installasjoner som ikke er tilgjengelige for visuell kontroll. Ledningenes alder og tilstand er i hovedsak ukjent. Det foreligger ingen opplysninger om tidligere utskiftninger eller rehabilitering.

Det ble ikke opplyst om funksjonsproblemer eller registrert symptomer som indikerer svikt i vann- eller avløpsanlegget på befaringsdagen.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Det er ikke registrert forhold som vurderes å representere umiddelbar fare for helse, miljø eller sikkerhet på befaringsdagen.

Det er imidlertid registrert forhøyede fuktverdier i veggkonstruksjon mot terreng i kjeller. Dersom forholdet ikke utbedres kan dette over tid gi økt risiko for fuktskader og utvikling av muggsopp. Videre er det registrert soverom i kjeller hvor vindusløsningene ikke tilfredsstiller dagens krav til rømningsvei. Dette kan ha betydning for personsikkerheten ved en eventuell brann- eller nødsituasjon.

Forholdene er nærmere omtalt under de respektive bygningsdelene i rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Byggemeldingstegninger er kontrollert og disse stemmer ikke med dagens bruk.
Det er registrert følgende avvik:
Kommunale byggemeldingstegninger viser avvik fra dagens rominndeling i kjeller. Arealer som på byggemeldingstegninger er angitt som boder og birom er i dag innredet og benyttet som soverom. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at bruksendringen er godkjent av kommunen. Soverommene har også vinduer som ikke tilfredsstiller dagens krav til rømningsvindu. Rommene kan derfor ikke bekreftes som godkjente for varig opphold.

Garasje

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

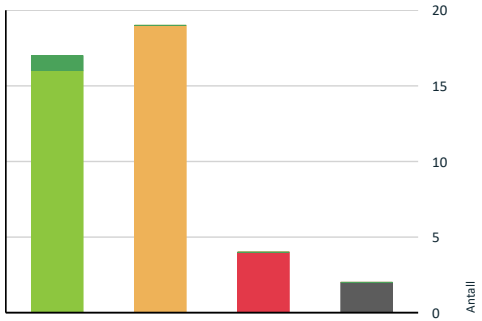
Det foreligger kommunale byggesaksopplysninger og tegninger for opprinnelig garasje.
Ved befaring fremstår bygningen utvidet med takoverbygg/carport sammenlignet med opprinnelige byggesakstegninger.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at utvidelsen er omsøkt eller godkjent av kommunen. Forholdet er ikke nærmere undersøkt, og kjøper anbefales å avklare dette med kommunen ved behov.

Strandaveien 19 , 7170 ÅFJORD
Gnr 59 - Bnr 250
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Sammendrag av boligens tilstand

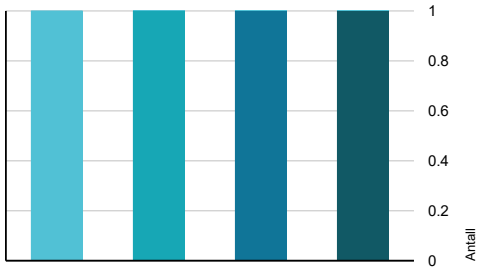
Fordeling av tilstandsgrader



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.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det er avvik i rømningsveier. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Strandaveien 19 , 7170 ÅFJORD
Gnr 59 - Bnr 250
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1986

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Benyttet til boligformål.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertaket har saltaksform og er tekket med betongtakstein. Taktekkingen vurderes i hovedsak å være fra byggeår.
Taket er besiktiget fra bakkenivå og tilgjengelige områder.
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.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres generell overflateslitasje som følge av alder. Videre registreres stedvis mose- og begroingsdannelser på takflatene.
Taktekkingen har oppnådd en alder som overstiger forventet teknisk levetid for betongtakstein.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes økt vedlikeholdsbehov og utskifting av taktekking på sikt. Mose og begroing bør fjernes for å begrense fuktbelastning og videre nedbrytning av overflatene.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er utført i plast med spillblikk ført ned i takrenne på takfoten.
Det gjøres oppmerksom på at avløpssystemet for taknedløp ikke er vurdert. Jevnlig rengjøring av takrenner anbefales for god avrenning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Komponentene har oppnådd høy alder og har begrenset forventet restlevetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Eldre takrenner, nedløp og beslag har økt risiko for sprekker, deformasjoner og redusert funksjon. Jevnlig kontroll og vedlikehold anbefales. Utskifting av takrenner og beslag må påregnes på sikt.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i trekonstruksjoner fra byggeår og er utvendig kledd med stående trekledning.
Fasadene er malt og fremstår generelt med normalt vedlikehold.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fasadekonstruksjonene har oppnådd en høy alder. Normal vær- og aldersslitasje registreres på overflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Løpende vedlikehold og overflatebehandling må påregnes for å opprettholde konstruksjonenes levetid og funksjon.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har trevinduer med 2-lags isolerglass.
Vindu på bad er skiftet i 2019 og vinduer på kjøkken er skiftet i 2021. Øvrige vinduer vurderes i hovedsak å være fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres råteskade i loftsvindu. Flere vinduer har oppnådd høy alder med redusert isolasjonsevne og økt risiko for funksjonssvikt.
I kjeller er det innredet et rom benyttet som soverom hvor vinduets størrelse og plassering ikke tilfredsstiller krav til rømningsvindu.
Vindu på soverom mot vest i 1.etasje har skader i karm/vindusramme.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Råteskader kan medføre videre nedbrytning av konstruksjonen dersom tiltak ikke utføres. Eldre vinduer medfører økt varmetap og vedlikeholdsbehov.
Manglende rømningsvindu medfører redusert personsikkerhet ved brann eller annen nødsituasjon.
Råteskadet vindu bør utbedres eller skiftes ut, og rømningsforhold bør forbedres dersom rommet skal benyttes som soverom.
Vinduer med skader og slitasje bør byttes.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har ytterdører og balkongdører av varierende alder.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Strandaveien 19 , 7170 ÅFJORD
Gnr 59 - Bnr 250
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Tilstandsrapport

Boligen har terrassekonstruksjoner utført i treverk.
Fundamenter og bærende konstruksjoner er ikke tilgjengelige for inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres vær- og aldersslitasje på synlige overflater.
Konstruksjonenes fundamentering og bærende deler er skjulte.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold og overflatebehandling må påregnes.
Skjulte konstruksjoner kan ha skader eller svekkelser som ikke er synlige ved visuell kontroll.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Boligen har innvendige overflater bestående hovedsakelig av laminat, vinylbelegg og fliser på gulv, samt malte panelplater, malte plater, tapet, panel, baderomsplater og takessplater på vegger og i himlinger. Overflatene er i stor grad oppgradert og fornyet etter byggeår.
Det registreres normal bruksslitasje på enkelte overflater, men ingen vesentlige skader eller forhold som går utover forventet tilstand sett opp mot alder, bruk og utførte oppgraderinger. Enkelte mindre skjevheter i gulv registreres, men forholdet vurderes å være innenfor det som normalt kan forventes i en bolig fra byggeåret.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere er utført i trekonstruksjoner fra byggeår.
Gulv på grunn i kjeller er av betong.

Avvik:
Det registreres enkelte skjevheter og mindre ujevnheter i gulvflater.

Tiltak / konsekvens:
Forholdet vurderes å være innenfor det som normalt kan forventes for bygningens alder og konstruksjonsmetode. Ingen tiltak vurderes som nødvendige utover normalt vedlikehold.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn.
Det er opplyst at det ved branntilsyn er registrert avvik ved sotluke mot brennbart materiale.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Registrert avvik ved sotluke er ikke utbedret.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Manglende utbedring av registrerte branntekniske avvik kan medføre økt risiko for varmgang og brann.
Det anbefales at registrerte avvik utbedres og at pipe og ildsteder kontrolleres jevnlig.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng er innredet med organiske materialer mot grunnmurskonstruksjoner.
Det er registrert begrenset ventilering i deler av kjellerarealet.
Det er utført hulltaking i påforet vegg mot terreng i kjellerstue, i hjørne under terrasse i 1. etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved hulltaking ble det registrert forhøyede fuktverdier i konstruksjonen. Det registreres også manglende ventilering og tung luft i deler av kjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Forhøyede fuktverdier i påforede konstruksjoner mot terreng indikerer fuktpåvirkning og risiko for skjulte fuktskader, muggsopp og nedbrytning av organiske materialer.
Ytterligere undersøkelser og utbedringer må påregnes for å avdekke skadeomfang og årsak.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er utført i trekonstruksjoner mellom etasjene.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører består av tredører og formpressede malte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i 1. etasje er opplyst renovert i 2019. Rommet har flislagt gulv, baderomsplater på vegger og takplater i himling. Badet er innredet med vegghengt toalett, servantinnredning og dusjhjørne med glassdører. Det er installert varmekabler i gulvet. Badet fremstår generelt med normal standard og tilstand ut fra alder.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er utført med baderomsplater og himling med takplater. Overflatene fremstår uten synlige skader, svellinger eller andre forhold som indikerer fuktpåvirkning på befaringsdagen.

Avvik:
Ingen vesentlige avvik registrert.

Tiltak/konsekvens:
Ingen tiltak vurderes nødvendig utover normalt vedlikehold.
Det anbefales å bytte silikonfuge mellom sokkellist og baderomsplater en gang pr år som ett sikkerhetstiltak.

Strandaveien 19 , 7170 ÅFJORD
Gnr 59 - Bnr 250
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Tilstandsrapport

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og det er opplyst om varmekabler i konstruksjonen.
Fallforhold er kontrollert og målt til over 2,5 cm mot sluk, hvilket vurderes som tilfredsstillende.
Gulvoverflatene fremstår uten registrerte skader eller mangler.

Avvik:
Ingen vesentlige avvik registrert.

Tiltak/konsekvens:
Ingen tiltak vurderes nødvendig utover normalt vedlikehold.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har sluk plassert i dusjsonen. Sluket ble kontrollert ved befaring og rengjørbar vannlås er tilgjengelig. Fallforhold mot sluk vurderes som tilfredsstillende. Badet er fra 2019 og det registreres ingen forhold som gir mistanke om svikt i membran eller tettesjikt på befaringsdagen.

Avvik:
Ingen vesentlige avvik registrert.

Tiltak/konsekvens:
Jevnlig rengjøring og vedlikehold av sluk anbefales.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med servantinnredning, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassdører. Synlige installasjoner fremstår med normal funksjon og det ble ikke registrert lekkasjer eller skader ved befaringen.

Avvik:
Ingen vesentlige avvik registrert.

Tiltak/konsekvens:
Ingen tiltak vurderes nødvendig utover normalt vedlikehold.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet ventileres via elektrisk avtrekksvifte montert på yttervegg. Tilluft skjer via luftspalte under dør. Ventilasjonsløsningen vurderes å gi tilfredsstillende luftutskifting for rommet.

Avvik:

Tilstandsrapport

Ingen vesentlige avvik registrert.

Tiltak/konsekvens:
Ingen tiltak vurderes nødvendig.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking i tilstøtende konstruksjon mot dusjsonen fra soverom på baksiden av badet.
Fuktmåling ble utført i konstruksjonen og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier eller tegn til fuktskader på undersøkelsestidspunktet.

Avvik:
Ingen vesentlige avvik registrert.

Tiltak/konsekvens:
Ingen tiltak vurderes nødvendig.

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i kjeller er utført med vinylbelegg på gulv, malte panelplater på vegger og takplater i himling. Rommet er innredet med dusjkabinett, gulvmontert toalett og servantinnredning. Det er etablert gulvvarme. Badet fremstår funksjonelt, men med alder og utførelse som tilsier økt risiko for skjulte svakheter sammenlignet med nyere våtrom.

Avvik:
Badet har en alder og utførelse som medfører økt risiko for slitasje og skjulte fuktskader.
Begrensede kontrollmuligheter av konstruksjoner bak vegger og under overflater.

Konsekvens/Tiltak:
Løpende vedlikehold og jevnlig kontroll av våtrommets overflater og installasjoner anbefales.
Oppgraderinger må påregnes på sikt som følge av alder.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er utført med malte panelplater og himling med takplater.
Overflatene fremstår generelt med normal bruksslitasje ut fra alder.
Det registreres ikke synlige fuktskader eller deformasjoner på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Det er uegnede materialer i våtsoner.

Panelplater på vegger er uegnede for bruk i våtsoner på bad.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Strandaveien 19 , 7170 ÅFJORD
Gnr 59 - Bnr 250
5058 ÅFJORD

Tilstandsrapport

Gulvet er belagt med vinylbelegg og det er opplyst om gulvvarme.
Fallforhold ble kontrollert og målt til over 20 mm mot sluk.
På grunn av dusjkabinett var ikke alle deler av gulvet tilgjengelig for kontroll og måling. Registrerte fallforhold vurderes som tilfredsstillende.

Avvik:
Deler av gulvet under dusjkabinett var ikke tilgjengelig for kontroll.

Konsekvens/Tiltak:
Ingen tiltak vurderes nødvendig utover normalt vedlikehold.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er manglende tettesjikt i overgang gulv vegg på badet. Veggplater er ført ned mot gulv og det er benyttet gulvlist mot gulvbelegget. Det er ukjent tetting i overgang gulv-vegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales utskifting av overflater på bad, samt lage oppbrett på gulvbelegg slik at eventuell lekkasjevann ikke kommer til tilstøtende rom.

KJELLER > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har sluk plassert under dusjkabinett.
Sluket var ikke tilgjengelig for kontroll på befaringsdag.
Vinylbelegg fungerer som vannavvisende overflate på gulvet. Siden dusjvann ledes direkte til kabinettets avløp utsettes gulv og vegger for begrenset vannbelastning sammenlignet med åpen dusjløsning.

Badets alder og konstruksjonsoppbygning medfører samtidig at restlevetiden på tettesjikt og våtromsløsninger må vurderes som redusert sammenlignet med nyere bad.

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
• Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet står foran full oppgradering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med servantinnredning, gulvmontert toalett og dusjkabinett. Synlige vann- og avløpsinstallasjoner fremstår uten tegn til lekkasjer på befaringsdagen.

Avvik:
Ingen vesentlige avvik registrert.

Konsekvens/Tiltak:
Normalt vedlikehold anbefales.

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet ventileres via ventil i yttervegg bak dusjkabinett. Tilluft skjer gjennom luftespalte under dørblad. Det er ikke registrert mekanisk avtrekk.
Ventilasjonsløsningen vurderes som enkel og gir begrenset luftutskifting sammenlignet med dagens anbefalte løsninger for våtrom.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Mangler mekanisk avtrekk.
Begrenset ventilasjonskapasitet.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Mangelfull ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og redusert uttørkingsevne.

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking og fuktmåling kunne ikke utføres. Veggkonstruksjoner bak dusjkabinett og toalett var ikke tilgjengelige for undersøkelse fra tilstøtende rom på befaringsdagen som følge av fast innredning og lagret inventar.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Hulltaking og fuktmåling lot seg ikke gjennomføre.
Konstruksjonens tilstand bak våtsoner er derfor ikke verifisert.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Det foreligger usikkerhet knyttet til eventuell skjult fuktpåvirkning i konstruksjonen.
Ytterligere undersøkelser kan utføres dersom dette anses ønskelig.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom/bod med vinylbelegg på gulv, malte strietapetserte vegger og himling med takplater.
Rommet er innredet med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Det er etablert gulvsluk og mekanisk avtrekk.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er utført med malte strietapetserte overflater og himling med takplater.
Overflatene fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder og bruk.
Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskader eller skader på overflatene ved befaring.

Avvik:
Ingen vesentlige avvik registrert.

Konsekvens/Tiltak:
Normalt vedlikehold må påregnes.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med vinylbelegg og har fall mot sluk.
Det måles tilstrekkelig fall fra rommets ytterpunkter mot sluk. Gulvbelegget fremstår uten synlige skader av betydning ved befaring.

Avvik:
Ingen vesentlige avvik registrert.

Konsekvens/Tiltak:
Normalt vedlikehold må påregnes.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med gulvsluk.
Sluket er av eldre type og det er ikke mulig å dokumentere klemring eller tettesjiktets tilkobling til sluk. Vinylbelegg fungerer som vannavvisende sjikt på gulvet. Sluk fremstår med behov for rengjøring og normalt vedlikehold.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre slukløsning hvor utførelse av tettesjiktets tilslutning ikke lar seg kontrollere.
Sluk har oppnådd en alder hvor risiko for svikt øker.
Løst belegg rundt sluk registreres, tiltak for tetting må påregnes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Jevnlig rengjøring og kontroll anbefales.
Oppgradering må forventes på sikt som følge av alder og normal levetidsbetraktning.
Det bør utføres tetting rundt sluk på vaskerommet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med utslagsvask i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin. Synlige vann- og avløpsinstallasjoner fremstår uten tegn til lekkasjer på befaringsdagen.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilering skjer via mekanisk avtrekk montert i vegg. Løsningen vurderes å gi tilfredsstillende luftutskifting for rommets bruk.
Regelmessig rengjøring og vedlikehold av ventil anbefales.

KJELLER > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Av integrerte hvitevarer er det installert kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og 2stk stekeovner.
Det er ikke etablert komfyrvakt over platetopp og det er ikke installert lekkasjesikring under vask og oppvask.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
• Komfyrvakt må monteres.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har synlige vannledninger av kobber samt deler av vanninstallasjon utført som rør-i-rør-system.
Vannrørene var tilgjengelige for visuell kontroll i de deler som var synlige på befaringsdagen. Det ble ikke registrert tegn til aktive lekkasjer eller unormale forhold ved de synlige installasjonene.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Deler av vanninstallasjonen er av eldre dato og har oppnådd en alder hvor risiko for svikt og lekkasjer øker.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Det anbefales jevnlig kontroll av synlige rørføringer og koblingspunkter. Oppgradering må påregnes etter hvert som komponentene nærmer seg slutten av forventet levetid.

Strandaveien 19 , 7170 ÅFJORD
Gnr 59 - Bnr 250
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør består av en kombinasjon av plastavløp og eldre avløpsledninger.
Avløpsinstallasjonene var tilgjengelige for visuell kontroll i de deler som var synlige på befaringsdagen.
Det ble ikke registrert tegn til lekkasjer eller tilbakeslag ved befaring.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Deler av avløpssystemet er av eldre dato og har oppnådd en alder hvor risiko for slitasje og funksjonssvikt øker.

Konsekvens/tiltak
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Jevnlig kontroll og vedlikehold anbefales. Fremtidige utskiftninger må forventes som følge av alder og normal levetidsbetraktning.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen ventileres ved naturlig ventilasjon gjennom veggventiler i kombinasjon med mekanisk avtrekk fra våtrom.
Det registreres mekanisk avtrekk fra vaskerom og ventilasjon via ventiler i øvrige rom. Løsningen er typisk for byggeperioden.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Ventilasjonsløsningen tilfredsstiller ikke dagens anbefalinger for luftutskifting og energieffektivitet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Regelmessig rengjøring og vedlikehold av ventiler og avtrekksvifter anbefales.
Oppgradering av ventilasjonsløsningen kan vurderes ved fremtidige rehabiliteringsarbeider.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe på vegg i trapperom.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert i bod i kjeller.
Beredereren er av typen Norema med volum på ca. 194 liter. Merkeskilt og utførelse indikerer høy alder.
Beredereren står i rom med sluk, noe som reduserer konsekvensen ved en eventuell lekkasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsberederen har høy alder og er langt forbi normal forventet levetid.
Risikoen for funksjonssvikt og lekkasjer øker vesentlig med alder.

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

Utskifting av varmtvannsberederen bør påregnes.
Det anbefales jevnlig kontroll av bereder og sikkerhetsventil frem til utskifting finner sted.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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.

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er vurdert basert på alder og enkle observasjoner.
Det anbefales at anlegget på generelt grunnlag kontrolleres av en el. - takstmann.
En hver eier eller bruker har til en hver tid ansvarlig for det elektriske anlegget.
Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapport til bygningssakkyndiges kontrollpunkter.
Eventuelle kostnader for utbedringer av mangler kommer i tillegg og må vurderes etter kontroll.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent
4. 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
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. 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
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
11. 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

Det anbefales alltid at det elektriske anlegget kontrolleres av en el. - takstmann.

TOMTEFORHOLD

Strandaveien 19 , 7170 ÅFJORD
Gnr 59 - Bnr 250
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er oppført på byggegrunn bestående av stedlige masser.
Det foreligger ingen geotekniske undersøkelser på befaringsdagen, og byggegrunnens eksakte oppbygning er derfor ukjent.
Det ble ikke registrert forhold som ga mistanke om setningsskader eller pågående bevegelser i konstruksjonene ved befaring.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Grunnmurer er utvendig pusset og malt. Det er etablert grunnmursplate på deler av grunnmuren som var synlig ved befaring.
Alder på drenering og eventuell utvendig fuktsikring er ukjent.
Det registreres fuktverdier ved kontrollmåling i innforet vegg mot grunnmur i kjeller, i kontrollerte områder på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Alder og utførelse på drenering og fuktsikring er ukjent.
Dreneringssystemet må forventes å ha redusert funksjon over tid.
Fukt påvist i veggkonstruksjon i kjeller, tiltak med utvendig fuktsikring og drenering må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det bør gjøres lokale tiltak.

Oppgradering av drenering og utvendig fuktsikring må påregnes på et tidspunkt som følge av fukt i kjeller, alder og normal levetidsbetraktning.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er fundamentert på støpte fundamenter med grunnmurer av lettklinkerblokker.
Synlige deler av grunnmuren fremstår generelt uten vesentlige skader eller deformasjoner.
Det registreres normal aldring og enkelte mindre overflateavvik i puss og maling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Normal slitasje og vedlikeholdsbehov på overflatebehandling av grunnmur.
Lettklinkerblokker har naturlig risiko for fuktopptak dersom fuktsikringen svekkes over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Periodisk vedlikehold av pussede og malte overflater anbefales.
Grunnmur bør holdes under oppsikt med tanke på sprekker, avskalling eller fuktpåvirkning.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen består av både plenarealer og gruslagte arealer. Fallforholdene fremstår i hovedsak som tilfredsstillende med terreng som leder overflatevann bort fra bygningen. Det registreres ikke forhold som tilsier økt risiko for vannansamling mot grunnmur på befaringsdagen.

Eiendommen ligger ikke innenfor registrerte faresoner for kvikkleireskred eller flom etter offentlig tilgjengelige kartdata. Området ligger innenfor aktsomhetsområde for radon, hvilket er normalt for store deler av landet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgravde installasjoner som ikke er tilgjengelige for visuell kontroll. Ledningenes alder og tilstand er i hovedsak ukjent. Det foreligger ingen opplysninger om tidligere utskiftninger eller rehabilitering.

Det ble ikke opplyst om funksjonsproblemer eller registrert symptomer som indikerer svikt i vann- eller avløpsanlegget på befaringsdagen.

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

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

Det anbefales kontroll av anlegget.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligens sikkerhet er kontrollert for om det er fare for skader, fall, brann og mer.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

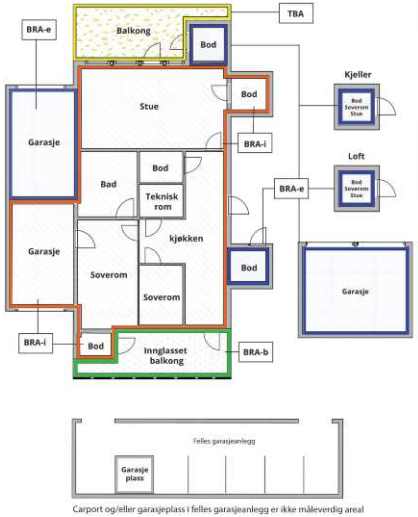
Hva er måleverdig areal?

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	37			37		35	72
1.Etasje	99			99	41		99
Kjeller	92			92			92
SUM	**228**				**41**	**35**	**263**
SUM BRA	**228**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue, soverom 1, soverom 2		
1.Etasje	Entré, gang, bad, soverom 1, soverom 2, kjøkken, stue		
Kjeller	Kjellerstue, soverom, bod 1, bad, bod 2, bod 3, kontor, vaskerom, gang		

Kommentar

Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.
Fordeling mellom P og S rom er følgende: P-Rom: 211m2 / S-Rom: 17m2

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Byggemeldingstegninger er kontrollert og disse stemmer ikke med dagens bruk.
Det er registrert følgende avvik:
Kommunale byggemeldingstegninger viser avvik fra dagens rominndeling i kjeller. Arealer som på byggemeldingstegninger er angitt som boder og birom er i dag innredet og benyttet som soverom. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at bruksendringen er godkjent av kommunen. Soverommene har også vinduer som ikke tilfredsstiller dagens krav til rømningsvindu. Rommene kan derfor ikke bekreftes som godkjente for varig opphold.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er avdekket avvik mellom kommunale byggemeldingstegninger og dagens bruk av deler av kjelleretasjen. Arealer som på byggemeldingstegningene er angitt som boder og sekundærrom er i dag innredet og benyttet som soverom. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at bruksendringen er omsøkt eller godkjent av kommunen.

Soverommene i kjeller har i tillegg vinduer som ikke tilfredsstiller dagens krav til rømningsvei med hensyn til størrelse og utforming. På bakgrunn av fremlagt dokumentasjon kan rommene derfor ikke bekreftes som lovlig etablert for varig opphold.

Forholdet vurderes som et åpenbart avvik fra godkjente byggemeldingstegninger, og kjøper bør påregne at ytterligere dokumentasjon eller godkjenning kan bli etterspurt av bygningsmyndighetene.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		35		35	
SUM		**35**			
SUM BRA	**35**				

Romfordeling

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

Kommentar

Bygningen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger kommunale byggesaksopplysninger og tegninger for opprinnelig garasje.
Ved befaring fremstår bygningen utvidet med takoverbygg/carport sammenlignet med opprinnelige byggesakstegninger.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at utvidelsen er omsøkt eller godkjent av kommunen. Forholdet er ikke nærmere undersøkt, og kjøper anbefales å avklare dette med kommunen ved behov.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Carport er bygget på i 2026.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.6.2026	Raymond André Moen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5058 ÅFJORD	59	250		0	866.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Strandaveien 19

Hjemmelshaver
Rødsjø-Stjern Bente, Rødsjø-Stjern Roy Anders

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligområde i Åfjord kommune. Området består hovedsakelig av eneboligbebyggelse med tilhørende garasjer og opparbeidede uteområder. Det er kort avstand til offentlig og privat servicetilbud, skoler, barnehager, idrettsanlegg og øvrige sentrumsfunksjoner. Området vurderes som attraktivt for barnefamilier og har normal adkomst via offentlig vei.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfalterte og gruslagte adkomstarealer, plenarealer samt beplantning. Terrenget rundt boligen fremstår i hovedsak som svakt skrånende. Tomten er bebygd med enebolig og tilhørende uteoppholdsarealer. Det registreres normal bruksslitasje på utvendige arealer.

Strandaveien 19 , 7170 ÅFJORD
Gnr 59 - Bnr 250
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Benyttet til lagring.

Byggeår
1994

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Bygget fremstår som fra byggeår og er normalt vedlikeholdt
Det registreres bygningsdeler med behov for vedlikehold og oppgraderinger.
Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse
Garasje er ikke grundig kontrollert. Tilstanden på garasje baserer seg på teksten under her.

Frittstående garasje oppført på støpt betonggulv mot grunn. Yttervegger er oppført i trekonstruksjoner og utvendig kledd med stående trekledning. Saltakkonstruksjon tekket med betongtakstein. Over deler av bygget er det etablert takoverbygg med taktekking av profilerte plater.

Garasjen er innredet med garasjerom og bod-/lagringsareal. Bygget har leddport med elektrisk portåpner samt separat gangdør. Vinduer med isolerglass.

Innvendige overflater består hovedsakelig av betonggulv, platekledde vegger og synlige trekonstruksjoner i himling/takkonstruksjon. Elektrisk anlegg er installert.

Garasjen er kun gjenstand for en enkel visuell befaring og er ikke kontrollert i henhold til NS 3600. Det er derfor ikke foretatt detaljert vurdering av konstruksjoner, fuktsikring, fundamentering, elektriske installasjoner eller øvrige bygningsmessige forhold.

Garasjen fremstår generelt med normalt vedlikeholdsnivå ut fra alder og bruk. Det ble registrert enkelte overfladiske slitasjer på dører, porter og utvendige overflater. Bygget er ikke tilstandsvurdert etter NS 3600, og det er derfor ikke foretatt nærmere undersøkelser av konstruksjoner eller tekniske installasjoner.

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	23.06.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	22.06.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	16.06.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	23.06.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	23.06.2026		Gjennomgått		Nei
Standardbeskrivelse	23.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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.

enova

Energiattest



Adresse	
Strandaveien 19, 7170 ÅFJORD	
Dato for energimerking **23.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-315067**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **10647134**
Gårdsnummer **59**	Bruksnummer **250**
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 **1986**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **228,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **228,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

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
175,47 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
193,31 kWh/m²	**44 074 kWh**



Strandaveien 19, 7170 ÅFJORD

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Strandaveien 19, 7170 ÅFJORD

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak utendørs

Tiltak 4: 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 5: 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 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 7: 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.

Brukertiltak

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: 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 10: 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 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/4192/63
Attesteringstidspunkt 2026-06-10 10:12
Side 1 av 2

250,-
1.400,-

DAGBOKFØRT
16 AUG85 04192
SORENSKRIVEREN I FOSEN

S K J Ø T E

Åfjord kommune v/ordføreren erkjenner med dette å ha solgt og overdratt til

Roald Stjern, p.nr. 170860 [redacted]

tomta Nordhaugvegen 6. gnr. 59, bnr. 250

I henhold til målebrev av 03.07.1985 er parsellen 867 m2. og ligger i Monstadstranda boligfelt. gnr. 59, bnr. 220.

Overdragelsen skjer på følgende vilkår:

1. Parsellen avgrenses etter vedtatt reguleringsplan, datert 14.09.1981 og målebrev.

2. Parsellen skal nyttes som boligtomt som forutsatt i reguleringsplanen. Dersom tomta ikke er bebygd eller byggearbeidet påbegynt innen 2 år fra skjøtet utstedes, plikter kjøperen å overdra tomta tilbake til kommunen uten noe tillegg i prisen.

3. Med i kjøpet følger rett og plikt til å nytte den adkomstvegen som kommunen har bygget og som er utlagt til felles benyttelse. For tilknytning til vegen betales særskilt refusjon. Adkomstvegen skal vedlikeholdes av kommunen, men eieren er ansvarlig for vedlikehold av sin egen avkjørsel med stikkrenne. I tilfelle annet blir bestemt kan kommunestyret tilplikte tomteeierne i feltet å betale en årlig avgift til kommunen for vegvedlikeholdet

4. Med i overdragelsen følger rett og plikt til å kople kloakkavløp fra tomtas bebyggelse inn på hovedavløpet som kommunen har bygget. Tilkoplingen skjer på en slik måte som kommunens tekniske etat bestemmer. For tilkoplingen betales særskilt refusjon. For anlegg og vedlikehold av hovedkloakk skal tomteeieren betale en årlig avgift til kommunen.
Kabel for fellesantenneanlegg for TV legges i veitraseen. Kommunen har ikke noe ansvar for videreføring og vedlikehold av dette anlegg.

5. Eventuell veg på tomta og grenledninger for vann og kloakk må bekostes og vedlikeholdes av kjøperen.

6. Kjøperen har en gjensidig rett og plikt til å finne seg i at det over tomta, - uten vederlag for eiendomsinngrep - føres og vedlikeholdes ledninger for felles vann-og kloakkavløp og likeledes ledningsnett for vannforsyning, elektrisk kraft og telefon.

7. Gjerdehold rundt tomta er selgeren uvedkommende. Eventuell oppsetting av gjerde må skje i samsvar med reguleringsbestemmelsene og etter godkjenning fra bygningsrådet.

8. Med i overdragelsen følger rett til å nytte fellesareal som er utlagt. Andel i fellesarealet blir betalt i refusjonsbeløpet.

9. Som andel i felles utgifter til opparbeiding av veger/gater og anlegg av vann- og kloakkledninger, samt opparbeiding av felles friområder, refusjon for grunnkjøp m.v. betaler kjøperen følgende engangsbeløp til kommunen:

Grunnkjøp: 867 m² á kr. 10,45		kr. 9.060,15
Andel fellesareal: 392 m² á kr. 10,45		kr. 4.096,40
Refusjon (anleggsbidrag) vei:		
- samleveg	kr. 7.425,-	
- adkomstveg	kr. 6.965,-	
- fortau	kr. 4.106,-	kr. 18.496,-
Refusjon (anleggsbidrag) spill-/overvann		kr. 14.736,-
Refusjon (anleggsbidrag) vann		kr. 7.368,-
Refusjon (anleggsbidrag) fellesantennekabel		kr. 717,-
Andel av administrasjonskostnader		kr. 2.500,-
Andel av friarealer/leikeplass		kr. 1.000,-
Tilknytningsavg. for vann	kr. 5.000,-	
Tilknytningsavg. for kloakk	kr. 3.630,-	
	kr. 8.630,-	
+ 20 % m.v.a.	kr. 1.726,-	kr. 10.356,-
Andel av gatelys langs samleveg		kr. 2.000,-
		kr. 70.329,55

I tillegg kommer kr. 3.960,- som gjelder oppmålings- og tinglysningsgebyr for målebrev.

Kjøpesummen blir å betale etter nærmere avtale.

10. Overdragelsen gjøres gjeldende med virkning fra idag.

11. Omkostningene med overdragelsen - bæres i sin helhet av kjøperen.

I henhold til dette skjøtes eiendommen

Nordhaugvegen 6, gnr. 59 bnr. 250 til

Roald Stjern.

ÅVERENDE
ETISK MED
VIRT
ORIGINALE
ÅFJORD SPAREBANK

Som kjøper godtar jeg skjøtet med de anførte salgsvilkår.

Åfjord, 5/7 1985 — Åfjord, 5/7 1985

ordfører — kjøper

Det bevitnes med dette at selger og kjøper egenhendig har undertegnet dette dokument i vårt nærvær og at de begge er over 18 år og myndige.

Sverre Fjellheim [redacted] 7170 Åfjord

[redacted] 7170 Åfjord



ambita

Kommune: 5058 Åfjord
Eiendom: 5058/59/250/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 10.6.2026



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 59, Bruksnr 250	**Kommune:**	5058	Åfjord
Adresse:				
Veiadresse:	Strandaveien 19, gatenr 1663 7170 Åfjord	**Grunnkrets:**	113	Monstad
		Valgkrets:	1	Å
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	9050403	Åfjord og Stoksund
		Tettsted:	6581	Åfjord

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Nordhaugvegen 6	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	03.07.1985	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	866,3 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
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5058/59/250	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5058/59/250	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	03.07.1985	Avgiver	5058/59/220	-867,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5058/59/250	867,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Strandaveien 19	Bolig	252,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	03.07.1985
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	252,0	Igangset.till.:	01.08.1985
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	252,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	13.03.1986
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	10647134			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		95,0		95,0			
H01	1	99,0		99,0			
H02		58,0		58,0			

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
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

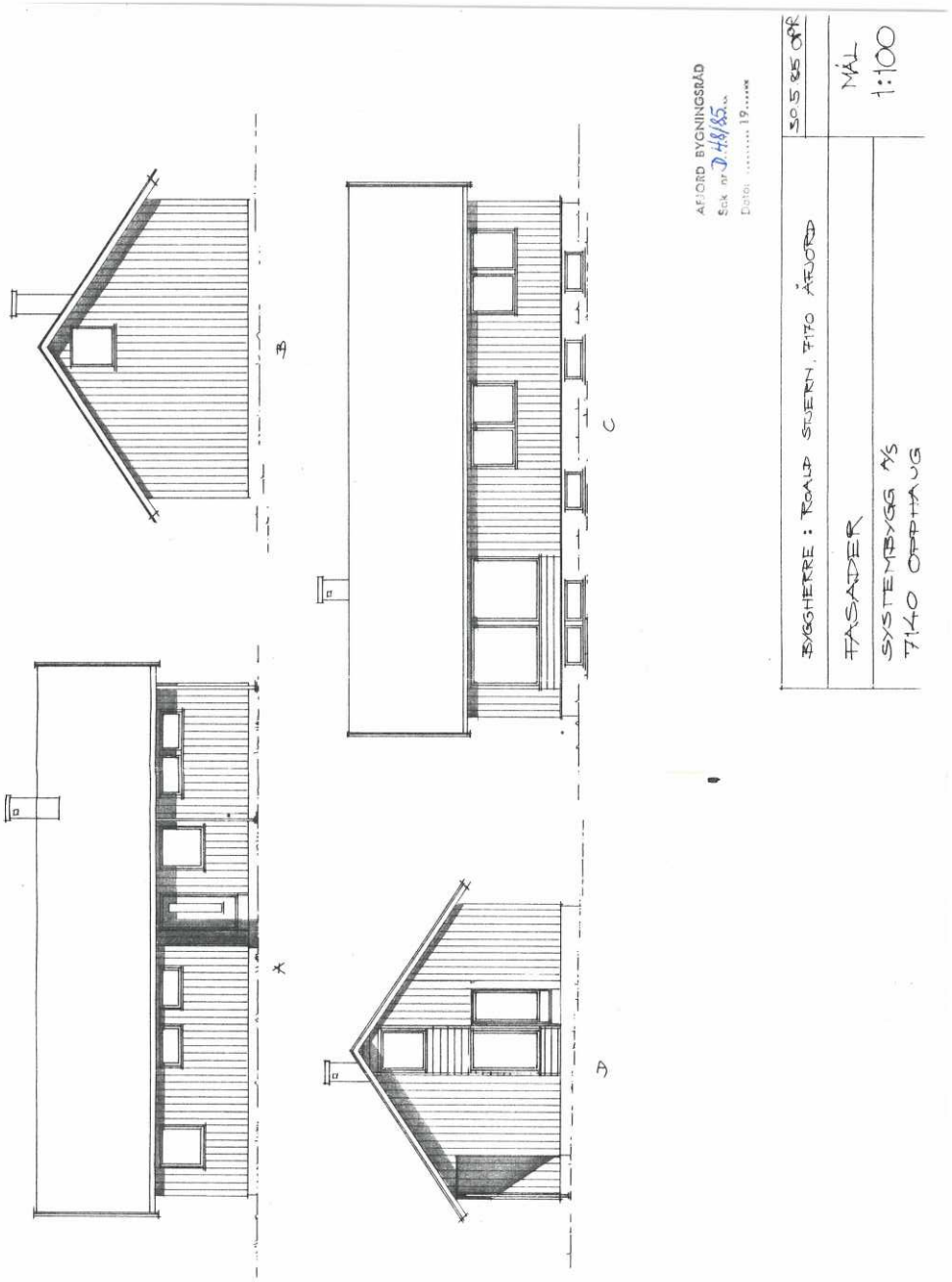
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	17.06.1992
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.07.1993
Energikilde:		BRA annet:	40,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	40,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.03.1994
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	10652197			Antall etasjer:	1

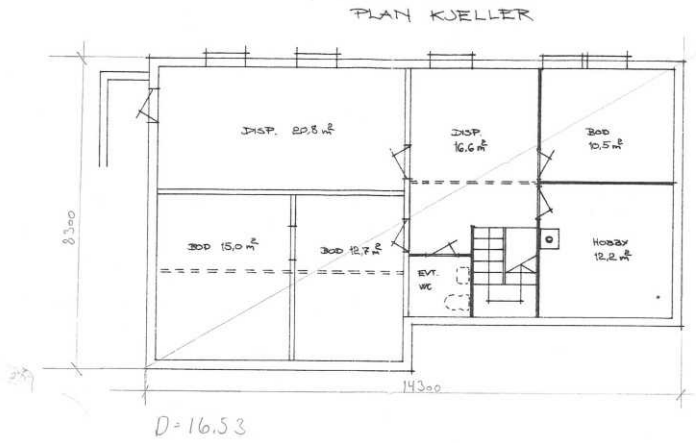
Etasjeopplysninger:

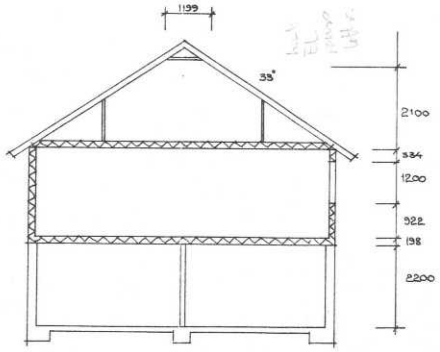
Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			40,0	40,0			

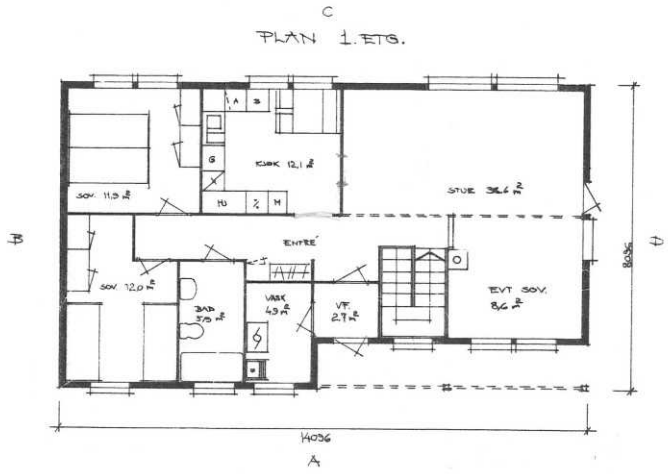
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



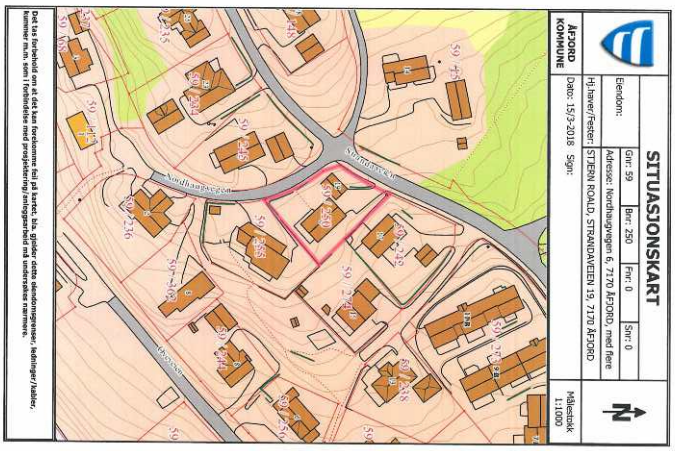






	1 ETG	KJELLER	HEMS	TOT
BRA	99,0	94,7	57,9	251,6 m²
BA	99,0	18,9	0	117,9 m²

BYGGHERRE : ROALD STJERN , 7170 ÅFJORD	30.5.85 OPR
PLANER OG SNITT	MÅL 1:100
SYSTEMBYGG A/S 7140 OPPHAUG	



Utskrift

http://kart.fovcm.no/verbinnsyn/Content/printDynaLeg.aspx?Left=-558246.75034603&3... 15.03.2018

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)	Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr
MONSTADSTRANDA BOLIGFELT, 7170 ÅFJORD	Gnr. 59 bnr.250

Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
NYBYGG	Bolig i 1 etg. + kjeller og loft	31/5-85	3/7-85	D 48/85

Byggherre	Adresse	Tlf.
ROALD STJERN	7170 ÅFJORD	

Anmelder	Adresse	Tlf.
SYSTEMBYGG A/S	7140 OPPHAUG	

Ansvarshavende	Adresse	Tlf.
ROALD STJERN (HELE ARBEIDET)	7170 ÅFJORD	

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

[X] hele bygget [ ] følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

1. Noe golvbelegg og listing gjenstår i 1.etg.
2. I kjeller gjenstår himling, puss, lettvegger/trearbeid og elektrikerarbeid.
3. Loftsetg. er ikke innredet.
4. Planering av tomt gjenstår.

Boligen har 1 murpipe.

Takstige av ubrennbart materiale og røykvarsler må anskaffes.

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Saksbehandler: Arve Stokkan.

Sted og dato	Stempel	
Teknisk kontor	13.03.86	ÅFJORD KOMMUNE TEKNISK KONTOR — Tor Skjevdal
		Underskrift

Sendes til

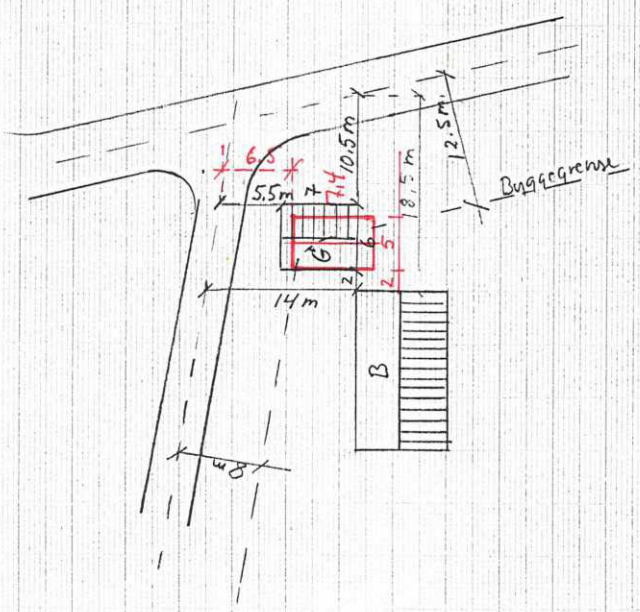
[X] Byggherre [X] Anmelder [ ] Ansvarshavende [X] Byggeløyvemyndighet [ ]

Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

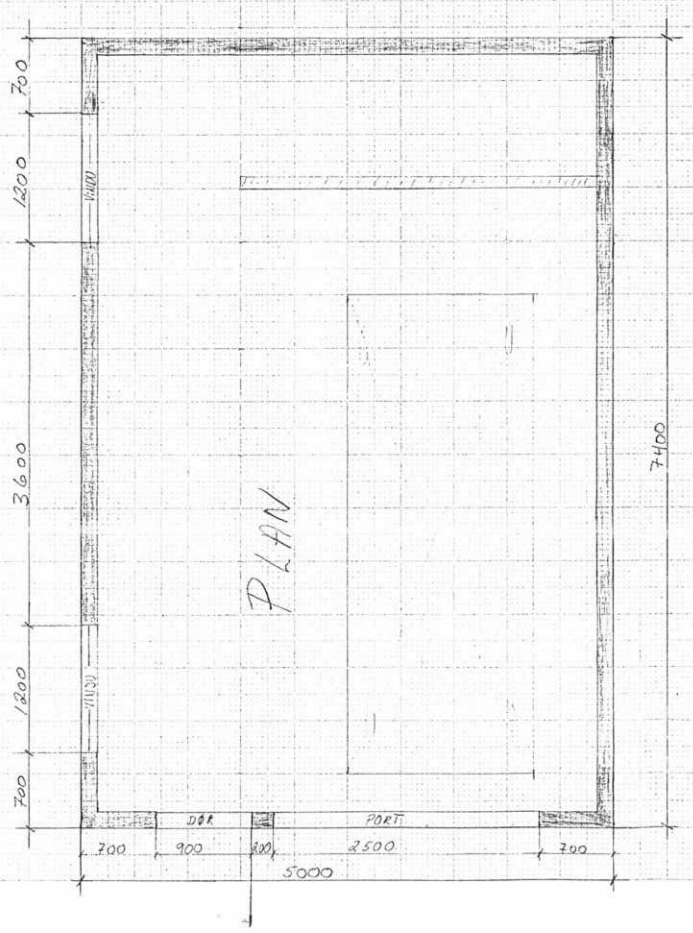
NY PLASSERING AV GARASJE.
GARASJE REDUSERT I BREDDE 1 M
OG TRUKKET 1.5 M LENGRE FRAM MOT
GÅRDSPLASSEN, SAMT 0.5 M LENGRE.

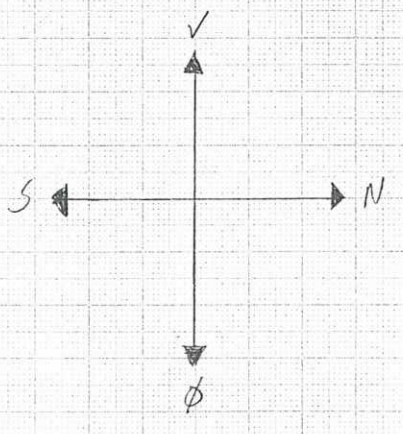
ÅFJORD BYGNINGSRÅD
Saknr D 64/92

ROALD STJERN - SITUASJON		
GARASJE	MÅL 1:500	22.04.92 B
MONSTADSTRANDA		



NR. I





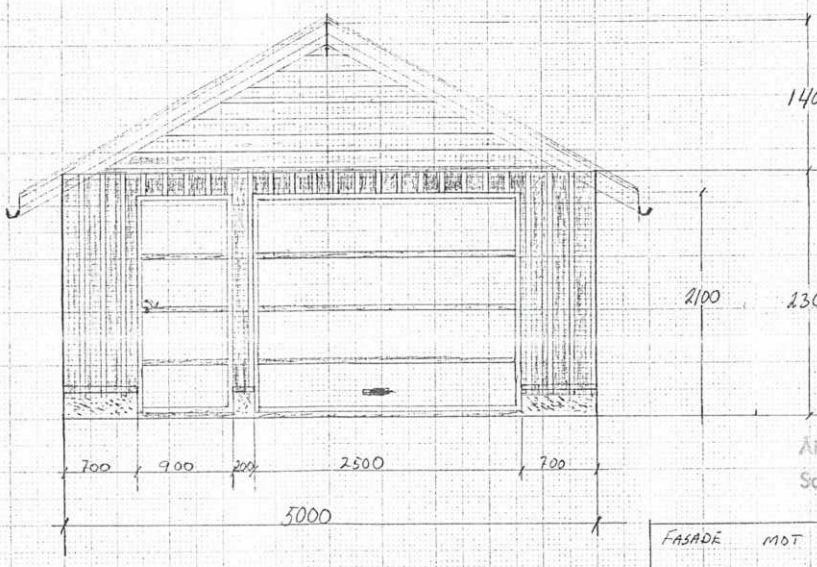
ÅFJORD KOMMUNE TEKNISK ETAT
DATO 7/4 93
ARKIV
SAKSBEH

ÅFJORD BYGNINGSRÅD
Saknr D.64/92

PLANTEGN.		SIGN. R.S. DATO 3/4-93
GARASJE:	GNR. 59 BNR. 250	MÅL 1:50
NAVN ROALD STJEERN		NR. I

82

TEGN NR. II

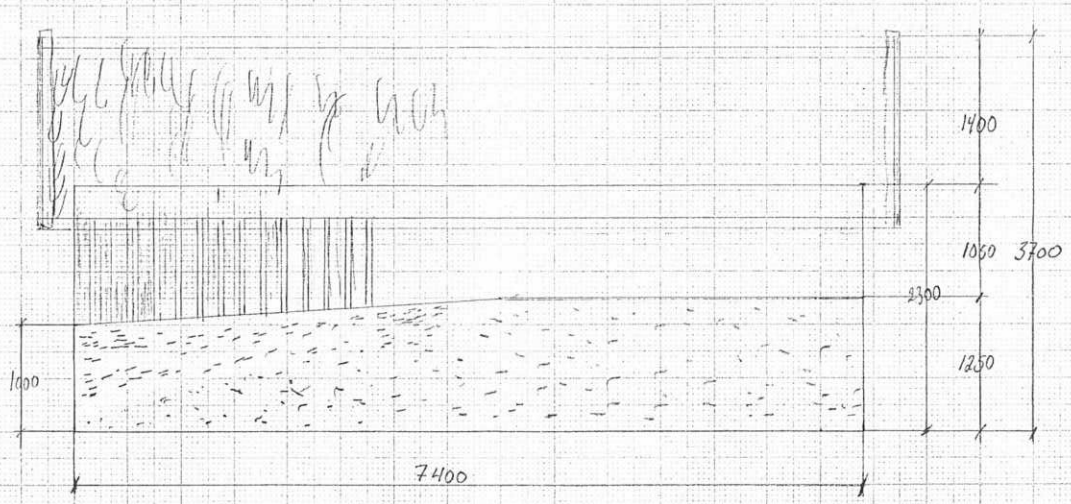


ÅFJORD BYGNINGSRÅD
Saknr D.64/92

FASADE MOT ØST		SIGN. R. Yttrin DATO 3/4-93
GARASJE:	GNR. 59 BNR 250	MÅL 1:50
NAVN ROALD STJEERN		NR. II

TEGN. NR. III

FASADE MOT NORD

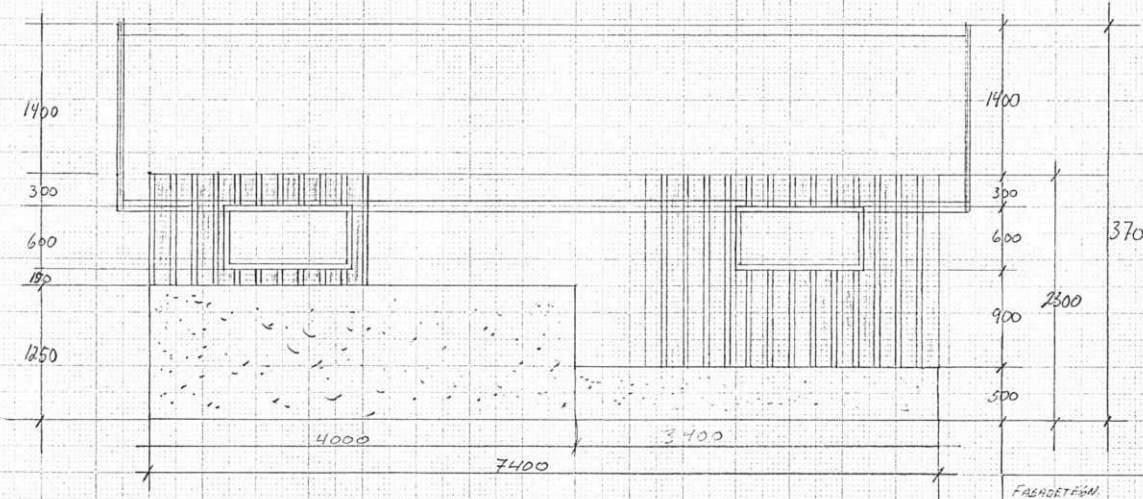


ÅFJORD BYGNINGSRÅD
Saknr D.64 / 92

FASADETEGN. MOT NORD		SIGN. R. Stjern DATO 3/4-93
GARASJE Nordhaugv. 6	GNR. 59 B.NR. 250	MÅL: 1:50
ROALD STJERN		TEGN. NR. III

83

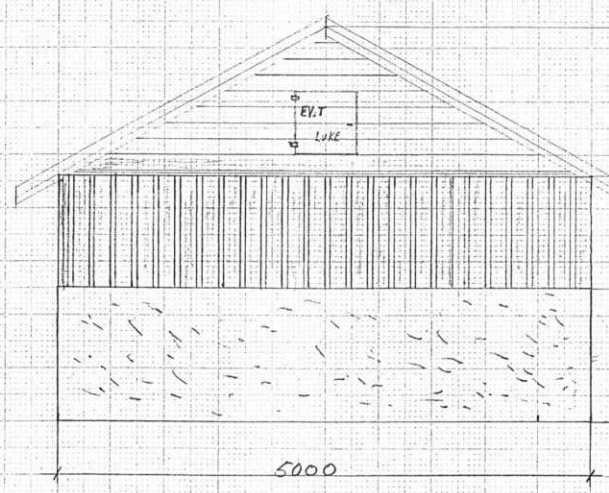
TEGN. NR. IV



ÅFJORD BYGNINGSRÅD
Saknr D.64 / 92

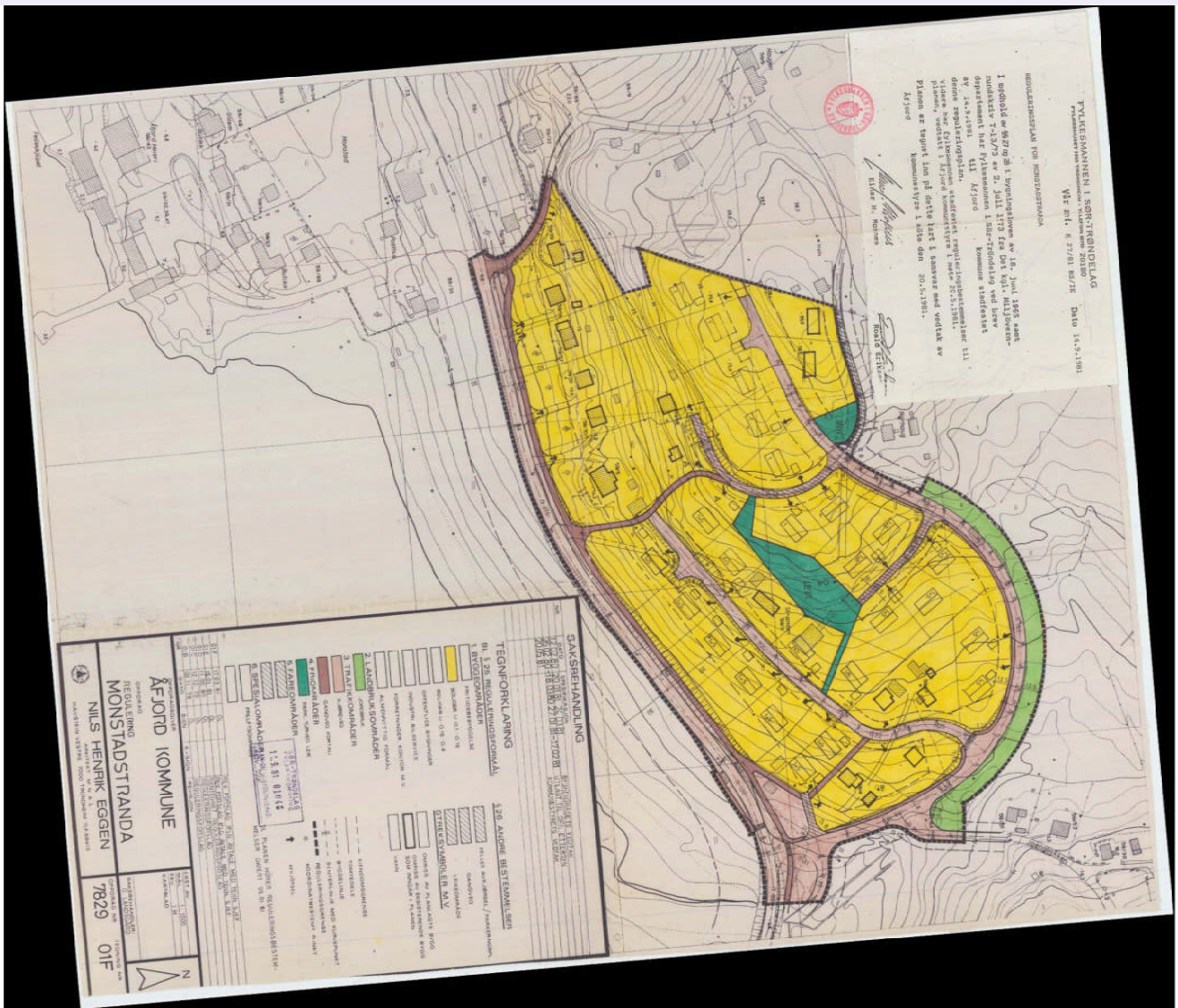
FASADETEGN. MOT SØR		SIGN. R. Stjern DATO 5/4-93
GARASJE Nordhaugv. 6	GNR. 59 B.NR. 250	MÅL: 1:50
TEGN. ROALD STJERN		TEGN. NR. IV

TEGN. NR. IV



ÅFJORD BYGNINGSRÅD
Saksnr D.64/92

FASADETEGN. MOT VEST		SIGN. R. Stjern
GARASJE	GNR. 59	MÅL 1:50
Nordhaugv. 6	B.NR. 250	
Navn. ROALD STJERN		Tegn.-nr. IV



Vedtatt av bygningsrådet 24.3.81.
- " - " kommunestyret 20.5.81.

Revidert 13.3.81

ÅFJORD KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR BOLIGOMRÅDET MONSTAD-STRANDA

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. I dette område skal bebyggelsen plasseres innenfor de angitte byggegrenser. Møneretningen som er vist på planen, er veiledende. Plasseringen skal godkjennes av bygningsrådet.

De følgende reguleringsbestemmelser inndeles i:

A. Fellesbestemmelser
B. Område for boliger
C. Friområde

A. FELLESBESTEMMELSER

§ 2

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser gjelder bestemmelser i bygningsloven og bygningsvedtektene for Åfjord kommune.

Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen.

§ 3

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

§ 4

De viste veger skal bygges etter de lengde- og tverrprofiler som teknisk sjef bestemmer.

§ 5

Innenfor frisiktsoner skal være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over planum for de tilstøtende veger.

Frisiktområde må ikke gis en slik bruk at fri sikt på noe tidspunkt blir hindret.

§ 6

Antall parkeringsplasser innenfor det regulerte område som den enkelte byggherre må anlegge på egen grunn, skal, når ikke annet er bestemt, beregnes etter følgende norm:

Boliger	2 biloppstillingsplasser pr. leilighet. 1,5 plasser ved fellesanlegg.

§ 7

Eksisterende busk- og trevegetasjon skal ikke fjernes eller ødelegges uten etter samtykke av bygningsrådet. Unntatt er slik rydding som er nødvendig for bygging, adkomst og drift.

./ 2

§ 8

Eventuell innhegning, forstøtningsmurer, beplantninger, garasjeinnkjørsler, plassering av søppelspann/oljefat kan kreves utført etter plan godkjent av bygningsrådet.

B. OMRÅDE FOR BOLIGER

§ 9

Bygningene innenfor boliggruppene skal i størst mulig grad planlegges og utformes i arkitektonisk sammenheng med hverandre.

Byggherrer og arkitekter skal kontakte bygningsrådet før prosjekteringen starter - for å bli informert om planleggingen på de omkringliggende tomter.

§ 10

I området kan oppføres frittliggende boliger.

Bygningene kan oppføres i en etasje, en etasje med sokkel, eller to etasjer - etasjeantall er angitt på reguleringsplan.

§ 11

Bygningene skal ha sal-, pult- eller valmtak, takvinkel 18 - 35°. I samme gateflukt eller gruppe kan bygningsrådet kreve at bygningene skal ha samme takvinkel.

Garasjer kan oppføres i tilknytning til boligen eller frittliggende. Bygningsrådet avgjør dette i hvert enkelt tilfelle.

Garasjer skal tilpasses bolighusenes form, material- og fargebruk.

§ 12

Med byggemelding for frittliggende bolighus skal det følge situasjonsplan som viser:

Plassering av uthus eller garasje, selv om disse ikke oppføres samtidig med bolighuset.

Avkjørsel fra offentlig vei - den skal, hvor ikke særlige grunner taler mot dette, anlegges som vist i planen.

Eiendommen 59/29, 59/75, 59/56, 59/57, 59/70 og 59/5
gis kjøreadkomst fra gangvei med ett tilknytningspunkt med riksveien syd for eiendommen 59/29.

Eiendomme merket "A" i planforslaget gis kjøreadkomst fra gangveien som går fra Monstadhaugen ned mot riksveien.

For hus som hører naturlig sammen i en gruppe eller rekke, kan bygningsrådet kreve utarbeidet felles situasjonsplan.

C. FRIOMRÅDE

§ 13

Opparbeidelse av områdene skal skje etter plan godkjent av bygningsrådet.

I friområde kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til disse områdene når dette etter rådets mening ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde. Eventuell bebyggelse skal underordne seg planområdets øvrige bebyggelse i form, material- og fargebruk.

Saksbehandler: Øystein Landsgård.

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

Notater

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: 43260074 / Ørjan Grøtting, tlf. 993 02 348
Strandaveien 19, 7170 Åfjord.
Gnr. 59, Bnr. 250, 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 16 500,- 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: 43260074
Salgsoppgaven er sist oppdatert 24.06.2026

Ørjan Grøtting
Eiendomsmegler

993 02 348
orjan.grotting@em1.no

EiendomsMegler 1 Fosen
Yrjars gate 29, 7130 Brekstad

eiendomsmegler1.no