

Velkommen til

Bjønnbåsmyra 3, 7177 Revsnes

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Bjønnbåsmyra 3
7177 Revsnes

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 950 000,-
Omkostninger	kr	49 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 999 840,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1975
BRA/BRA-i	127 / 105 m²
Soverom	3

Energimerke 

EiendomsMegler 1 ved Ørjan Grøtting har gleden av å presentere Bjønnbåsmyra 3!
Boligen fra 1975 inneholder tre soverom, bad, WC, stue, kjøkken, vaskerom, bodareal og terrasse.
På eiendommen står det også en garasje.

Eiendommen ligger pent plassert i feltet med sin hjørnebeliggenhet. Rolig og barnevennlig boligfelt. Bussholdeplass rett ved feltet.

Ting verdt å nevne:
- Taktekking fra ca. 2003.
- Varmepumpe.
- 3 soverom.
- Bad fra 2021.
- Kjøkken fra 2022.
- Fleste vinduer byttet i 2022/2023.
- Nytt sikringsskap i 2022.

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
Bjønnbåsmyra 3, 7177 Revsnes

Registerbetegnelse
Gnr. 104, Bnr. 35, Åfjord kommune.

Pris

Prisantydning	kr	1 950 000,-
Omkostninger	kr	49 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 999 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 016 340,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 48 750,-

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

Sum omkostninger kr 49 840,- 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. 4625,04,- Beløpet faktureres med fire terminer i året.
Beløpene er for 2026.

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Areal
BRA - i: 105 m²
BRA - e: 22 m²
BRA totalt: 127 m²
TBA: 19 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.

Meglers kommentar til areal:
Det er gjort noen små endringer fra de godkjente byggetegninger.
Følgende endringer er utført:
Det er åpnet opp mellom kjøkken, stue og entrè, og det er oppført en terrasse på ca. 19 m² utenfor stuen.

Antall soverom
3 Soverom

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

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

Tomt
Tomtestørrelse er 939 m² på eiet tomt.
Tomten består av opparbeidede plenarealer, gårdsplass og naturlig vegetasjon.

Eiendommen er ikke oppmålt, kun skylddelt, jf. vedlagte skylddelingsforretning. Eiendommens grenser er mindre nøyaktige og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen.

Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende.

Byggeår
1975 ifølge takstmann.

Innhold
Enebolig på ett plan med følgende innhold:

Primærrom:
VF, gang, stue, kjøkken, 3 soverom, bad og vaskerom

Sekundærrom:
2 stk. boder og utvendig bod

Standard
Gang: Laminat på gulv, malte panelplater på vegger og malt himling.
Soverom: Laminat på gulv, malte panelplater på vegger og malt himling.
Bad: Gulvbelegg på gulv med varmekabler i gulv, baderomsplater på vegger og takess i himling. Rommet innehar innredning med servant på vegg og dusjkabinett.
Soverom: Laminat på gulv, malte panelplater på vegger og malt himling.
Toalettrom: Laminat på gulv, malte plater på vegger og takess i himling. Rommet innehar gulvmontert toalett og servant på vegg.
Soverom: Laminat på gulv, malte panelplater på vegger og malt himling.
Stue: Laminat på gulv, malte panelplater på vegger og panel i himling.
Kjøkken: Laminat på gulv, malte panelplater på vegger og panel i himling. Det er installert kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Av integrerte hvitevarer er det installert oppvaskmaskin, stekeovn, micro og kombi kjøle-/fryseskap.
Vaskerom: Vinyl på gulv, malte plater på vegger og malte plater i himling. Rommet innehar vask på vegg og opplegg for vaskemaskin.
Bod: Betonggulv, malte plater på vegger og malte plater i himling.
Bod: Betonggulv, malte plater på vegger og malte plater i himling.

Standardbeskrivelse ihht. takstmann.

Beliggenhet
Eiendommen ligger like ved Herfjordvatnet i Stoksund i Åfjord kommune.
Fin beliggenhet med kort veg til blant annet dagligvarebutikk, Kuringen småbåthavn, XL-Bygg Stoksund, Aquarius Brygge, samt Åfjord sentrum.

En liten kjøretur på 15-20 minutter finner man Stokkøya. Stokkøya har blitt et svært populært område grunnet sin vakre natur, aktivt sjøliv, badestrand og turmuligheter.

Cirka 600 meter fra eiendommen finnes Herfjordvatnet med utsøkt badevann, samt stupetårn.

Ca. 5 km fra boligen ligger populære Aquarius brygge og Kuringen bryggehotell hvor man blant annet har småbåthavn, overnattingsmuligheter og nydelig matservering.

Fra boligen er det ca. 3 km til Stoksund skole, som boligen også sogner til. Her finner man også barnehage. Oppvekstsenteret er nærskole for barna som bor på Revsnes, Stokkøya, Linesøya, Harbak og i Herfjord. Skolebygget er relativt nytt og sto ferdig i januar 2012. Skolen er en barne- og ungdomsskole med 1-10. Trinn.

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

Byggemåte
Enebolig på ett plan oppført i trekonstruksjoner over støpte/murte ringmurer. Det er kryprom under bolig. Gulv mot grunn er av bjelkelag i tre med stubbloftsgulv. Gulv i vaskerom og boder er av betong. Fasader er bekledd med stående kledning. Takkonstruksjon er av saltak, tekket med lakkerte takplater. Vinduer er gjennomgående i tre med 2-lags glass. Bygningsinformasjon ihht. takstmann.

Hvitevarer og tilbehør
Integrerte hvitevarer inkluderer oppvaskmaskin, stekeovn, mikrobølgeovn samt kombi kjøle-/fryseskap. Disse medfølger salget og overtas i den stand de var på visningstidspunktet og slik de er benyttet av selger. Det gis ingen ytterligere garanti knyttet til hvitevarene.
Øvrige hvitevarer og elektriske apparater medfølger ikke, med mindre dette er særskilt angitt i salgsoppgaven.

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

Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger byggegodkjente tegninger for eiendommen fra 1975.
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.

Oppvarming
Vedfyring, varmepumpe og elektrisk oppvarming.

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.

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 boligbebyggelse (Navn på plan: Bjønnbåsmyra).
Kopi av kart og kommuneplanens arealdel følger vedlagt.
Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 400 253,- for 2024
Sekundærverdi kr 1 601 013,-.

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 den delen 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
Kjetil Endre Grøtting

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 3430
Dato: 25.08.1975
Registrering av grunn

Ovenstående heftelse 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 2,63 % 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 17 500,- (inkl. mva).
Visningshonorar kr 3 500,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 17 900,- (inkl. mva).

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

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 5500,-
Fotograf kr. 4600,-
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: Fosen Takst 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.

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).
Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

Tilstandsrapport/takst
Utført 20-06-2026 av Raymond André Moen i Fosen Takst AS.
Forhold avdekket i tilstandsrapport som åpenbart medfører fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre

Takstmannens kommentar til areal:
Enebolig: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Fordeling mellom P og S rom er følgende: P-Rom: 99m2 / S-Rom: 12m2.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Fremlagte byggemeldingstegninger er sammenlignet med dagens planløsning. Det registreres enkelte avvik mellom opprinnelig byggemeldt løsning og dagens rominndeling. Dagens planløsning inneholder separat WC-rom som ikke fremkommer på opprinnelige tegninger. Videre er bodløsningen endret sammenlignet med byggemeldte tegninger. For øvrig fremstår hovedplanløsningen med stue, kjøkken, bad, vaskerom og tre soverom i hovedsak tilsvarende opprinnelig byggemeldt løsning. Det er ikke undersøkt om utførte endringer er omsøkt eller godkjent av bygningsmyndighetene.

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?
- Ja. Det er opplyst om flere oppgraderinger og vedlikeholdsarbeider utført i perioden 2020-2023.

Bad ble totalrenovert i 2021 etter tidligere vannskade, med nytt røropplegg, nytt avløp, ny sluk, nytt gulvbelegg, baderomspaneler, innredning, elektrisk anlegg, varmekabler og ventilasjon.

I 2020 ble hovedstoppekraner innvendig og utvendig skiftet ut, og i 2021 ble varmtvannsbereder fornyet.

I perioden 2022-2023 ble vinduer i stue, kjøkken og soverom skiftet ut. Det ble samtidig utført utskifting av vindsperre, lekter og bordkledning på én yttervegg.

Elektrisk anlegg er delvis oppgradert i 2022, herunder nytt sikringsskap og nytt elektrisk anlegg i store deler av boligen.

Det er videre opplyst at pipebeslag ble utbedret og pipehatt montert i 2022 etter tidligere registrert vanninntrengning ved pipe.

Garasje: Bygningen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Det foreligger ingen tegninger i kommunen sine arkiver.

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:
Våtrom - 1.Etasje - Vaskerom - Generell

TG2:
Utvendig - Veggkonstruksjon
Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
Utvendig - Vinduer
Utvendig - Dører
Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Innvendig - Overflater
Innvendig - Pipe og ildsted
Innvendig - Krypkjeller
Tekniske installasjoner - Vannledninger
Tekniske installasjoner - Avløpsrør
Tekniske installasjoner - Ventilasjon
Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
Kjøkken - 1.Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning
Spesialrom - 1.Etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon
Våtrom - 1.Etasje - Bad - Overflater Gulv
Våtrom - 1.Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:
Våtrom - 1. etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Våtrom - 1. etasje - 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, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
- Ja. Vannlekkasje i lettvegg mellom bad og soverom.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
- Faglært arbeid utført i 2021 av Rørlegger Rikardsen: Montert nye rør i vegg og nytt avløp.
- Faglært arbeid utført i 2021 av El-pro: Montering av varmekabler, el anlegg og avtrekksvifte.
- Ufaglært arbeid utført i 2021: Hele badet ble revet. Satt opp ny lettvegg. Nye baderomspanel. Nye Takplater Lagt nytt gulvbelegg.

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
- Faglært arbeid utført i 2021 av El-pro: Alt av elarbeid
- Faglært arbeid utført i 2021 av Rørlegger Rikardsen AS: Nye rør i vegg og avløp.
- Ufaglært arbeid utført i 2021: Montering av baderomspanel, takplater, lister, gulvbelegg og baderomsinnredning.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja. Montert ny sluk.

Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
- Ja. Litt vanninntrengning ved murpipe.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
- Faglært arbeid utført i 2022 av Odd Petter Hosen AS: Tettet rundt murpipe og monterte pipehatt.

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 2023: Byttet vinduer i stue,kjøkken og alle soverom i 2022-2023. Byttet vindsperre,lekter og bordkledning på en langvegg. Tak ble byttet i 2005-2006 av tidligere eiere. Stuevegg er etterisolert av tidligere eiere ukjent årstall.

Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
- Ja. Har vært mus på kaldloft.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
- Ufaglært arbeid utført i 2023: Gjort noen tiltak som gruset opp rundt grunnmur. Montert musebånd på vegg som ble byttet bordkledning på. Tettet noe potensielle innganger. Ikke registrert/hørt noe mus etter disse tiltak.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
- Faglært arbeid utført i 2020 av Einar Haugsnes AS: Byttet stoppekrane ute og inne.
- Faglært arbeid utført i 2021 av Rørlegger Rikardsen AS: Bytte av varmtvannsbereder.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
- Faglært arbeid utført i 2022 av Elpro: Byttet sikringsskap. Nytt el-anlegg gang, bad, soverom og kjøkken.
- Faglært arbeid utført i 2022 av Nortek Elektro: Nytt el-anlegg på stue.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Ja. Garasje har fuktskader i tak.

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

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
- Nabolagsprofil
- Planskisser
- Selgers egenerklæring datert 22.05.2026
- Tilstandsrapport datert 20.06.2026
- Energiattest
- Eiendomskart
- Matrikkelrapport
- Tegninger enebolig og garasje
- Kommuneplankart
- Registrering av grunn datert 25.08.1975

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




































Panasonic




3











BJØNNBÅSMYRA 3

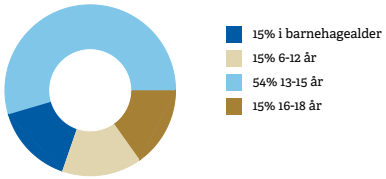
OFFENTLIG TRANSPORT

Herfjordvatn Linje 591	**2 min** 0.1 km
Ørland lufthavn	**1 t 12 min**

SKOLER

Stokksund oppvekstsenter (1-10 kl.) 43 elever, 4 klasser	**3 min** 3 km
Åfjord videregående skole 145 elever, 12 klasser	**16 min** 20.3 km
Fosen videregående skole 328 elever, 31 klasser	**52 min** 64.8 km

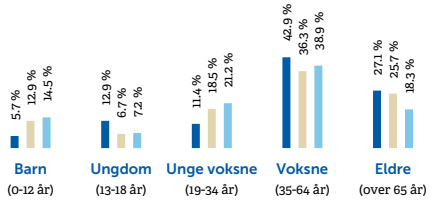
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**34%**	**33%**
Ikke gift	**44%**	**54%**
Separert	**17%**	**9%**
Enke/Enkemann	**6%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Herfjord	71	73
Kommune: Åfjord	4 252	2 605
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Stoksund barnehage (1-5 år) 19 barn	**3 min** 3 km
Å barnehage (0-6 år) 105 barn	**17 min** 20.5 km
Preg barnehager Åfjord (0-5 år) 50 barn	**17 min** 20.6 km

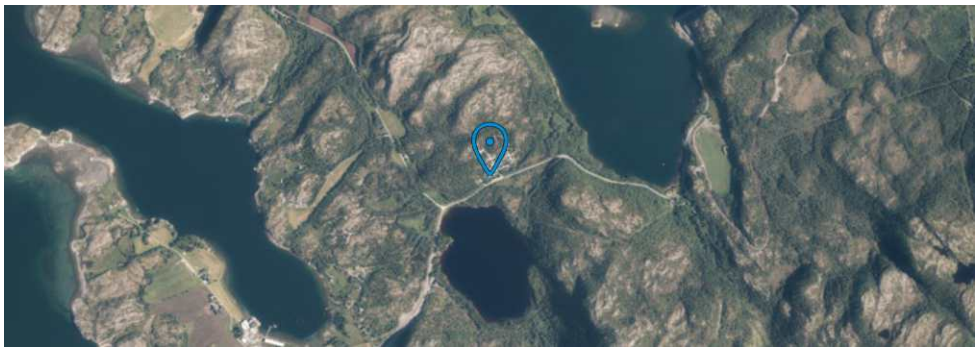
DAGLIGVARE

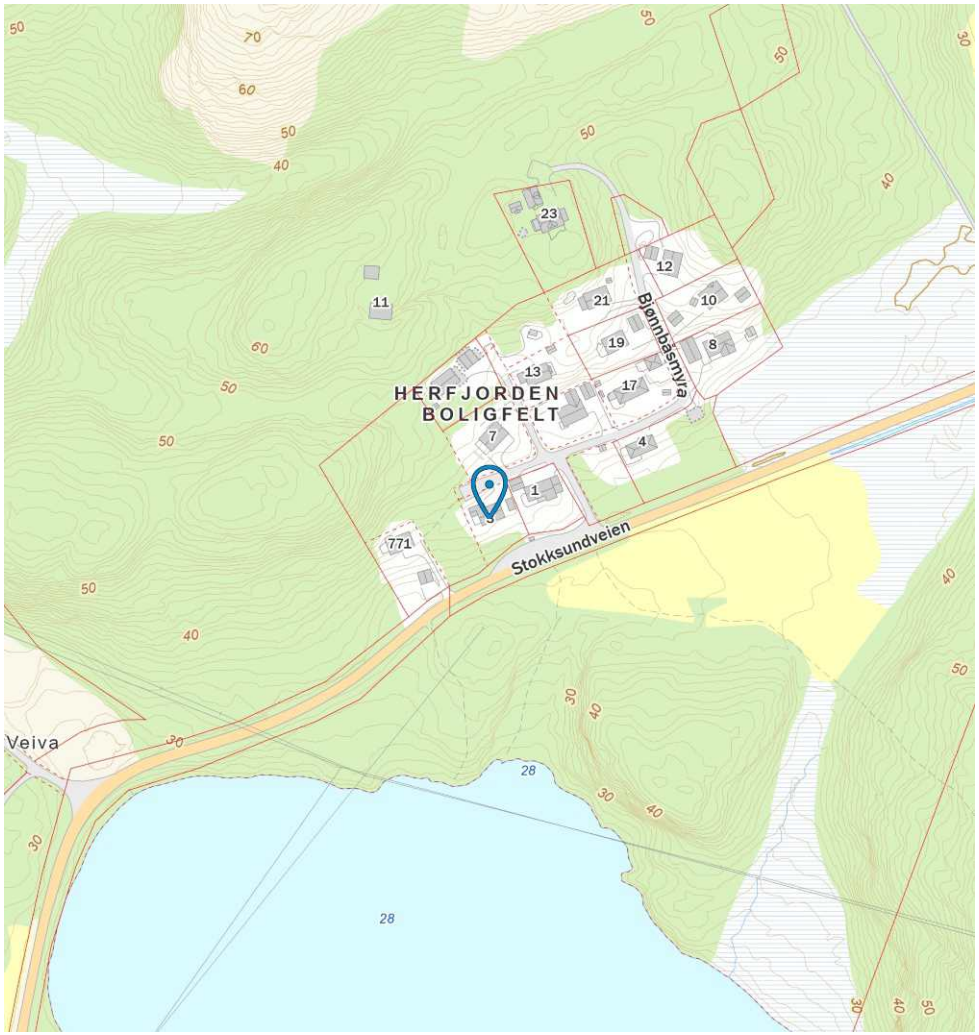
Joker Stoksund Post i butikk	**6 min** 5.5 km
Coop Marked Stokkøy Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	**11 min** 9.2 km

SPORT

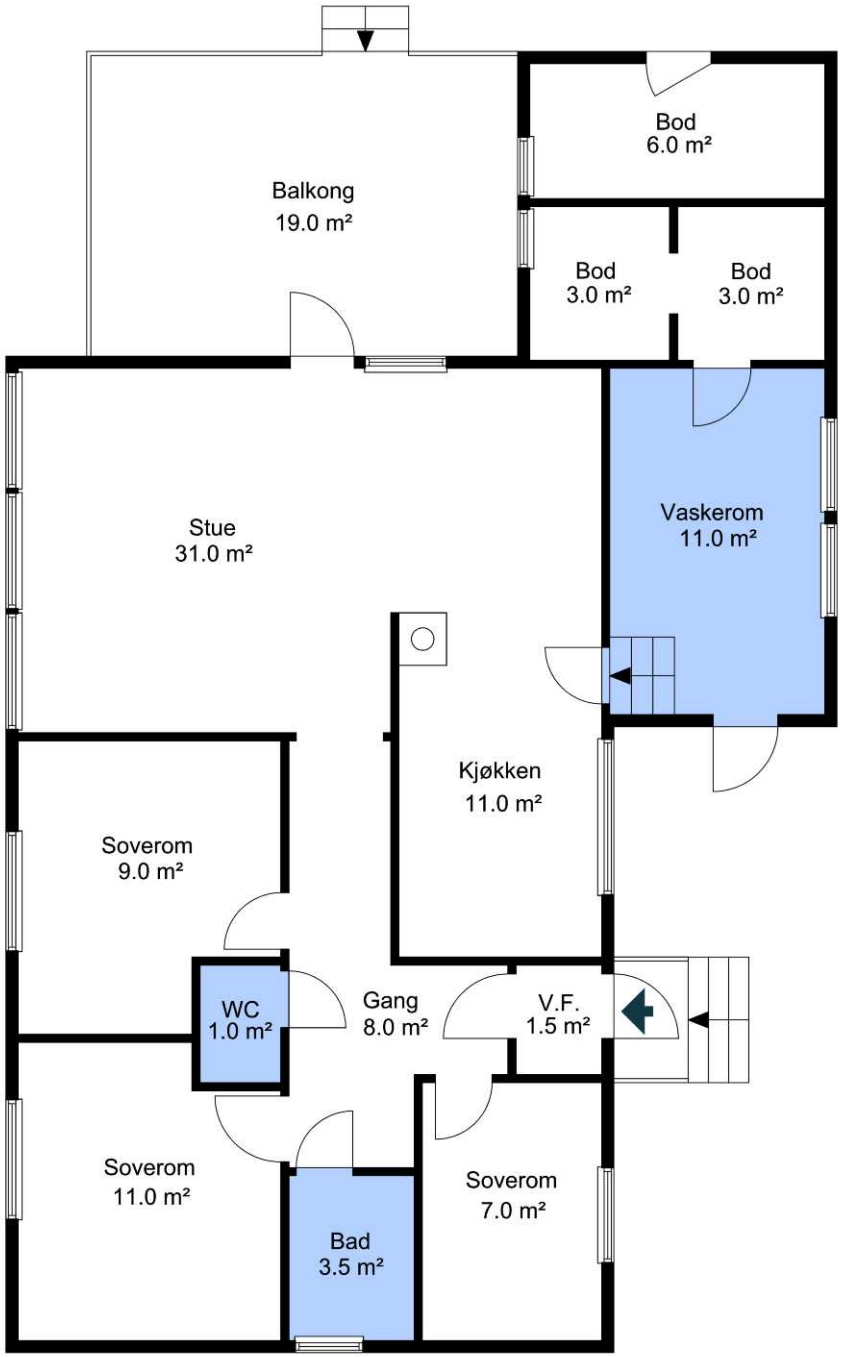
Stokksund skole - ballbinge Ballspill	**3 min** 3.1 km
Innlandet grasbane Fotball	**3 min** 3.1 km
Fitnesspoint Åfjord	**17 min**

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





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



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

Grøtting, Kjetil Endre
22.05.2026
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

Kjetil Endre Grøtting

Boligen

Bjønnbåsmyra 3
7177 Revsnes

5058-104/35/0/0

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

Fremtind

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Ja**

Vannlekkasje i lettvegg mellom bad og soverom.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Firmanavn: Rørlegger Rikardsen

   Beskrivelse av arbeidet: Montert nye rør i vegg og nytt avløp.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Firmanavn: El-pro

   Beskrivelse av arbeidet: Montering av varmekabler, el-anlegg og avtrekksvifte.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Hele badet ble revet. Satt opp ny lettvegg. Nye baderomspanel. Nye Takplater Lagt nytt gulvbelegg.

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Firmanavn: Elpro

   Beskrivelse av arbeidet: Alt av el-arbeid

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Firmanavn: Rørlegger Rikardsen as

   Beskrivelse av arbeidet: Nye rør i vegg og avløp.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Beskrivelse av arbeidet: Montering av baderomspanel, takplater, lister, gulvbelegg og baderomsinnredning.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Montert ny sluk.

---

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

• **Ja**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Ja**

Litt vanninntrengning ved murpipe.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: Odd petter hosen as

   Beskrivelse av arbeidet: Tettet rundt murpipe og monterte pipehatt.

---

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?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Byttet vinduer i stue,kjøkken og alle soverom i 2022-2023. Byttet vindsperre,lekter og bordkledning på en langvegg. Tak ble byttet i 2005-2006 av tidligere eiere. Stuevegg er etterisolert av tidligere eiere ukjent årstall.

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Ja**

Har vært mus på kaldloft.

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

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Gjort noen tiltak som gruset opp rundt grunnmur. Montert musebånd på vegg som ble byttet bordkledning på. Tettet noe potensielle innganger. Ikke registrert/hørt noe mus etter disse tiltak.

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?:** 2020

   Firmanavn: Einar haugsnes as

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet stoppekrane ute og inne.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Firmanavn: Rørlegger Rikardsen as

   Beskrivelse av arbeidet: Bytte av varmtvannsbereder.

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

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?
• **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?:** 2022

   Firmanavn: Elpro

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet sikringsskap. Nytt el-anlegg gang,bad,soverom og kjøkken.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: Nortek elektro

   Beskrivelse av arbeidet: Nytt el-anlegg på stue.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Generelt

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

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

Garasje har fuktskader i tak.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport

Bjønnbåsmyra 3 , 7177 REVSNES
ÅFJORD kommune
gnr. 104, bnr. 35

Sum areal alle bygg: BRA: 127 m² BRA-i: 105 m²



Befaringsdato: 15.06.2026 **Rapportdato:** 20.06.2026 **Oppdragsnr.:** 21178-1306 **Referansenummer:** TX2052

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

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.

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

Bjønnbåsmyra 3 , 7177 REVSNES
Gnr 104 - Bnr 35
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1975 med krypkjeller og gjennomførte oppgraderinger i perioden 2020–2023. Boligen fremstår generelt som godt vedlikeholdt og flere sentrale bygningsdeler er fornyet, herunder bad, deler av det elektriske anlegget, varmtvannsbereder, vinduer samt deler av yttervegger med ny vindsperre og kledning.

Det er registrert enkelte forhold som er naturlige ut fra bygningens alder og konstruksjonstype. Utvendig er det registrert lokale råteskader i kledning, slitte vinduer og dører fra byggeår, samt vedlikeholdsbehov på terrasse og utvendige trekonstruksjoner. På loft er det registrert spor etter mus og enkelte områder med mangelfull isolasjon.

Vaskerommet fremstår i hovedsak fra byggeår og er gitt TG 3 som følge av alder, slitasje og at konstruksjonen ikke tilfredsstiller dagens krav til våtrom. Oppgradering må påregnes. Badet ble renovert i 2021, men manglende dokumentasjon på utførelsen og enkelte registrerte avvik ved fallforhold og slukløsning medfører TG 2.

Tekniske installasjoner består av en kombinasjon av eldre og nyere komponenter. Vann- og avløpsledninger har delvis høy alder, og det er registrert skjøter på rør-i-rør-system uten tilgjengelig inspeksjonsmulighet. Ventilasjonen er hovedsakelig naturlig og vurderes som mangelfull etter dagens forventninger.

Krypkjelleren mangler fuktsperre på grunnen, og drenering/fuktsikring vurderes å være fra byggeår eller eldre dato. Det anbefales jevnlig oppfølging av disse konstruksjonene.

Samlet sett fremstår boligen som en eldre enebolig med normal teknisk standard ut fra alder, hvor flere viktige oppgraderinger allerede er utført. Kjøper må likevel påregne løpende vedlikehold og enkelte oppgraderinger knyttet til eldre bygningsdeler, spesielt vaskerom, tekniske installasjoner, krypkjeller og enkelte utvendige konstruksjoner.

Enebolig - Byggeår: 1975

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med lakkerte stål takplater. Taktekking ble ifølge opplysninger skiftet omkring 2003–2005.
Taket er utstyrt med snøfangere på deler av tak, og beslag ved gjennomføringer og overganger.
Takets alder tilsier at det må påregnes løpende kontroll og vedlikehold i årene fremover.
Takvann ledes via lakkerte takrenner og nedløpsrør av metall.
Anlegget fremstår komplett og funksjonelt ved visuell kontroll.

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og er utvendig kledd med stående trekledning.
Fasadene er vedlikeholdt og overflatebehandlet i nyere tid.
I forbindelse med tidligere rehabilitering er deler av ytterveggene oppgradert med ny vindsperre og ny kledning. Vestvegg er opplyst etterisolert med 5 cm isolasjon. Vegg mot vei er opplyst revet inn til asfaltplater før etablering av ny vindsperre og ny utvendig kledning.
Det er etablert musebånd og museklosser på deler av bygningen, men utførelsen er ikke gjennomgående lik rundt hele bygget.
Fasader fremstår generelt i normal stand ut fra alder og utførte oppgraderinger.

Boligen har saltakkonstruksjon med prefabrikkerte W-takstoler og kaldt, uinnredet loft. Loftet er inspisert fra luke. Undertak og bærende konstruksjoner var tilgjengelige for visuell kontroll på befaringsdagen. Det registreres ikke tegn til aktive lekkasjer eller pågående fuktinntrenging i de tilgjengelige områdene.
Konstruksjonen fremstår generelt tørr ved befaring.
Det registreres spor etter mus på loft i form av ekskrementer. Det registreres også enkelte områder med manglende eller utilstrekkelig isolasjon ved undergurter og gjennomføringer, noe som gir redusert isolasjonseffekt og økt risiko for kuldebroer. Ventilasjon av loftet skjer via gavlventiler.

Boligen har vinduer fra ulike perioder. Vinduer på soverom, stue og kjøkken er opplyst utskiftet i perioden 2021–2023. Vindu på bad er utskiftet før nåværende hjemmelshaver overtok eiendommen. Det registreres ett vindu i stue fra byggeår. Vinduer på vaskerom fremstår fra byggeår og har 2-lags isolerglass.
Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre på stue og vaskerom, og enkel boddør i tre.

Terrasse ved stue oppført i trekonstruksjoner med terrassebord av tre.
Terrassen er tilgjengelig fra stue via balkongdør.
Konstruksjonen er visuelt inspisert fra tilgjengelige områder.
Det er ikke etablert inspeksjonsmulighet under terrassen, og fundamentering samt underliggende konstruksjoner har derfor ikke vært mulig å vurdere.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater ble i hovedsak oppgradert i perioden 2021–2023. Gulv består hovedsakelig av laminat og vinylbelegg. Vegger er hovedsakelig bekledd med malte panelplater og himlinger med malt panel, takess eller malte plater.

Etasjeskiller er utført i trekonstruksjoner fra byggeår. Gulv i vaskerom og boder er av betong.
Gulvene er kontrollert ved visuelle observasjoner og stikkprøvemessige målinger.
Det registreres enkelte mindre ujevnheter og knirk i gulvkonstruksjonen. Forholdet vurderes som normalt sett opp mot byggets alder og konstruksjonstype.

Boligen har vedovn i stue tilkoblet elementpipe.
Det er opplyst at feiervesenet har utført tilsyn i 2024/2025 uten registrerte anmerkninger på pipe/ildsted innvendig. Pipe ble ikke inspisert eller feid over tak.
Boligen er oppført med krypkjeller under deler av bygningen.
Adkomst til krypkjeller er etablert fra utvendig terreng.
Byggegrunnen består av berg og løsmasser.
Boligen har en kombinasjon av nyere formpressede innerdører og enkelte eldre originaldører fra byggeår.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet ble renovert i 2021.
Gulvet er oppbygget med gulvbelegg og varmekabler. Vegger er

Beskrivelse av eiendommen

kledd med baderomsplater og himling er utført med takessplater.
Rommet inneholder dusjkabinett, servantinnredning og mekanisk avtrekksvifte.
Arbeidene er i hovedsak utført av hjemmelshaver med bistand og veiledning fra fagpersoner.
Det foreligger bildedokumentasjon av utførelsen, men det foreligger ikke fullstendig dokumentasjon som beskriver oppbygging, utførelse og kontroll av våtrommet.
Vegger er kledd med baderomsplater og himling er utført med takessplater. Vindu er plassert innenfor våtsone, men beskyttes mot direkte vannbelastning ved bruk av tett dusjkabinett.
Det registreres noe løsnet belegg ved vegg under dørterskel. Det registreres også enkelte utførelsesmessige avvik ved plassering av sokkellist under baderomsplatene sammenlignet med normale monteringsprinsipper.
Gulvet er belagt med gulvbelegg og har elektriske varmekabler. Det er etablert oppbrett ved dørterskel og forhøyet terskel mot tilstøtende rom.
Badet har plastsluk hvor gulvbelegget er ført ned i sluk og klemt med klemring. Tettesjikt på gulv består av gulvbelegg. Vegger er utført med baderomsplatesystem. Dusjkabinett har avløp direkte til sluk.
Badet er innredet med servantinnredning, servantarmatur og dusjkabinett. Avløp fra dusjkabinett er tilkoblet sluk.
Det ble ikke registrert lekkasjer eller skader ved tilgjengelige installasjoner på befaringsdagen.
Badet ventileres via elektrisk avtrekksvifte på vegg. Tilluft sikres gjennom spalte mellom dørblad og terskel.
Det er utført visuelle observasjoner og fuktkontroll av tilgjengelige overflater uten at det ble registrert indikasjoner på unormale fuktforhold. Hulltaking er ikke foretatt.
Våtrommet er av relativt nyere dato, og dusjing skjer i tett dusjkabinett slik at vegger og gulv i begrenset grad utsettes for direkte vannbelastning.
På bakgrunn av rommets alder, bruksmønster og manglende indikasjoner på fuktskader ble hulltaking vurdert å ha begrenset informasjonsverdi ved befaringen.

Vaskerom
Vaskerommet fremstår i hovedsak fra byggeår og er utført med vinylbelegg på gulv, malte plater på vegger og himling. Rommet er innredet med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Vinduer i rommet fremstår også fra byggeår.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet ble fornyet i 2022 og er innredet med kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Av integrerte hvitevarer er det installert oppvaskmaskin, stekeovn, mikrobølgeovn og kombi kjøle-/fryseskap. Kjøkkenet fremstår med normal funksjon og brukstilstand.
Kjøkkenet er utstyrt med avtrekk over stekesone tilkoblet egen kanal.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom
Toalettrommet er oppgradert med laminatgulv, malte plater på vegger og takess i himling.
Rommet er innredet med gulvmontert toalett og servant på vegg.
Ventilering skjer via naturlig avtrekk i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vanninstallasjonene består av en kombinasjon av eldre og nyere vannledninger.
Utvendig og innvendig stoppekran ble skiftet i 2020.
Ved etablering av nytt bad er det benyttet rør-i-rør-system til deler av installasjonene.
Avløpsinstallasjonene består hovedsakelig av opprinnelige rør fra byggeår med enkelte lokale tilpasninger i forbindelse med oppgraderinger.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe på stue.

Boligen er utstyrt med varmtvannsbereder plassert på vaskerom.
Berederen forsyner boligens tappesteder med varmt vann.
Berederen er visuelt inspisert fra tilgjengelige områder på befaringsdagen.

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 berg og løsmasser.
Bygningen er etablert med krypkjeller under boligen.
Byggegrunnens beskaffenhet er vurdert ut fra tilgjengelige observasjoner og opplysninger fremlagt ved befaringen.

Drenering og eventuell utvendig fuktsikring vurderes å være fra byggeår eller av eldre dato. Boligen er oppført med krypkjeller. Det registreres manglende fuktsperre/plastfolie på grunnen i krypkjelleren.

Boligen er fundamentert på grunnmurer av betong og støpte fundamenter.
Konstruksjonene er kun visuelt vurdert fra tilgjengelige områder.

Eiendommen er oppført i skrånende terreng.
Overflatevann forutsettes ledet bort fra bygningen via terrengfall og naturlig avrenning. Området består av berg og løsmasser.
Eiendommen ligger i et område hvor radonforekomst i grunnen ikke kan utelukkes. Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger. Radonnivået kan derfor ikke vurderes. Kjøper anbefales å gjennomføre måling dersom dette er ønskelig. Det er ikke registrert forhold ved befaringen som tilsier nærliggende fare for skred eller ras, men vurderingen er ikke basert på geotekniske undersøkelser.

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

Boligens sikkerhet er kontrollert for om det er fare for skader, fall,

Bjønnbåsmyra 3 , 7177 REVSNES
Gnr 104 - Bnr 35
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Beskrivelse av eiendommen

brann og mer.

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

Fremlagte byggemeldingstegninger er sammenlignet med dagens planløsning. Det registreres enkelte avvik mellom opprinnelig byggemeldt løsning og dagens rominndeling.
Dagens planløsning inneholder separat WC-rom som ikke fremkommer på opprinnelige tegninger. Videre er bodløsningen endret sammenlignet med byggemeldte tegninger.
For øvrig fremstår hovedplanløsningen med stue, kjøkken, bad, vaskerom og tre soverom i hovedsak tilsvarende opprinnelig byggemeldt løsning.
Det er ikke undersøkt om utførte endringer er omsøkt eller godkjent av bygningsmyndighetene.

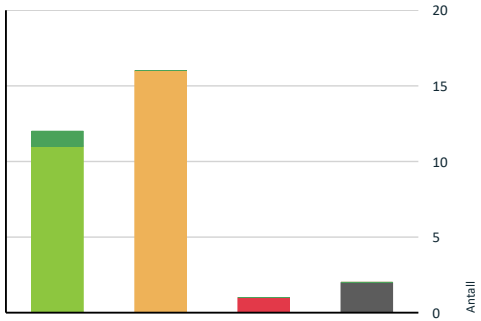
Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ingen tegninger i kommunen sine arkiver.

Sammendrag av boligens tilstand

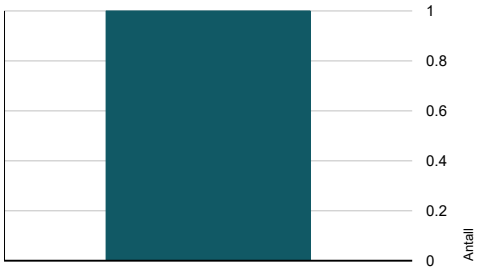
Fordeling av tilstandsgrader



- 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

- **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side

Bjønnbåsmyra 3 , 7177 REVSNES
Gnr 104 - Bnr 35
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1975

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Benyttet til boligformål.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med lakkerte stål takplater. Taktekking ble ifølge opplysninger skiftet omkring 2003–2005.
Taket er utstyrt med snøfangere på deler av tak, og beslag ved gjennomføringer og overganger.

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.

Avvik:
Det registreres normal aldring og værpåvirkning på taktekking. Det registreres stedvis mindre ansamlinger av mose og smuss ved møne og enkelte overganger. Takets alder tilsier at det må påregnes løpende kontroll og vedlikehold i årene fremover.

Tiltak / konsekvens:
Det anbefales jevnlig ettersyn, rengjøring og vedlikehold av takflater, beslag og gjennomføringer. Ingen forhold som tilsier behov for umiddelbare tiltak ble registrert ved befaring.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takvann ledes via lakkerte takrenner og nedløpsrør av metall. Anlegget fremstår komplett og funksjonelt ved visuell kontroll.

Avvik:
Det registreres normal slitasje og værpåvirkning. Vindskibord og enkelte treflater ved takutstikk har behov for overflatebehandling. Nedløpsrør avsluttes mot terreng.

Tiltak / konsekvens:
Det anbefales jevnlig rengjøring av takrenner og kontroll av innfestinger, skjøter og nedløp. Treverk ved takutstikk og gavlavslutninger bør vedlikeholdes

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Bjønnbåsmyra 3 , 7177 REVSNES
Gnr 104 - Bnr 35
5058 ÅFJORD

Tilstandsrapport

for å hindre fukt- og råteskader over tid.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og er utvendig kledd med stående trekledning.
Fasadene er vedlikeholdt og overflatebehandlet i nyere tid.
I forbindelse med tidligere rehabilitering er deler av ytterveggene oppgradert med ny vindsperre og ny kledning. Vestvegg er opplyst etterisolert med 5 cm isolasjon. Vegg mot vei er opplyst revet inn til asfaltplater før etablering av ny vindsperre og ny utvendig kledning.

Det er etablert musebånd og museklosser på deler av bygningen, men utførelsen er ikke gjennomgående lik rundt hele bygget. Fasader fremstår generelt i normal stand ut fra alder og utførte oppgraderinger.

Faglig vurdering:
TG 2 settes på bakgrunn av registrerte råteskader i kledningen og mindre mangler ved detaljutføringen knyttet til skadedyrsikring. For øvrig fremstår fasadene som vedlikeholdte og uten vesentlige konstruksjonsmessige avvik.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres tegn til begynnende råteskader i enkelte kledningsbord ved bod/påbygg.
Det er registrert en kombinasjon av musebånd og museklosser rundt bygningen, uten at utførelsen fremstår konsekvent på alle fasader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Begynnende råteskader vil over tid kunne utvikle seg og føre til ytterligere nedbrytning av kledningen dersom forholdet ikke utbedres. Mangelfull eller ujevn sikring mot skadedyr kan øke risikoen for at gnagere får adgang til konstruksjonen.

Skadde kledningsbord anbefales utskiftet eller reparert ved ordinært vedlikehold. Det anbefales samtidig å kontrollere luftespalter og overganger rundt bygningen, samt etablere en helhetlig og tilfredsstillende sikring mot inntrenging av gnagere der dette mangler.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen har saltakkonstruksjon med prefabrikkerte W-takstoler og kaldt, uinnredet loft. Loftet er inspisert fra luke. Undertak og bærende konstruksjoner var tilgjengelige for visuell kontroll på befaringsdagen. Det registreres ikke tegn til aktive lekkasjer eller pågående fuktinntrenging i de tilgjengelige områdene. Konstruksjonen fremstår generelt tørr ved befaring.

Det registreres spor etter mus på loft i form av ekskrementer. Det registreres også enkelte områder med manglende eller utilstrekkelig isolasjon ved undergurter og gjennomføringer, noe som gir redusert isolasjonseffekt og økt risiko for kuldebroer. Ventilasjon av loftet skjer via gavlventiler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres spor etter mus på loft.
Det registreres lokale områder med manglende isolasjon mot undergurter og ved enkelte gjennomføringer.
Loftet har begrenset inspeksjonsmulighet i randsoner og lave partier.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Spor etter mus indikerer at gnagere har hatt tilgang til loftsrommet. Gnagere kan medføre skade på isolasjon, dampsperrer og tekniske installasjoner. Manglende isolasjon gir redusert energieffektivitet og kan medføre lokale kuldebroer.

Det anbefales å kontrollere og tette mulige adkomstpunkter for gnagere, samt gjennomføre rengjøring og oppfølging av loftsrommet ved behov. Manglende isolasjon bør etterfylles for å oppnå mer jevn isolasjonsstandard og redusere varmetap.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har vinduer fra ulike perioder. Vinduer på soverom, stue og kjøkken er opplyst utskiftet i perioden 2021–2023. Vindu på bad er utskiftet før nåværende hjemmelshaver overtok eiendommen. Det registreres ett vindu i stue fra byggeår. Vinduer på vaskerom fremstår fra byggeår og har 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
• Det er avvik:

Det registreres punktert isolerglass i vinduer på vaskerom. Vinduer fra byggeår har oppnådd høy alder og redusert forventet restlevetid.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
• Tiltak:

Punkterte glass medfører redusert isolasjonsevne og fare for videre forringelse av vinduene.
Utskifting av punkterte vinduer anbefales. Eldre vinduer bør påregnes utskiftet som følge av alder og normal slitasje.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre på stue og vaskerom, og enkel boddør i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse ved stue oppført i trekonstruksjoner med terrassebord av tre.
Terrassen er tilgjengelig fra stue via balkongdør.
Konstruksjonen er visuelt inspisert fra tilgjengelige områder.
Det er ikke etablert inspeksjonsmulighet under terrassen, og fundamentering samt underliggende konstruksjoner har derfor ikke vært mulig å vurdere.

Faglig vurdering:
TG 2 er satt på grunn av registrert slitasje, forventet vedlikeholdsbehov og økt fuktbelastning på trappekonstruksjonen. Det er ikke registrert forhold som tilsier umiddelbar utskifting, men det må påregnes vedlikehold og delvise utbedringer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terrassebord og øvrige overflater fremstår med normal aldersslitasje og værpåvirkning.
Terrassebord har redusert restlevetid og det anbefales utskifting på sikt.
Trapp til terrassen fremstår med slitasje.
Trappevanger og trekonstruksjoner er ført ned mot terreng/gress, noe som gir økt fuktbelastning og risiko for råteutvikling.
Fundamenter og underliggende konstruksjoner er ikke vurdert grunnet manglende tilgjengelighet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedvarende fuktbelastning mot trekonstruksjoner i kontakt med terreng kan medføre råteskader og redusert levetid. Slitasje på terrassebord vil over tid kunne påvirke både funksjon og sikkerhet.

Det anbefales jevnlig vedlikehold og overflatebehandling av terrassen. Terrassebord bør påregnes utskiftet på sikt. Trapp bør kontrolleres nærmere, og trekonstruksjoner som står i kontakt med terreng bør heves eller utbedres for å redusere risikoen for fukt- og råteskader.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Bjønnbåsmyra 3 , 7177 REVSNES
Gnr 104 - Bnr 35
5058 ÅFJORD

Tilstandsrapport

Innvendige overflater ble i hovedsak oppgradert i perioden 2021–2023. Gulv består hovedsakelig av laminat og vinylbelegg. Vegger er hovedsakelig bekledd med malte panelplater og himlinger med malt panel, takess eller malte plater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres stedvis knirk i laminatgulv. Enkelte skjøter i laminatgulvet er utført med sammenfallende skjøter uten tilstrekkelig omskjøting, noe som avviker fra anbefalt utførelse og kan medføre økt risiko for bevegelse og åpninger i gulvet over tid.
Det registreres eldre fuktmerker i himling på vaskerom. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier eller tegn til aktiv lekkasje på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Forholdene vurderes hovedsakelig som estetiske og funksjonelle avvik.
Videre utvikling av eldre fuktmerker bør følges opp ved normalt vedlikehold.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er utført i trekonstruksjoner fra byggeår. Gulv i vaskerom og boder er av betong.
Gulvene er kontrollert ved visuelle observasjoner og stikkprøvemessige målinger.

Avvik:
Det registreres enkelte mindre ujevnheter og knirk i gulvkonstruksjonen. Forholdet vurderes som normalt sett opp mot byggets alder og konstruksjonstype.

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

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har vedovn i stue tilkoblet elementpipe.
Det er opplyst at feiervesenet har utført tilsyn i 2024/2025 uten registrerte anmerkninger på pipe/ildsted innvendig. Pipe ble ikke inspisert eller feid over tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Feier har ikke inspisert pipe over tak grunnet manglende fastmontert takstige.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Manglende adkomst til tak vanskeliggjør tilsyn og vedlikehold av skorstein.
Det anbefales montering av godkjent takstige for sikker adkomst til skorstein. Dette er også et forhold som normalt kreves av feiervesenet.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Boligen er oppført med krypkjeller under deler av bygningen. Adkomst til krypkjeller er etablert fra utvendig terreng. Byggegrunnen består av berg og løsmasser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres manglende fuktsperre/plastfolie på grunnen i krypkjelleren. Krypkjellere er generelt utsatte konstruksjoner med risiko for forhøyet fuktbelastning og kondensdannelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å etablere fuktsperre på grunnen for å redusere fukttransport fra grunnen og forbedre klimaet i krypkjelleren. Regelmessig kontroll av krypkjelleren anbefales.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har en kombinasjon av nyere formpressede innerdører og enkelte eldre originaldører fra byggeår.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet ble renovert i 2021.
Gulvet er oppbygget med gulvbelegg og varmekabler. Vegger er kledd med baderomsplater og himling er utført med takessplater.
Rommet inneholder dusjkabinett, servantinnredning og mekanisk avtrekksvifte.
Arbeidene er i hovedsak utført av hjemmelshaver med bistand og veiledning fra fagpersoner.
Det foreligger bildedokumentasjon av utførelsen, men det foreligger ikke fullstendig dokumentasjon som beskriver oppbygging, utførelse og kontroll av våtrommet.

Tilstandsgrad: TG 2

Avvik:
Det foreligger begrenset dokumentasjon på utførelsen av våtrommet. Arbeidene er ikke dokumentert som utført av godkjent våtromsforetak.

Tiltak / konsekvens:
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse og detaljer som ikke er synlige ved befaring.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er kledd med baderomsplater og himling er utført med takessplater. Vindu er plassert innenfor våtsone, men beskyttes mot direkte vannbelastning ved bruk av tett dusjkabinett.

Avvik:
Det registreres noe løsnet belegg ved vegg under dørterskel. Det registreres også enkelte utførelsesmessige avvik ved plassering av sokkellist under baderomsplatene sammenlignet med normale monteringsprinsipper.

Tiltak / konsekvens:
Forholdene bør følges opp ved fremtidig vedlikehold. Ingen umiddelbar skade eller svikt ble registrert ved befaring.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med gulvbelegg og har elektriske varmekabler. Det er etablert oppbrett ved dørterskel og forhøyet terskel mot tilstøtende rom.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

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

Det er målt fall mot sluk på ca. 10 mm. Videre registreres lokalt motfall på ca. 3 mm i området rundt sluket. Kravet til høydeforskjell mellom topp sluk og topp terskel er ivaretatt.

Bjønnbåsmyra 3 , 7177 REVSNES
Gnr 104 - Bnr 35
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Tilstandsrapport

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

Motfall kan medføre at mindre vannmengder blir stående på gulvet. Forholdet vurderes å ha begrenset praktisk betydning da rommet benyttes med tett dusjkabinett.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har plastsluk hvor gulvbelegget er ført ned i sluk og klemt med klemring. Tettesjikt på gulv består av gulvbelegg. Vegger er utført med baderomsplatesystem. Dusjkabinett har avløp direkte til sluk.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Utførelsen av tettesjikt og detaljer bak overflater lar seg ikke verifisere fullt ut ved visuell kontroll. Det foreligger begrenset dokumentasjon på utførelsen av våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.

Ingen skader eller lekkasjeindikasjoner ble registrert på befaringsdagen. Manglende dokumentasjon medfører imidlertid usikkerhet knyttet til skjulte konstruksjoner og utførelse.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med servantinnredning, servantarmatur og dusjkabinett. Avløp fra dusjkabinett er tilkoblet sluk.

Avvik:
Det ble ikke registrert lekkasjer eller skader ved tilgjengelige installasjoner på befaringsdagen.

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

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet ventileres via elektrisk avtrekksvifte på vegg. Tilluft sikres gjennom spalte mellom dørblad og terskel.

Avvik:
Ingen vesentlige avvik registrert.

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

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er utført visuelle observasjoner og fuktkontroll av tilgjengelige overflater uten at det ble registrert indikasjoner på unormale fuktforhold. Hulltaking er ikke foretatt.
Våtrommet er av relativt nyere dato, og dusjing skjer i tett dusjkabinett slik at vegger og gulv i begrenset grad utsettes for direkte vannbelastning.
På bakgrunn av rommets alder, bruksmønster og manglende indikasjoner på fuktskader ble hulltaking vurdert å ha begrenset informasjonsverdi ved befaringen.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet fremstår i hovedsak fra byggeår og er utført med vinylbelegg på gulv, malte plater på vegger og himling. Rommet er innredet med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Vinduer i rommet fremstår også fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vaskerommet har høy alder og overflatene fremstår med normal slitasje og elde. Tettesjikt og fuktutsatte bygningsdeler har passert forventet teknisk levetid, og rommet tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom. Eldre våtromskonstruksjoner har generelt økt risiko for utettheter og skjulte fuktskader som følge av aldring og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Eldre overflater og komponenter har begrenset forventet restlevetid.
Tettesjiktet har passert forventet levetid og tettesjikt må påregnes oppgradert.
Oppgradering må påregnes på sikt som følge av alder og slitasje.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1.ETASJE > VASKEROM

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
• Andre tiltak:

Det må påregnes oppgraderinger av rommets tettesjikt.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet ble fornyet i 2022 og er innredet med kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Av integrerte hvitevarer er det installert oppvaskmaskin, stekeovn, mikrobølgeovn og kombi kjøle-/fryseskap. Kjøkkenet fremstår med normal funksjon og brukstilstand.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke registrert lekkasjesikring under oppvaskmaskin eller under vanninstallasjoner i kjøkkeninnredningen. Det er heller ikke installert komfyrvakt ved stekesone.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Bjønnbåsmyra 3 , 7177 REVSNES
Gnr 104 - Bnr 35
5058 ÅFJORD

Tilstandsrapport

Montering av lekkasjesikring og komfyrvakt anbefales for å redusere risiko for vannskader og branntilløp.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet er utstyrt med avtrekk over stekesone tilkoblet egen kanal.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet er oppgradert med laminatgulv, malte plater på vegger og takess i himling. Rommet er innredet med gulvmontert toalett og servant på vegg. Ventilering skjer via naturlig avtrekk i himling.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vanninstallasjonene består av en kombinasjon av eldre og nyere vannledninger.
Utvendig og innvendig stoppekran ble skiftet i 2020.
Ved etablering av nytt bad er det benyttet rør-i-rør-system til deler av installasjonene.

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

Det ble fremvist bilder av oppbygging av bad på befaringsdag, det ble da registrert skjøter på rør-i-rør-system under bad uten tilgjengelig inspeksjonsmulighet. Skjøter er ikke tildekt med varerør eller annen type lekkasjesikring. Ved lekkasje vil det komme vann inn til konstruksjonen.
Ved en eventuell lekkasje vil vann kunne ledes til underliggende konstruksjoner fremfor til synlig sted. Videre består deler av vanninstallasjonene fortsatt av eldre røropplegg.

Konsekvens/tiltak

Det anbefales nærmere vurdering og eventuell ombygging slik at skjøter blir tilgjengelige for inspeksjon eller lekkasjevann ledes til synlig sted. Eldre vannledninger må påregnes utskiftet på sikt.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsinstallasjonene består hovedsakelig av opprinnelige rør fra byggeår med enkelte lokale tilpasninger i forbindelse med oppgraderinger.

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

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

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe på stue.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med varmtvannsbereder plassert på vaskerom.
Berederen forsyner boligens tappesteder med varmt vann.
Berederen er visuelt inspisert fra tilgjengelige områder på befaringsdagen.

Elektrisk anlegg

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

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

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Selger informerer at det foreligger samsvarserklæringer på arbeidene som er utført i selgers botid på eiendommen.

Generell kommentar

Sikringsskap, inntakskabel og store deler av det elektriske anlegget er oppgradert etter 2020.
Det er opplyst at arbeidene er utført av EL-Pro og Nordtek. Dokumentasjon foreligger.
Det er installert nytt elektrisk anlegg i stue, kjøkken, bad, gang og soverom.
El-kontroll ble utført i januar 2025 uten registrerte anmerkninger.

Bjønnbåsmyra 3 , 7177 REVSNES
Gnr 104 - Bnr 35
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er oppført på byggegrunn bestående av berg og løsmasser. Bygningen er etablert med krypkjeller under boligen. Byggegrunnens beskaffenhet er vurdert ut fra tilgjengelige observasjoner og opplysninger fremlagt ved befaringen.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering og eventuell utvendig fuktsikring vurderes å være fra byggeår eller av eldre dato. Boligen er oppført med krypkjeller. Det registreres manglende fuktsperre/plastfolie på grunnen i krypkjelleren.

Vurdering av avvik:

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

Drenering og fuktsikring har høy alder.
Det registreres manglende fuktsperre på grunn i krypkjeller.
Krypkjellere er generelt utsatte konstruksjoner med risiko for fuktvandring fra grunnen.

Konsekvens/tiltak

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

Manglende fuktsperre kan medføre økt fuktbelastning i krypkjeller og bidra til forhøyet luftfuktighet i konstruksjonen. Eldre dreneringsløsninger har redusert funksjon sammenlignet med dagens løsninger og må forventes å ha begrenset restlevetid.

Det anbefales å etablere plastfolie/fuktsperre på grunn i krypkjeller for å redusere oppfukting fra grunnen. Videre anbefales jevnlig kontroll av krypkjeller for å avdekke eventuelle tegn til fuktproblemer.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er fundamentert på grunnmurer av betong og støpte fundamenter.
Konstruksjonene er kun visuelt vurdert fra tilgjengelige områder.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen er oppført i skrånende terreng.
Overflatevann forutsettes ledet bort fra bygningen via terrengfall og naturlig avrenning. Området består av berg og løsmasser.
Eiendommen ligger i et område hvor radonforekomst i grunnen ikke kan utelukkes. Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger. Radonnivået kan derfor ikke vurderes. Kjøper anbefales å gjennomføre måling dersom dette er ønskelig. Det er ikke registrert forhold ved befaringen som tilsier nærliggende fare for skred eller ras, men vurderingen er ikke basert på geotekniske undersøkelser.

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.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

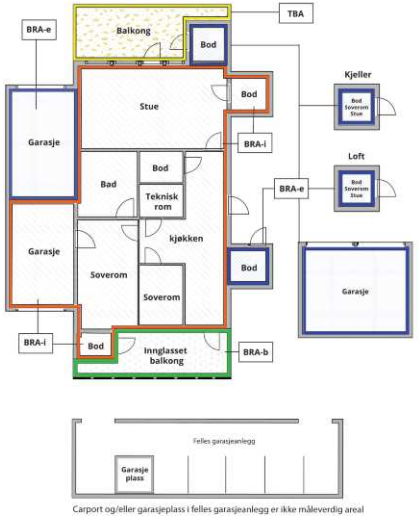
Hva er måleverdig areal?

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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	105	6		111	19
SUM	**105**	**6**			**19**
SUM BRA	**111**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang, gang, stue, kjøkken, soverom 1, soverom 2, soverom 3, toalettrom, bad, vaskerom, bod 1, bod 2	Utvendig bod	

Kommentar

Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.
Fordeling mellom P og S rom er følgende: P-Rom: 99m2 / S-Rom: 12m2

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Fremlagte byggemeldingstegninger er sammenlignet med dagens planløsning. Det registreres enkelte avvik mellom opprinnelig byggemeldt løsning og dagens rominndeling.
Dagens planløsning inneholder separat WC-rom som ikke fremkommer på opprinnelige tegninger. Videre er bodløsningen endret sammenlignet med byggemeldte tegninger.
For øvrig fremstår hovedplanløsningen med stue, kjøkken, bad, vaskerom og tre soverom i hovedsak tilsvarende opprinnelig byggemeldt løsning.
Det er ikke undersøkt om utførte endringer er omsøkt eller godkjent av bygningsmyndighetene.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er opplyst om flere oppgraderinger og vedlikeholdsarbeider utført i perioden 2020–2023. Bad ble totalrenovert i 2021 etter tidligere vannskade, med nytt røropplegg, nytt avløp, ny sluk, nytt gulvbelegg, baderomspaneler, innredning, elektrisk anlegg, varmekabler og ventilasjon.

I 2020 ble hovedstoppekraner innvendig og utvendig skiftet ut, og i 2021 ble varmtvannsbereder fornyet.

I perioden 2022–2023 ble vinduer i stue, kjøkken og soverom skiftet ut. Det ble samtidig utført utskifting av vindsperre, lekter og bordkledning på én yttervegg.

Elektrisk anlegg er delvis oppgradert i 2022, herunder nytt sikringsskap og nytt elektrisk anlegg i store deler av boligen.

Det er videre opplyst at pipebeslag ble utbedret og pipehatt montert i 2022 etter tidligere registrert vanninntrengning ved pipe.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		16		16	
SUM		**16**			

SUM BRA	**16**

Romfordeling

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

Kommentar

Bygningen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ingen tegninger i kommunen sine arkiver.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.6.2026	Raymond André Moen	Takstingeniør
	Kjetil Endre Grøtting	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5058 ÅFJORD	104	35		0	939.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bjønnbåsmyra 3

Hjemmelshaver
Grøtting Kjetil Endre

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Revsnes i Åfjord kommune, i et etablert boligområde med spredt boligbebyggelse og landlige omgivelser. Området fremstår som rolig og familievennlig med nærhet til sjø, natur- og friluftsområder. Eiendommen har adkomst via offentlig vei og ligger i et område med begrenset gjennomgangstrafikk.

Fra eiendommen er det kort avstand til nærliggende servicetilbud, skole, barnehage og øvrige fasiliteter i regionen. Området er attraktivt for personer som ønsker en landlig beliggenhet med nærhet til naturen, samtidig som det er tilgjengelig pendleravstand til kommunesenter og øvrige arbeidsmarkeder i Fosen-regionen.

Beliggenheten vurderes som normal til god med tanke på bokvalitet, rekreasjonsmuligheter og tilgang til nødvendige servicetilbud.

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

Eiendommen er oppført på eiet tomt som i hovedsak består av opparbeidede plenarealer, gårdsplass og naturlig vegetasjon. Tomten fremstår som delvis flat til svakt skrånende og er tilpasset eksisterende bebyggelse og adkomstforhold.

Det er etablert oppstillingsarealer og adkomst frem til boligen og garasjen. Tomten grenser mot omkringliggende boligeiendommer og naturlige grøntområder. Vegetasjon og beplantning bidrar til skjerming og gir eiendommen et etablert preg.

Tomten fremstår som normalt vedlikeholdt og funksjonell for eiendommens bruk. Det registreres ingen vesentlige forhold ved tomten som begrenser normal bruk på befaringsdagen. Overflatevann forutsettes ledet bort fra bygningen via naturlig terrengfall og eksisterende terrengutforming.

Bjønnbåsmyra 3 , 7177 REVSNES
Gnr 104 - Bnr 35
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Benyttet til lagring.

Byggeår
1976

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard
Bygget har gjennomgående enkel standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygningen fremstår som ett eldre bygg med høy alder på flere sentrale bygningsdeler.
Det registreres manglende vedlikehold, gjennomgående slitasje, eldre konstruksjoner og behov for vedlikehold og oppgraderinger.
Flere bygningsdeler vurderes å ha passert eller nærme seg forventet teknisk levetid.
Kjøper må påregne betydelige vedlikeholds- og oppgraderingskostnader.

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

Frittstående garasje oppført i trekonstruksjoner på støpt fundament.
Bygningen er utvendig kledd med stående trekledning og har pulttak tekket med profilerte takplater.
Garasjen er innredet som enkel kald garasje/lagerbod med betonggulv og vippeport i front.

Ved befaringen registreres generelt høy alder og betydelig slitasje på bygningsdelene. Det registreres råteskader i deler av takkonstruksjonen, samt slitasje og nedbrytning av konstruksjonsvirke. Fasader og port fremstår med vedlikeholdsbehov og redusert restlevetid.

Avvik:
Det registreres råteskader i deler av takkonstruksjonen.
Konstruksjonsvirke fremstår stedvis svekket som følge av fukt- og råtepåkjenninger.
Utvendige fasader har betydelig slitasje og vedlikeholdsbehov.
Garasjeport fremstår slitt med redusert teknisk tilstand.
Bygningen fremstår generelt med høy grad av elde og omfattende vedlikeholdsetterslep.

Konsekvens:
Råteskader og nedbrutte konstruksjoner kan medføre redusert bæreevne og økt risiko for videre skadeutvikling. Bygningens tekniske tilstand tilsier at enkeltreparasjoner vil ha begrenset effekt sammenlignet med nødvendig omfang av utbedringer.

Tiltak:
Det anbefales en helhetlig vurdering av bygningen med tanke på totalrehabilitering eller eventuell utskifting. Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut. Tak, fasader og port må påregnes omfattende oppgradering eller fornyelse.

Faglig vurdering:
TG 3 er gitt på grunn av registrerte råteskader i bærende trekonstruksjoner, omfattende slitasje på bygningsdeler og et generelt vedlikeholdsetterslep.
Garasjen vurderes å ha behov for gjennomgripende rehabilitering for å oppnå normal teknisk standard og forventet funksjon.

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	20.06.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	20.06.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	02.06.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	20.06.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	20.06.2026		Gjennomgått		Nei
Standardbeskrivelse	20.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.06.2026	
2	20.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Bjønnbåsmyra 3 , 7177 REVSNES
Gnr 104 - Bnr 35
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

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 **Bjønnbåsmyra 3, 7177 REVSNES**	
Dato for energimerking **20.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-314356**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **183629891**
Gårdsnummer **104**	Bruksnummer **35**
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 **1975**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **111,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **105,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	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 **232,73 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **259,51 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **27 249 kWh**



Bjønnbåsmyra 3, 7177 REVSNES

Detaljering

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



Bjønnbåsmyra 3, 7177 REVSNES

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 8: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 21: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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 23: 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 24: 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 på varmeanlegg

Tiltak 25: 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



ambita

Kommune: 5058 Åfjord
Eiendom: 5058/104/35/0/0

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: 22.5.2026



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 104, Bruksnr 35	**Kommune:**	5058	Åfjord
Adresse:				
Veiadresse:	Bjønnbåsmyra 3, gatenr 2057 7177 Revsnes	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	205 2	Herfjord Stoksund
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	9050403	Åfjord og Stoksund

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Furuli	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	25.08.1975	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	939,5 kvm	**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Noen fiktive grenser				

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	5058/104/35	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5058/104/35	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Annen forretningstype	Forretning:	20.01.2010	Berørt	5058/104/24	0,0
	Matrikkelført:	14.06.2010	Berørt	5058/104/29	0,0
			Berørt	5058/104/35	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	20.01.2010	Berørt	5058/104/24	0,0
	Matrikkelført:	20.01.2010	Berørt	5058/104/35	0,0
			Berørt	5058/126/30	0,0
Skylddeling	Forretning:	25.08.1975	Avgiver	5058/104/24	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5058/104/35	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Bjønnbåsmyra 3	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	183629891			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01	1						

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:

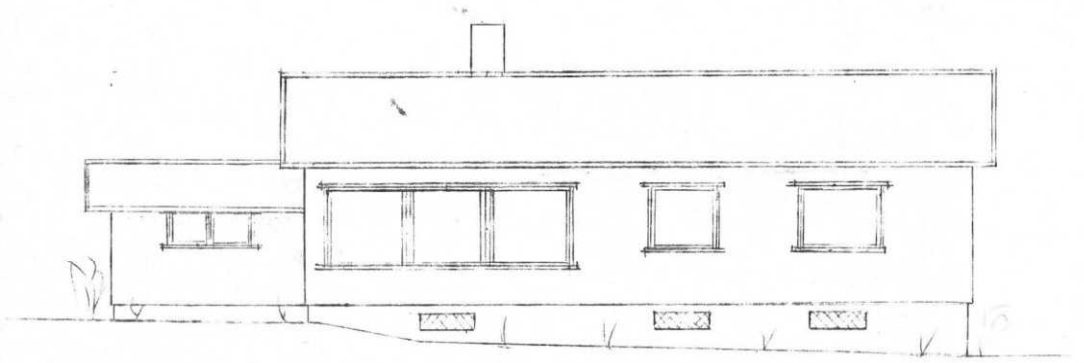
Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1976
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300265765			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

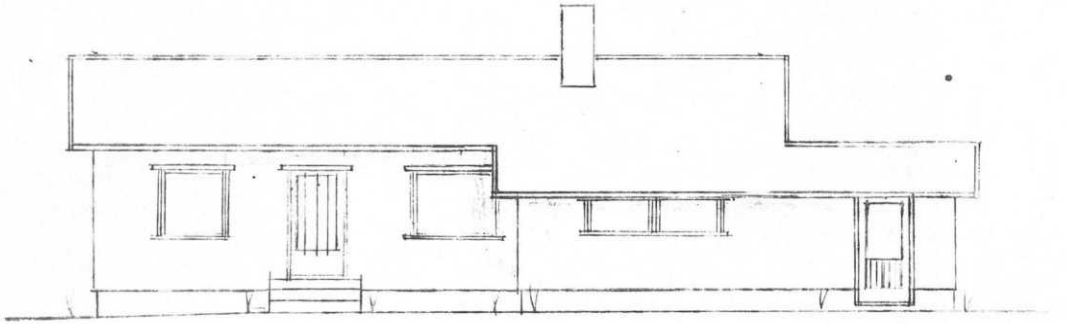
Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

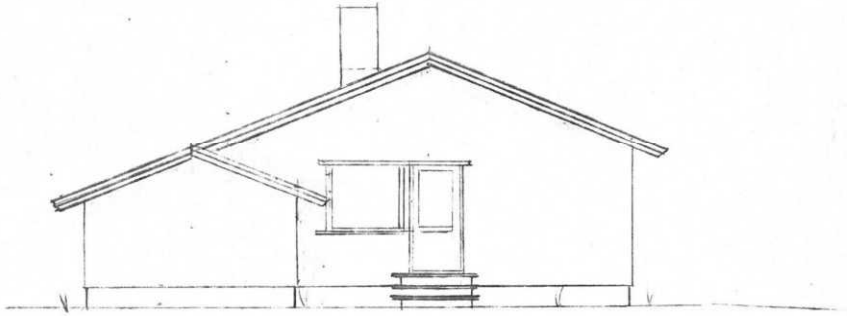
Ingen kulturminner registrert på bygningen.



Mot Sør

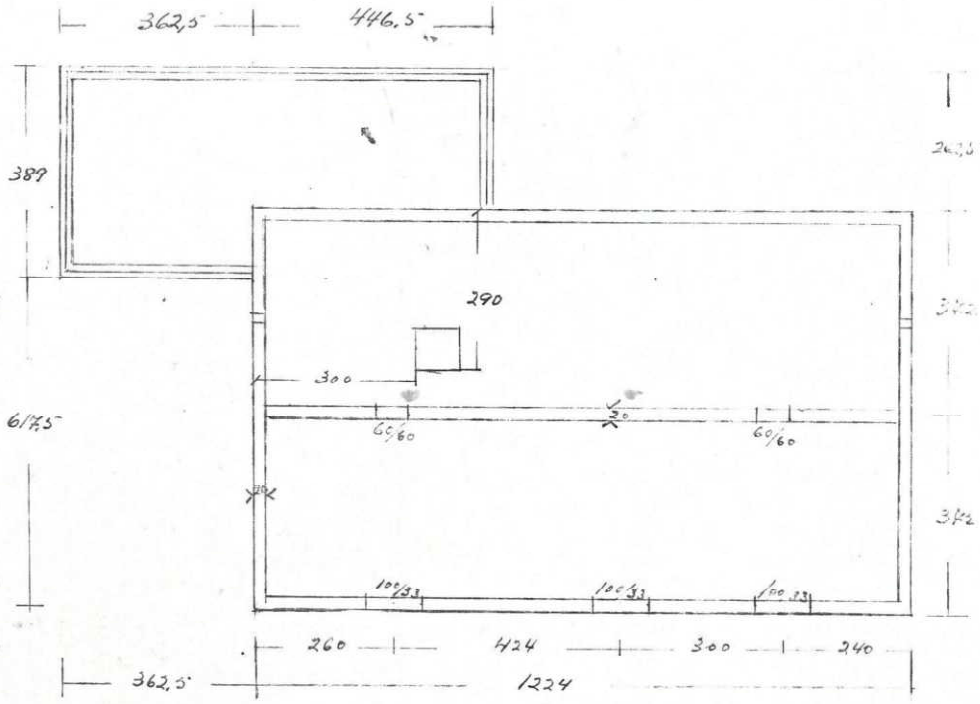


Mot nord

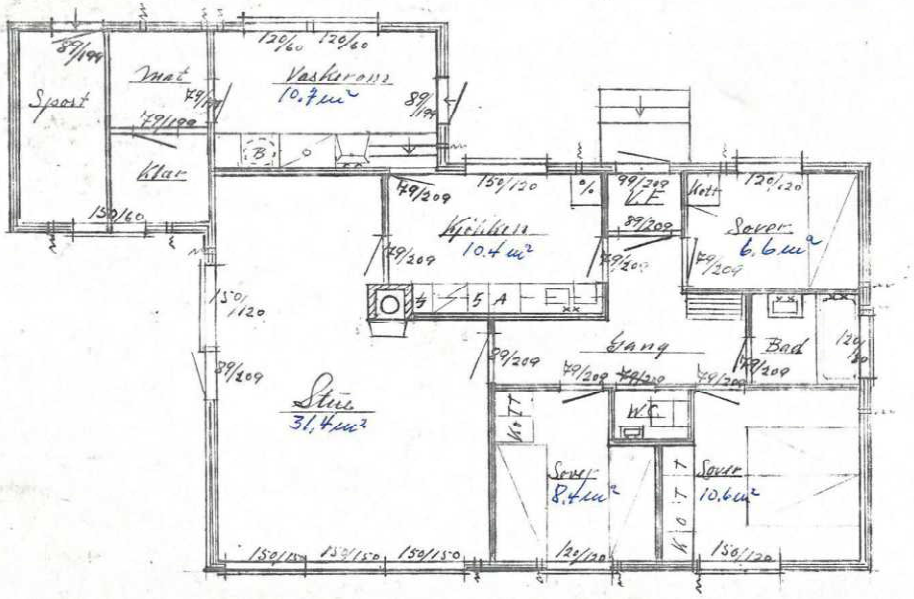


Mot vest

Fasades av bolig for Åfjord kommune. mål 1:100
å i Åfjord 4/4-45 Ole Stjern



Plan av grunnmur m 1:100

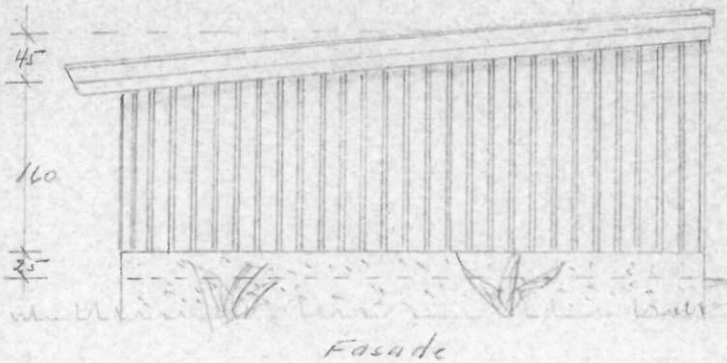


Plan av 1. etasje m. 1:100

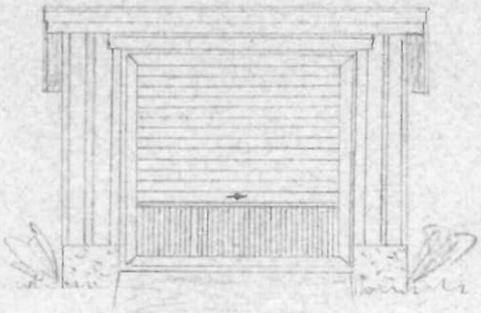
Bolig for Åfjord kommune Åsaval ca. 85 m²
Å i Åfjord 4/4-75 Ole Stem

Herfjord Boligfelt
M= 1:1000





Fasade



Front fasade



Åfjord Bygningsråd

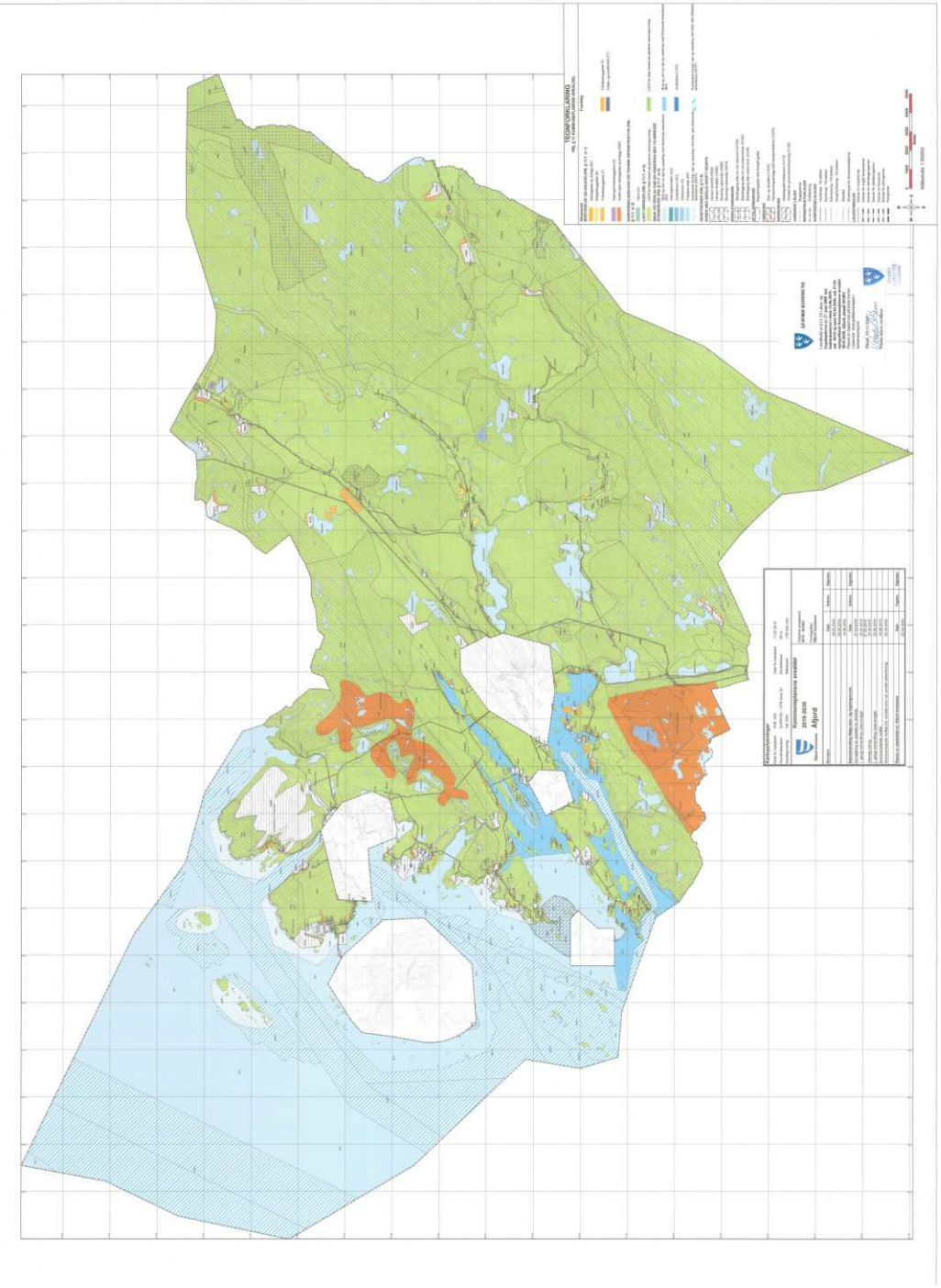
	Dat	Tegn
Garasje	25-3 1946	
Grunnplan - fasaden		1:50

70

Herfjord Rekkefelt

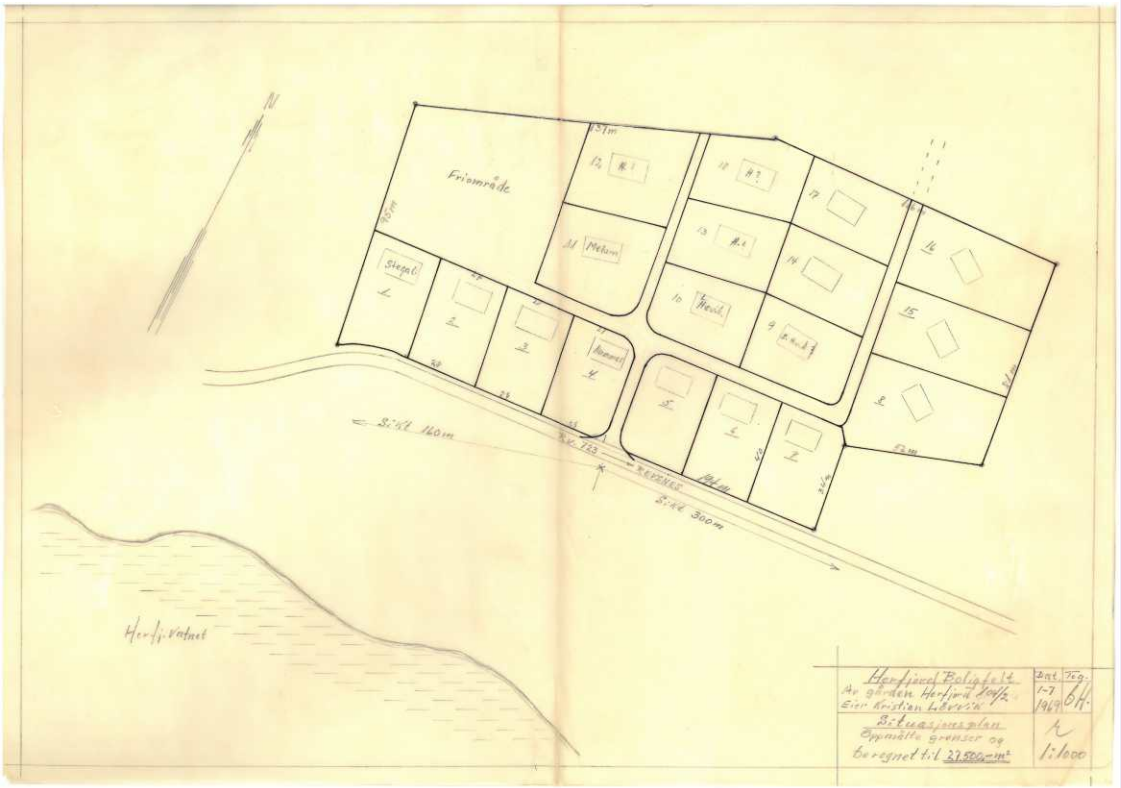
M= 1:1000






Origo - Innsyn publikum
Åfjord kommune
Søk
Lagliste
Filtrer lag etter tittel ...
Påskrift
Eiendom
Bygg og adresser fra Matrikkelen
Bygg og anlegg
Samferdsel
Høydekurver
Arealplaner
Dispensasjon
PblMidlForbud
Reguleringsplan
Kommuneplan
Norge i bilder
Kommunemaske
Legg til lag
Legg til lag fra fil
Legg til lag fra URL
bjørnbåsmyra 3
50 m
2D 3D

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/3430/63
Attesteringstidspunkt 2026-05-22 14:36



Nr. 531 B.
Baardsen & Co., Halden.
1—73.

3430
25-8-75

Skylddelingsforretning

Man dag, den 14. juli 1975 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Herfjord Byggefelt g.-nr. 104 br.-nr. 24 av skyld mark 0,12 i Åfjord herred. Forretningen er forlangt av Åfjord kommune

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1])
Mennnsoppnevnelsene legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2])som skjønnsmenn

Ved forretningen møtte:[3]) Kommuneing. Hårstad.

Mennene valgte til formann Magne Sydskjør

Over de n del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1. *Areal:* Dyrket jord.....dekar, naturlig eng og kulturbeite.....dekar, produktiv skog.....dekar, annet areal.....dekar. Ialt .....dekar.

2. *Grensebeskrivelse:*[4])

Merket begynner i Sverre Hammers nordvestlige tomtehjørne, tomt nr. 4, i nedsatt stein. Går derfra i sørlig retning 41 m. til nedsatt stein i tomt nr. 4 sørvestlige hjørne ved riksveg 723. Svinger her i vestlig retning langs riksvegen i 28 m. til nedsatt stein. Svinger i nordlig retning 41 m. til nedsatt stein, svinger så i østlig retning 28 m. der det treffer utgangspunktet.

---

[1]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)

[2]) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1. juni 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning den.....19
N.N.»

[3]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).

[4]) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

1. Omfatter den eiendom som skal deles, jordbruk med skog? nei

2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornødenhet?

3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? nei

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket?

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, *eller* hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?

6. Eller finner skylddelingsmennene godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? Byggetomt

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821?

Det bevitnes:

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

kan nyttes i fellesskap

idet vi har funnet videregående deling utjenelig.[1])

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

Skylden for de fraskilte del ble bestemt til 1 øre

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 12 øre

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord .....dekar, naturlig eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog ..... dekar, annet areal ..... dekar.

I alt ..... dekar.

De n fraskilte del er gitt bruksnavn.[2]) "FURULI"

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av:

Kjøperen

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

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

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

S. Klingen-Olsen John Stjern Magne Sydskjør

[1]) Det som ikke passer strykes over.
[2]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de merutbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21).

Går til ..... jordstyre.[1])

Jordstyrets uttalelse:

Det bekreftes at skylddelingsforretningen er i samsvar med vedtak i fylkeslandbruksstyretj av 5. november 1969, sak 1440.

HERREDSAGRONOMEN I ÅFJORD
7170 Å I ÅFJORD

den 8/8 1975

Magne E. Grøva
formann
herredsagronom

sekretær

Går til ..... landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

..... den ..... 19.....

formann

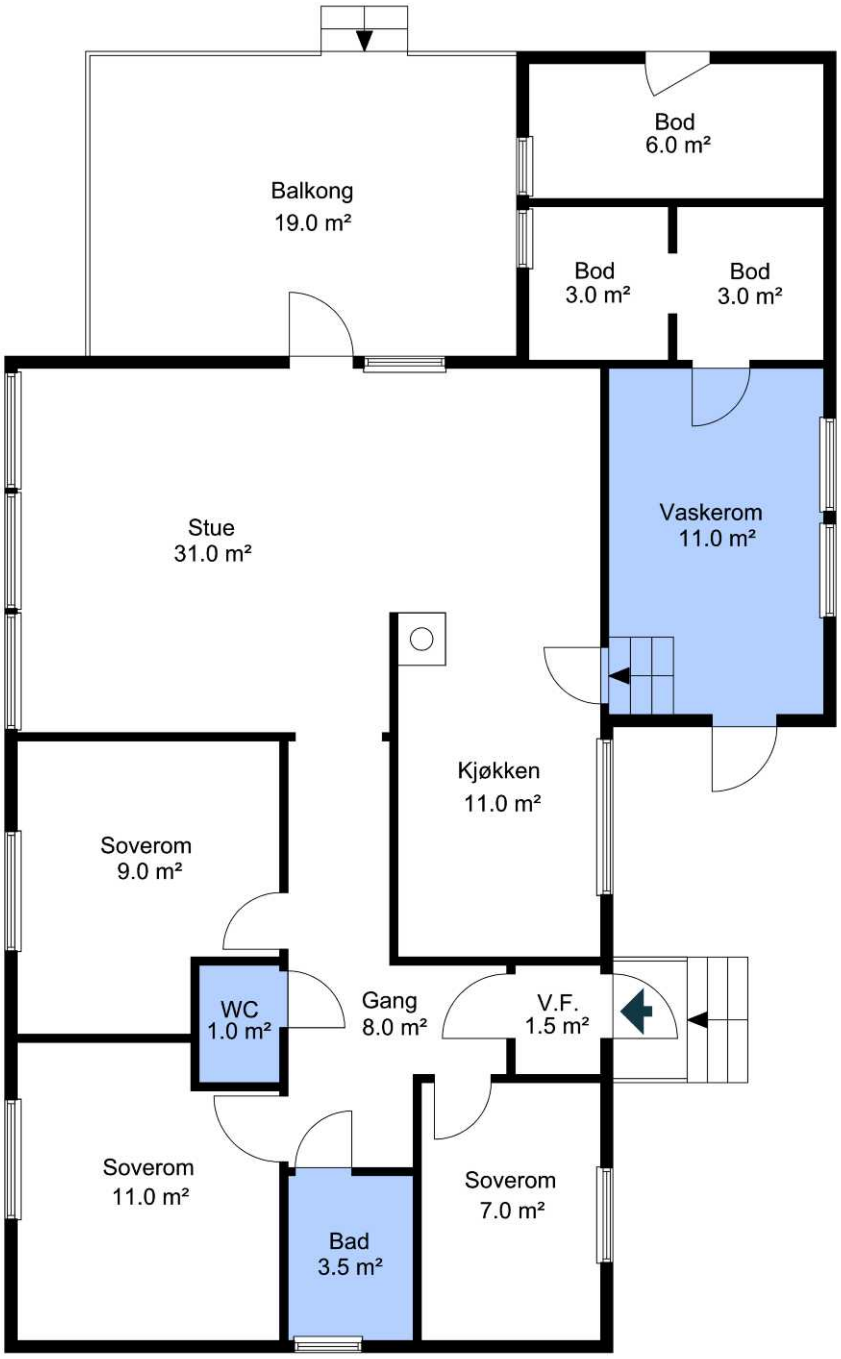
fylkeslandbrukssjef

Det foreligger enda ikke stadfestet reguleringsplan over Herfjord boligfelt. Utbyggingen skjer foreløpig etter plan godkjent av kommunestyret. Området er såvidt tettbygd at det ikke er nødvendig med unntak etter strandplanlovens § 6.

Teknisk kontor den 12. august 1975.

Kommunalsjefen i Åfjord
Hans Dragsjø
(ass. ing.)

De fraskilte del har fått g.nr. ..... b.nr. .....



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

Notater

Notater

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

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: 43260066 / Ørjan Grøtting, tlf. 993 02 348
Bjønnbåsmyra 3, 7177 Revsnes.
Gnr. 104, Bnr. 35, 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: 43260066
Salgsoppgaven er sist oppdatert 23.06.2026

Ørjan Grøtting
Eiendomsmegler

993 02 348
orjan.grotting@em1.no

EiendomsMegler 1 Fosen
Yrjars gate 29, 7130 Brekstad

eiendomsmegler1.no