

Velkommen til

Hofstadbakkan 25, 7194 Brandsfjord

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Hofstadbakkan 25
7194 Brandsfjord

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 250 000,-
Omkostninger	kr	82 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 332 340,-

Boligtype	Landbrukseiendom
Eierform	Eier
Byggeår	Ca. 1900
BRA/BRA-i	253 / 253 m²
Soverom	6

Energimerke 

EiendomsMegler 1 ved Ørjan Grøtting har gleden av å presentere Hofstadbakkan 25!

Landbrukseiendom fra starten av 1900-tallet.
Eiendommen inneholder bolighus, bruksbygning, garasje, smie/eldhus, naust og seterbu.

Eiendommen består av i alt 26 teiger (Hvorav 6 teiger er uregistrert jordsameie), som tilsammen utgjør 14.914,5 dekar.

Dette er arealene av de 20 teigene som kun eies av gården (146/4) vi selger:
139,3 dekar fulldyrket jord. (Jorda er pr i dag leid ut, leieavtale på 10 år fom. 01.01.2025.)
2.032,3 dekar produktiv skog.
2.181,7 dekar annen markslag.
I henhold til NIBIO gårdskart.

Velkommen til visning!

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Ørjan Grøtting
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Hofstadbakkan 25, 7194 Brandsfjord

Registerbetegnelse
Gnr. 146, Bnr. 4, Åfjord kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 250 000,-
Omkostninger	kr	82 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 332 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 348 840,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 81 250,-

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

Sum omkostninger kr 82 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 5 738.23,- pr. år 2026
Kommunale avgifter fordele slik:
Vann kr. 3476,23,- (Det er installert vannmåler.)
Branntilsyn/feiing kr. 2262,-

Renovasjon og slamtømming faktureres fra Fosen Renovasjon IKS og utgjør i 2026 kr. 8.766,56,-.
Beløpet faktureres med fire terminer i året.

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.
Kommunens gebyr for konsesjonsbehandling er på inntil kr. 5 000,- som faktureres direkte til søker fra Åfjord kommune.

Areal
ENEBOLIG/VÅNINGSHUS:
BRA - i: 253 m²
BRA totalt: 253 m²
GUA: 332 m²
ALH: 79 m²

SETERBU:
BRA - i: 0 m²
BRA - e: 19 m²
BRA totalt: 19 m²

NAUST:
BRA-i: 0 m²
BRA - e: 13 m²
BRA toalt: 13 m²

DRIFTSBYGNING:
BRA-i: 0 m²
BRA-e: 658 m²
BRA totalt: 658 m²

SMIE/ELDHUS:
BRA-i: 0 m²
BRA-e: 13 m²
BRA totalt: 13 m²

GARASJE:
BRA-i: 0 m²
BRA-e: 23 m²
BRA totalt: 23 m²

TOTALT ALLE BYGG:
BRA - i: 253 m²
BRA-e: 726 m²
BRA totalt: 979 m²

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

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

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

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

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

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

Antall soverom
6 soverom
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eier

Boligtype
Landbrukseiendom

Parkering
I garasje, samt oppstillingsplasser på egen tomt. Det er ikke installert elbil-lader.

Tomt
Tomtestørrelse er 4 498 427 m² på eiet tomt (4 498,9 dekar).
Eiendommen består av:
139,3 dekar fulldyrka jord
1 dekar innmarksbeite
2032,3 dekar produktiv skog
2181,7 dekar annet markslag
43,1 dekar bebygd, samfunn, vann, bre
101,5 dekar ikke klassifisert

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.

I tillegg er eiendommen en del av et uregistrert jordsameie bestående av 6 teiger, med et totalt areal på 10 415,6 dekar.
Det er opplyst å være 1/6 andel i felleseie.
Gårdskart fra Nibio ligger vedlagt i salgsoppgaven.
Arealet er fordelt på følgende måte:
252,1 dekar produktiv skog.
534,2 bebygd, samfunn, vann, bre
6 687,6 dekar annet markslag
2 941,7 dekar ikke klassifisert

JORD:
140,3 daa fulldyrket jord.
Dyrkajorda på eiendommen er rasjonelt beliggende rundt
tun/bygninger på hver side av Hofstadvegen og mot elva ved Brandsfjord barne og ungdomsskole, samt ved Leirdammen 2 km fra gården. Arealene er i hovedsak sammenhengende fordelt på flere teiger. Jorda er moldrik sand/morenejord fra elveavsetninger. Arealene er i hovedsak sjøldrenerende og lettdrevet. Det er opplyst at deler av arealene er nylig vedlikeholdsgrøftet. Jorda har meget god arrondering og er velegnet for drift med landbruksmaskiner og har meget god bæreevne for maskiner. Deler av arealene er også godt egnet for korndyrking. Arealene er i hovedsak flatlendt til svakt hellende og betegnes som meget god grasjord. Jorda gir meget gode avlinger av gras ved normal tilførsel av gjødsel. En mindre del av arealet er typisk beiteland setervoll ved Seterelva/Fjell 1,5 da
Det er beregnet netto jordverdi på 200,- pr. da. Kapitaliseringsrente 4 %. 5.000,- pr. da. iht vedlagt landbrukstakst.

SKOG:
2032,3 daa produktiv skog.
Skogen er fordelt på mange arealer/teiger av varierende størrelse med produktiv skog. Deler av skogens arealer er noe vanskelig tilgjengelig og ikke egnet for effektiv drift og skogkulturarbeid med maskiner. Skogen er typisk vedskog med sporadisk tømmerskog til eget bruk. Skogen består av i hovedsak av lauvskog og er typisk kystskog, samt en god del granskog, samt spredt furu. Det er opplyst å være foretatt sporadisk vedhogst og uttak av noe tømmer. Eiendommen har mye lett tilgjengelig vedskog beliggende i nærheten av tunet, ved åkerkanter/dyrkajorda og langs elva. Det er opplyst å være overvekt av hogstklasse 4-5 andel hogstmoden skog og det er god bonitetsfordeling med jevn fordeling av skog av alle bonitetsklasser med god produksjonsevne, noe overvekt i lav bonitet. Det er ikke fremvist skogbruksplan. Skogens avkastningsverdi er således beregnet med bakgrunn i bonitetskart, gjennomsnittsberegninger, opplysninger og skjønn.
Skogen er verdiberegnet som vedskog og tømmerskog. Det er beregnet årlig tilvekst etter fratrekk for topp og råte på 180 m3. Netto 200,- pr. m3. Kapitaliseringsrente 4 %. iht vedlagt landbrukstakst.

GRUNNEIERLAG:
Eiendommen er med i Hopstad grunneierlag.
Kontaktperson/Leder: Rune Harsvik.
Eiendommen vi selger (146/4) har 2/12 andel i grunneierlag.
Nye vedtekter for grunneierlaget er under utarbeidelse.
I referat fra årsmøtet avholdt 20.02.2026 står det at det skal avholdes ekstraordinært årsmøte ved ny eier av gården vi selger.

JAKT/FISKE:
Jakt og fiske forvaltes av grunneierlaget.
Vår eiendom har 2/14 andel av elgjakt (Må ikke forveksles med 2/12 i grunneierlag). Elgjakta er fordelt iht turnus vedtatt på årsmøtet (20.02.2026) i grunneierlaget. Neste elgjakt for vår eiendom er i 2030 & 2037. Dersom det ikke tildeles elg et år blir det forskyvning på vedtatt liste. (Lista ligger vedlagt i salgsoppgaven). Konferer megler ved spørsmål.

Når det gjelder fuglejakt/småvilt kan grunneierne jakte og ta med seg folk, mot betaling til grunneierlaget på kr 500,- pr sesong.
Rådyrjakt følger turnus for elgjakta i selve elgjakta, utenom dette kan det selges kort til grunneiere for rådyrjakt. 600kr pr dyr som betales til grunneierlaget.

Salg av fiskekort i Teistin/Hofstaddalselva er satt bort til Perfish.
I følge Perfish sine nettsider selges det 6 kort pr døgn, med kvote på 3 laks og én sjøørret, til en pris pr døgnkort på kr 150,-. Parkering kr 30,- pr døgn.
Grunneiere må også kjøpe kort.
Utbytte for fiskekort fordeles etter andeler i grunneierlag.
Totale inntekter for fiskekort utgjorde i 2024 kr 23.100,- og i 2025 kr 14.154,- iht grunneierlagets regnskap.
(Pga vedlikehold av ei bru i regi grunneierlaget, har det ikke blitt utbetalt utbytte de siste årene).

SETERHUS:
Det er opplyst fra Sivert Iversen: Seterhus ca. 15 m2 enkel standard, grei forfatning. Beliggende ved Seterelva med sommerbilvei helt fram. Setra har fin beliggenhet og har betydelig utmarks/friluftsverdi. Det er ikke utført befaring på bygningen/stedet. Det presiseres at setra er tilhørende landbrukseiendommen og har således ingen egen tomteverdi. iht vedlagt landbrukstakst.

DRIFTSBYGNING:
Det er opplyst at driftsbygningen ble benyttet til melk og kjøttproduksjon fram til rundt 2010 og dyreholdet ble da avsluttet. Fjøset har fortsatt nytteverdi for noe dyrehold men størstedelen av innredninger må i så fall fornyes. Bygningen er slitt, men har tunverdi og bidrar til at tunet er godt skjermet for vær/vind og innsyn. iht vedlagt landbrukstakst.

Byggeår
Ca. 1900 (tidsangivelse 1900-1924 i følge Kart fra GEONORGE/Riksantikvaren), Påbygget i 1983 ifølge Åfjord kommunen.

Innhold
kjeller: Grovkjeller
1.etasje: entré, bad, gang, 1stk soverom, 3stk stuer, spiserom og kjøkken
2.etasje: gang, 5stk soverom, 1stk soverom/stue og bod

Standard
1.etasje
VF - vinyl på gulv, panelplater på vegger og takess i himling.
Bad - malt betonggulv, baderomsplater på vegger og takess i himling.
Gang - vinyl på gulv, malte plater på vegger og takess i himling.
Stue - furugulv, malte vegger og malt himling.
Stue - furugulv, malte vegger og malt himling.
Spisestue - vinyl på gulv, malte vegger og malt himling.
Kjøkken - vinyl på gulv, malte vegger og takess i himling.
Stue - plank/furugulv, malte vegger og panel i himling.
Soverom - vinyl på gulv, malte plater på vegger og takess i himling.

2.etasje
Gang - vinyl på gulv, malte plater på vegger og takess i himling.
Soverom - teppe på gulv, malte plater på vegger og takess i himling.
Soverom - plank/furugulv, panel på vegger og panel i himling.
Soverom - plank/furugulv, panel på vegger og panel i himling.
Soverom - plank/furugulv, panel på vegger og panel i himling.
Soverom - plank/furugulv, panel på vegger og panel i himling.
Stue/soverom - furugulv, panel på vegger og panel i himling.
Bod - plank/furugulv, tømmer/panel på vegger og åpen himling mot undertak.

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

Byggemåte
ENEBOLIG:
Enebolig oppført over grunnmur i stedstøpt betong/naturstein.
Boligen er oppført i eldre tømmerkonstruksjoner over grunnmur, med saltakkonstruksjon tekket med betongtakstein.
Tilbygg ved inngangsparti/vindfang og bad er oppført i bindingsverkskonstruksjoner på et senere tidspunkt.
Utvendige fasader er bekledd med stående trekledning.
Vinduer fremstår hovedsakelig som eldre malte trevinduer med 2-lags glass av varierende alder.
Boligen går over 2 plan samt loft og kjeller.
Iht vedlagt tilstandsrapport.

SETERBU:
Enkel seterhytte oppført i trekonstruksjoner fundamentert på naturstein.
Utvendige fasader er kledd med stående trekledning og taket har saltaksform tekket med profilerte takplater. Hytten er inndelt i to rom og holder enkel standard og utførelse. Iht vedlagt tilstandsrapport.

NAUST:
Eldre naust beliggende ved sjøkanten, mellom flere nyere naust i området.
Bygningen er oppført i enkel trekonstruksjon fundamentert på naturstein. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning og taket har saltaksform tekket med eternittplater. Iht vedlagt tilstandsrapport.

DRIFTSBYGNING:
Eldre driftsbygning oppført i kombinasjon av natursteinsmurer og trekonstruksjoner. Bygget er oppført over flere byggetrinn og fremstår som en tradisjonell fjøs-/låvebygning med fjøsdel i underetasje og låve-/lagerarealer over.
Utvendige fasader er hovedsakelig kledd med stående trekledning over natursteinsmurer. Taket har saltaksform og er tekket med profilerte metallplater. Iht vedlagt tilstandsrapport.

SMIE/ELDHUS:
Eldre uthus/verksted oppført i natursteinsmurer fundamentert direkte mot terreng. Bygningen har saltaksform tekket med profilerte takplater. Fasader består hovedsakelig av synlige natursteinsmurer med gavlvegger og detaljer i trekonstruksjoner. Iht vedlagt tilstandsrapport.

GARASJE:
Frittstående garasje oppført i trekonstruksjoner på støpt plate/grunnmur. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning og taket har saltaksform tekket med betongtakstein. Garasjen har leddport i front og innvendige, åpne trekonstruksjoner. Iht vedlagt tilstandsrapport.

Hvitevarer og tilbehør
Eiendommen overtas med alt av innbo/løsøre som befinner seg på eiendommen på annonsert fellesvisning. Dette overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette.
Eiendommen vil ikke bli ytterligere vasket/rengjort/tømt før overtakelse. Konferer megler ved spørsmål.

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

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

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

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
ENEBOLIG OPPRINNELIG:
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Åfjord kommunes arkiv. Boligen er oppført i Ca. 1900, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Det foreligger heller ingen tegninger fra byggeår i Åfjord kommunes arkiv, og megler har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger. Det foreligger derimot fasadetegning fra 1990.

PÅBYGG ENEBOLIG:
Det foreligger byggegodkjente tegninger for påbygg inngangsparti fra 1983.
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.

BRUKSBYGNING OPPRINNELIG:
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Åfjord kommunes arkiv. Boligen er oppført i Ca. 1900, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Det foreligger heller ingen tegninger fra byggeår i Åfjord kommunes arkiv, og megler har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger.

PÅBYGG BRUKSBYGNING - År 2000:
Det foreligger byggegodkjente tegninger for garasje fra 1994.
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.

PÅBYGG BRUKSBYGNING - År 1993:
Det foreligger byggegodkjente tegninger for påbygg bruksbygning/Ny silo fra 1993.
Det foreligger imidlertid verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Åfjord kommunes arkiv.

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

Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

GARASJE:
Det foreligger byggegodkjente tegninger for garasje fra 1994.
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.

NAUST VED SJØEN & SETERBU PÅ FJELL:
Det foreligger ingen tegninger fra byggeår i Åfjord kommunes arkiv, og megler har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger.

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

Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser, herunder ev. kostnader, knyttet til manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming, varmepumpe og vedfyring.

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
RØD - G.
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

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

Adgang til utleie
Det er kun én bruksenhet i boligen.

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område avsatt til LNFR-areal (landbruks-, natur- og friluftsformål, samt reindrift) for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv. i kommuneplanens arealdel. Dette kan medføre begrensninger knyttet til bruk av ulik karakter og utvikling av eiendommen. LNFR-områder er i utgangspunktet ikke byggeområder, men det kan tillates spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse dersom bebyggelsens omfang, lokalisering og formål er angitt i kommuneplanens arealdel med tilhørende bestemmlser. Tiltak kan i slike tilfeller gjennomføres på grunnlag av søknad om tiltak (enkeltsaksbehandling), eller på grunnlag av reguleringsplan.

Vei, vann og avløp
Vei: Offentlig adkomstvei.
Vann: Offentlig via private stikkledninger.
Avløp: Privat septiktank på 4 kubikk som tømmes hvert 2. år av Fosen Renovasjon IKS.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 282 510,- for 2024

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
Eiendommen overtas av kjøper etter nærmere avtale, tidligst fire uker etter at konsesjonsvedtak er truffet. Positivt konsesjonsvedtak med vilkår om boplikt er uten betydning for kjøpers plikt til å overta eiendommen etter foregående setning.

Nektes konsesjon som følge av forhold kjøper bærer risikoen for, overtas eiendommen senest én mnd. etter at Fylkesmannen har truffet vedtak.

Kjøper svarer fra overtagelsen for alle eiendommens utgifter og oppebærer eventuelle inntekter.
Eiendommen vil ikke bli ytterligere vasket/rengjort/tømt før overtakelse.

Risikoen for eiendommen går over på kjøper når han har overtatt bruken av eiendommen. Overtar kjøper ikke til fastsatt tid, og årsaken ligger hos vedkommende, har kjøper risikoen fra det tidspunktet han kunne ha fått overta bruken.

Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøper, faller ikke kjøpers plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selger ikke svarer for.

Andre opplysninger

Eier
Mary Hopstads dødsbo v/Bostyrer Bertil Vilhelm Smalås

Heftelser og servitutter
Utskifting
Dagboknr.: 900021
Dato: 01.01.1832
Utskifting

Utskifting
Dagboknr.: 900022
Dato: 01.01.1832
Utskifting

Utskifting
Dagboknr.: 900114
Dato: 01.01.1881
Utskifting

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 900019
Dato: 02.02.1925
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om naustplass

Utskifting
Dagboknr.: 901057
Dato: 11.05.1925
Utskifting

Erklæring/avtale
2. jan. 1936
Dagboknr 990079
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

Jordskifte
3. mai 1937
Dagboknr. 901303

Jordskifte
Dagboknr.: 901305
Dato: 03.05.1937
Grensegangssak

Bestemmelse om veg
31. juli 1940
Dbnr. 900893
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 900895
Dato: 31.07.1940
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn

Jordskifte
Dagboknr.: 190
Dato: 10.02.1948
Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Elektriske kraftlinjer
Dagboknr.: 901069
Dato: 27.06.1951
Rettighetshaver: OSEN OG ROAN KRAFTLAG
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Elektriske kraftlinjer
Dagboknr.: 629
Dato: 16.04.1956
Rettighetshaver: OSEN OG ROAN KRAFTLAG
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 749
Dato: 30.04.1957
Bestemmelse om vann/kloakkledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 1460
Dato: 10.05.1960
Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vannledn.
Dagboknr.: 1187
Dato: 29.04.1961
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om vannrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 1136
Dato: 03.05.1963
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 2094
Dato: 24.07.1964
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 1490
Dato: 10.05.1967
Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 1623
Dato: 25.05.1967
Rettighetshaver: JOHN HOPSTAD
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 3000
Dato: 11.10.1968
Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 1784
Dato: 25.06.1970
Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 2424
Dato: 26.07.1971
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om kloakkledn
Dagboknr.: 4358
Dato: 22.10.1973
Vegvesenets betingelser vedtatt

Jordskifte
Dagboknr.: 1314
Dato: 11.04.1975
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 101
Dato: 12.01.1976
Garantierklæring om statstilskudd til jordbruksveg,
avståelse av grunn, vedlikehold m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om bebyggelse
Dagboknr.: 2398
Dato: 04.05.1983
Vegvesenets betingelser vedtatt

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 1761
Dato: 17.04.1985
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Jordskifte
Dagboknr.: 2063
Dato: 05.05.1989
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Elektriske kraftlinjer
Dagboknr.: 2902
Dato: 28.06.1991
Rettighetshaver: SØR-TRØNDELAG KRAFTSELSKAP
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Jordskifte
Dagboknr.: 619
Dato: 15.02.1995
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Jordskifte
Dagboknr.: 620
Dato: 15.02.1995
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 2405
Dato: 08.06.1998
Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter
Rettighetshaver: TRØNDERENERGI
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Jordskifte
Dagboknr.: 4119
Dato: 04.09.2001
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Jordskifte
Dagboknr.: 6253
Dato: 10.12.2002
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 3666
Dato: 17.06.2005
Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter
Rettighetshaver: TRØNDERENERGI NETT AS
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Jordskifte
Dagboknr.: 223259
Dato: 27.03.2009
Sak: 2600-2006-0001 Hopstad, anke over sak: 1600-1985-43 ved Sør-Trøndelag jordskifterett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 272685
Dato: 29.03.2017
Avtale om erverv av rettigheter for bygging og drift av kraftledning med tilhørende anlegg

Jordskifte
Dagboknr.: 278100
Dato: 30.03.2017
Jorskiftesak 1700-2015-0004 Elgsjøen naturreservat
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 302087
Dato: 06.04.2017
Bestemmelse om bygging og drift av ny 132kV kraftledning på strekningen fra Straum transformatorstasjon til Hofstad sentralnettstasjon.
Med flere bestemmelser

Elektriske kraftlinjer
Dagboknr.: 1488277
Dato: 01.11.2018
Elektriske kraftlinjer

Elektriske kraftlinjer
Dagboknr.: 592077
Dato: 24.05.2019
Elektriske kraftlinjer

Elektriske kraftlinjer
Dagboknr.: 696489
Dato: 19.06.2019
Avtale om bygging og drift av ny 132 kV kraftledning
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 1370315
Dato: 02.11.2021
Bestemmelse om vedlikehold
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Målebrev
Dagboknr.: 749
Dato: 30.04.1957
Fradeling av gnr. 46 bnr. 21 fra bl.a. denne eiendom
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Målebrev
Dagboknr.: 1186
Dato: 29.04.1961
Fradeling av gnr. 46 bnr. 24 fra bl.a. denne eiendom
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Målebrev
Dagboknr.: 1691
Dato: 13.06.1968
Fradeling av gnr. 46 bnr. 34 fra bl.a. denne eiendom
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Målebrev
Dagboknr.: 900019
Dato: 05.01.1970
Fradeling av gnr. 46 bnr. 35
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Målebrev
Dagboknr.: 2850
Dato: 08.08.1972
Fradeling av gnr. 46 bnr. 37 fra bl.a. denne eiendom
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Målebrev
Dagboknr.: 3680
Dato: 17.08.1977
Fradeling av gnr. 46 bnr. 40 fra bl.a. denne eiendom
Fradeling av gnr. 46 bnr. 40
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Målebrev
Dagboknr.: 1581
Dato: 07.04.1981
Fradeling av gnr. 46 bnr. 41 fra bl.a. denne eiendom
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Målebrev
Dagboknr.: 4497
Dato: 01.09.1981
Fradeling av gnr. 46 bnr. 42
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Målebrev
Dagboknr.: 3158
Dato: 06.06.1983
Fradeling av gnr. 46 bnr. 45 fra bl.a. denne eiendom
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Målebrev
Dagboknr.: 444
Dato: 24.01.1994
Veggrunn gnr. 1715 bnr. 15.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Målebrev
Dagboknr.: 482
Dato: 26.01.1994
Veggrunn gnr. 1715 bnr. 16
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Målebrev
Dagboknr.: 6253
Dato: 10.12.2002
Fradeling av gnr. 46 bnr. 63 fra bl.a. denne eiendom
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Rettighet
Dagboknr.: 5019
Dato: 05.11.1997
Bestemmelser om forlengelse
LEIEAVTALE
Leietid 10 år
Fra dato 10/07/1997
Leie 3,500,-pr år
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Erklæring/avtale
Dagboknr.: 302699
Dato: 06.04.2017
Avtale om rettigheter for bygging og drift av 420 kV ledningsnett
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Registrering av grunn
Dagboknr.: 900023
Dato: 25.05.1909
Registrering av grunn

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

Andre relevante opplysninger
FULLMAKTSALG:
Boligen selges ved fullmektig. Fullmektig har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene.

TINGLYSTE ERKLÆRINGER:
Det foreligger en rekke tinglyste erklæringer på eiendommen. Det anbefales at alle interessenter gjør seg kjent med disse. Konferer megler ved spørsmål.
Noen av disse erklæringene er ikke vedlagt i salgsoppgaven, men kan fås hos megler ved forespørsel.
Oversikt over tinglyste erklæringer på eiendommen:
03.05.1937 - Jordskifte (Ikke mottatt fra Statens Kartverk. Konferer megler ved spørsmål.)
31.07.1940 - Bestemmelse om veg. (Ikke mottatt fra Statens Kartverk. Konferer megler ved spørsmål.)
10.02.1948 - Jordskifte. (Ikke mottatt fra Statens Kartverk. Konferer megler ved spørsmål.)
27.06.1951 - Elektriske kraftlinjer (Tillater stolpefester til ledningsmaster og transformatormaster og føring av elektriske høy- og lavspente ledninger over eiendommen. Erklæringen ligger vedlagt i salgsoppgaven.)
16.04.1956 - Elektriske kraftlinjer (Ikke mottatt fra Statens Kartverk.)
30.04.1957 - Bestemmelse om veg (Ikke mottatt fra Statens Kartverk.)
30.04.1957 - Målebrev (Skylddelingsforretning av en tomt fradelt fra blant annet vår eiendom (146/4). Ligger ikke vedlagt i salgsoppgave, men kan fås hos megler ved forespørsel).
10.05.1960 - Bestemmelse om veg (Skylddelingsforretning fra 1960, hvor det ble fradelt en tomt fra vår eiendom (146/4). Vår eiendom skal ha rett til vei over den utskilte utmarksparsellen. Erklæringen ligger vedlagt i salgsoppgaven.)
29.04.1961 - Bestemmelse om vannledning (Kjøpekontrakt for tomt som ble fradelt til Brandsfjord skole i sin tid. Med i kontrakten følger rett til å legge vann- og kloakkledninger på udyrket mark. Og rett til å ta nødvendig sten og grus fra utmarken utenom parsellen. Erklæringen ligger vedlagt i salgsoppgaven.)
29.04.1961 - Målebrev (Ikke mottatt fra Statens Kartverk.)
03.05.1963 - Bestemmelse om veg (Eiendommen vår med flere, avgir veirett til kommunen ifm veibygging. Erklæringen ligger vedlagt i salgsoppgaven.)
24.07.1964 - Bestemmelse om veg (Erklæringen ligger vedlagt i salgsoppgaven.)
10.05.1967 - Erklæring/avtale (Erklæringen ligger vedlagt i salgsoppgaven
25.05.1967 - Erklæring/avtale (Vår eiendom gir rett til 146/30 rett til å legge rørledning på 8 tommer over vår eiendom. (Erklæringen ligger vedlagt i salgsoppgaven.)
13.06.1968 - Målebrev (Ikke mottatt fra Statens Kartverk.)
11.10.1968 - Erklæring/avtale (Garantierklæring mellom blant annet vår eiendom og Roan Kommune i sin tid vedrørende kanaliseringsarbeid. Erklæringen ligger vedlagt i salgsoppgaven.)
05.01.1970 - Målebrev (Ikke mottatt fra Statens Kartverk.)
25.06.1970 - Erklæring/avtale (Avtale vedrørende kanaliseringsarbeid. Erklæringen ligger vedlagt i salgsoppgaven.)
26.07.1971 - Erklæring/avtale (Blant annet vår eiendom gir Televerket rett til å sette opp en kiosk for automatsentral. Erklæringen ligger vedlagt i salgsoppgaven.)
08.08.1972 - Målebrev (Ikke mottatt fra Statens Kartverk.)
22.10.1973 - Bestemmelse om kloakkledning (Vår eiendom har fått tillatelse fra vegvesenet til å legge kloakkledning under fylkesveg U-21. Erklæringen ligger vedlagt i salgsoppgaven.)

11.04.1975 - Jordskifte (Jordskiftesak hvor vår eiendom er blant nevnte eiendommer. Omhandler for det meste grenseoppganger, men nevner også vedlikehold av driftsveg som berører vår eiendom. Vår eiendom har 50% av veivedlikehold for driftsveg som går fra fylkesveg til vår teig ved Tommelenget. Deler vedlikeholdskostnader med Bnr. 1 (25%), Bnr. 2 (10%), Bnr. 4 (Vår eiendom, 50%) og Bnr. 19, 23 (15%) fj. jordskiftesak. Ligger ikke vedlagt i salgsoppgaven. Kan fås hos megler ved forespørsel.)
12.01.1976 - Erklæring/avtale (Blant annet vår eiendom har fått statstilskudd til dyrkningsvei. Erklæringen ligger vedlagt i salgsoppgaven.)
17.08.1977 - Målebrev (Ikke innhentet fra Statens Kartverk. Konferer megler ved spørsmål.)
07.04.1981 - Målebrev (Ikke innhentet fra Statens Kartverk. Konferer megler ved spørsmål.)
01.09.1981 - Målebrev (Ikke innhentet fra Statens Kartverk. Konferer megler ved spørsmål.)
04.05.1983 - Bestemmelse om bebyggelse (Vår eiendom har fått dispensasjon fra veglovens bestemmelser om byggeavstand, og tillatelse til å føre opp tilbygg til våningshus, 4 meter fra midten av fylkesvei 21 i Roan. Erklæringen ligger vedlagt i salgsoppgaven.)
06.06.1983 - Målebrev (Ikke mottatt fra Statens Kartverk.)
17.04.1985 - Erklæring/avtale (Blant annet vår eiendom gir Roan kommune rett til å anlegge kloakkledinger, slamavskiller og infiltrasjonsanlegg, samt driftsveg frem til slamavskilleren. Erklæringen ligger vedlagt i salgsoppgaven.)
05.05.1989 - jordskifte (Jordskiftesak for gårdsnummer 52. Vår eiendom er blant flere eiendommer nevnt ifm yttergrensene (Nabo) til gnr 52. Ligger ikke vedlagt i salgsoppgaven. Kan fås hos megler ved forespørsel.)
28.06.1991 - Elektriske kraftlinjer (Blant annet vår eiendom gir rett til bygging og drifting av transformatorstasjon. Erklæringen ligger vedlagt i salgsoppgaven.)
24.01.1994 - Målebrev (Ikke mottatt fra Statens Kartverk.)
15.02.1995 - jordskifte (Jordskiftesak hvor vår eiendom er blant nevnte eiendommer. Omhandler eiendomsrett, fiskerett, administrasjon og fastsetting av andeler i elveeierlag. Vår eiendom har 6,59% jf. jordskiftesaken. Denne ligger vedlagt i salgsoppgaven.)
15.02.1995 - Jordskifte. (Jordskiftesak for gårdsnummer 54, hvor gnr. 46 (Deriblant vår eiendom) er nevnt som nabo ifm yttergrensene til gnr. 54. Ligger ikke vedlagt i salgsoppgaven. Kan fås hos megler ved forespørsel.)
05.11.1997 - Rettighet. (Avtale mellom Hopstad grunneierlag og Telenor Mobil AS for leie av grunn til å føre opp telemast og hytte på uregistrert jordsameie hvor vår eiendom er blant eierne. Ligger ikke vedlagt i salgsoppgaven. Kan fås hos megler ved forespørsel.)
08.06.1998 - Erklæring/avtale. (Avtale mellom grunneiere og TrønderEnergi om bygging og drift av kraftlinje. Ligger vedlagt i salgsoppgaven.)
04.09.2001 - Jordskifte. (Jordskiftesak for gårdsnummer 47, hvor vår eiendom er nevnt som nabo. Ligger ikke vedlagt i salgsoppgaven. Kan fås hos megler ved forespørsel.)
10.12.2002 - Jordskifte. (Jordskiftesak hvor vår eiendom er blant nevnte eiendommer. Omhandler fradeling og salg av tomt hvor vår eiendom er blant selgerne (Felles tomt). Ligger ikke vedlagt i salgsoppgaven. Kan fås hos megler ved forespørsel.)
17.06.2005 - Erklæring/avtale. (Avtale mellom eiendommen vi selger (146/4) og TrønderEnergi Nett AS om bygging og drift, og erstatning for 66kV kraftlinje. Ligger vedlagt i salgsoppgaven.)
27.03.2009 - Jordskifte. (Jordskiftesak hvor vår eiendom er blant nevnte eiendommer. Omhandler blant annet grenseganger. Nevnes at Lunningsplass som ligger på vår eiendom er felles med bruksrett for rettighetshaverne. Ligger ikke vedlagt i salgsoppgaven. Kan fås hos megler ved forespørsel.)
29.03.2017 - Erklæring/avtale. (Avtale mellom eiendommen vi selger (146/4) og Statnett SF om bygging og drift av 420kV ledning fra Namsos transformatorstasjon i Overhalla kommune til Åfjord transformatorstasjon (Storheia) i Åfjord kommune. Ligger ikke vedlagt i salgsoppgaven. Kan fås hos megler ved forespørsel.)
30.03.2017 - Jordskifte. (Jordskiftesak hvor vår eiendom er blant nevnte eiendommer. Ligger ikke vedlagt i salgsoppgaven. Kan fås hos megler ved forespørsel.)

06.04.2017 - Erklæring/avtale. (Avtale mellom eiendommen vi selger (146/4) og TrønderEnergi Nett AS om bygging og drift, og erstatning for 132kV kraftlinje fra Straum transformatorstasjon til Hofstad sentralnettstasjon. Ligger ikke vedlagt i salgsoppgaven. Kan fås hos megler ved forespørsel.)
06.04.2017 - Erklæring/avtale. (Avtale mellom flere grunneiere, deriblant vår eiendom og Statnett SF om bygging og drift av 420kV - ledning fra Namsos transformatorstasjon i Overhalla kommune til Åfjord transformatorstasjon (Storheia) i Åfjord kommune. Ligger ikke vedlagt i salgsoppgaven. Kan fås hos megler ved forespørsel.)
01.11.2018 - Elektriske kraftlinjer. (Avtale mellom eiendommen vi selger (146/4) og TrønderEnergi Kraft om bygging og drift, og erstatning (Engangserstatning) for kraftledning på 66kV fra Straum transformatorstasjon til Skomakerfjellet og Bessakerfjellet vindkraftanlegg i Roan kommune (I dag Åfjord kommune). Linja er bygget i samme trase som eldre 22kV kraftlinje mellom Straum og Vik i Roan. Ligger ikke vedlagt i salgsoppgaven. Kan fås hos megler ved forespørsel.)
24.05.2019 - Elektriske kraftlinjer. (Avtale mellom eiendommen vi selger (146/4) og Sarepta Energi AS om bygging og drift, og erstatning (Engangserstatning) for kraftledning på 132kV fra Sørmarkfjellet transformatorstasjon i Flatanger kommune til Hofstad transformatorstasjon i Roan. Ligger ikke vedlagt i salgsoppgaven. Kan fås hos megler ved forespørsel.)
19.06.2019 - Elektriske kraftlinjer. (Avtale mellom flere grunneiere, deriblant vår eiendom og Sarepta Energi AS om bygging og drift, og erstatning (Engangserstatning) for kraftledning på 132kV fra Sørmarkfjellet transformatorstasjon i Flatanger kommune til Hofstad transformatorstasjon i Roan. Ligger ikke vedlagt i salgsoppgaven. Kan fås hos megler ved forespørsel.)
02.11.2021 - Bestemmelse om veg. (Avtale mellom flere grunneiere, deriblant vår eiendom og Sørmarkfjellet AS. I forbindelse med bygging, drift, reparasjon og fornyelse av kraftledning er det behov for å erverve bruksrett til private veger som fører inn til linjetraseen. Ligger ikke vedlagt i salgsoppgaven. Kan fås hos megler ved forespørsel.)

SEFRAK:
Eiendommen er markert i "GUL TREKANT" & "RØD TRERKANT" kategori i SEFRAK-registeret. Våningshus, fjøs og uthus er markert med GUL TREKANT. Seterbu på Fjell er markert med RØD TREKANT (SE VEDLAGT KART I SALGSOPPGAVE).
Dette kan medføre begrensinger ifm. eventuell riving eller endring på bygningen. SEFRAK er en forkorting for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På https://www.miljostatus.no/kart finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.» Konferer megler for mer informasjon

INFORMASJON OM NAUST:
Det ligger et naust på egen teig under denne eiendommen Gnr 146 bnr 4.
Det er opplyst til boet fra eier av gnr 146 bnr 9 at naustet skal tilhøre eiendommen gnr 146, bnr 9 og at det er halvparten av naustet som er festet iht tinglyst festeavtale/leieavtale av 30.12.1924. Ifølge leieavtalen løper denne i 99 år og er således utløpt. Kopi av avtalen er vedlagt salgsoppgaven.
Avtalen gir fester/leietaker (Gnr 146 bnr 4)rett til å forlenge festet uten økning i leien. Da selger er død er det uvisst om det er krevd forlengelse av avtalen innen utløp. Teigen som naustet ligger på er iht til kart tilhørende denne eiendommen. Det er uvisst hva som er årsaken til at teigen er lagt inn under gnr 146 bnr 4 i matrikkelen.
Eier av 146 bnr 9 har ytret ønske om at naustet med bakgrunn i at festekontrakten er utløpt skal tilbakeføres til Gnr 146 bnr 4.
Boet vil ikke følge saken videre og har opplyst eier av gnr 146 bnr 9 at eiendommen vil bli solgt med usikkerheten og at de må forfølge et evt krav på naustet mot kjøper.
Kjøper overtar ansvar og risiko rundt eierforholdet til naust og aktuell teig. Teigen er registrert som teig nr 8 i gårdskart og angitt til ca. 0,2 da. Konferer megler ved spørsmål.

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.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 3,5 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva). Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 18 000,- (inkl. mva). Markedspakke utvidet kr 22 000,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 3 500,- (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. 5.500 ,-
Fotograf kr. 4.500,-
Tilstandsrapport kr. 45.000,-
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
- Fotograf
- Stylist

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

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører, boligalarm m.v.
EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket. SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

Odel
Det hviler odel på eiendommen, men ingen gjenlevende kjente odelsberettigede.
Det tas forbehold om ukjente odelsberettigede.

Dersom eiendommen blir tatt på odel, er selgeren forpliktet å tilbakeføre kjøpers tap/differansen mellom kjøpesummen og odelstakst (begrenset oppad til garantibeløpet) når dette er endelig fastsatt. Inntil spørsmålet om odelsløsning er avklart skal 20% av kjøpesummen stå på meglers klientkonto og ikke bli utbetalt til selger. Beløpet skal stå som sikkerhet for kjøpers eventuelle tap som følge av at odelsløsningssummen blir satt lavere enn kjøpesummen. Dersom tapet blir større enn tilbakeholdt beløp, er dette kjøperens fulle og hele økonomiske ansvar, og kan ikke rettes som krav mot selger. Kjøper må selv bære eventuelle saksomkostninger samt øvrige utgifter i forbindelse med et ev. krav om odelsløsning, herunder et ev. tap av påløpte utgifter til konsesjonsgebyr, dokumentavgift og tinglysningsgebyrer. Videre skjer alle påkostninger, investeringer eller liknende for kjøpers risiko fra overtakelse til endelig odelstakst er fastsatt, og det kan ikke reises krav mot selger som følge av tap ved slike påkostninger, investeringer eller lignende. Kjøper plikter å holde eiendommen forsvarlig ved like fra overtakelse til endelig odelstakst er rettskraftig, slik at den ikke forringes. Odelssøksmål må reises av de odelsberettigede innen 6 mnd fra overdragelse/tinglysing av skjøte. Ytterligere informasjon kan fås v/henvendelse til oppdragsansvarlig.

Konsesjon
Kjøpet av eiendommen er konsesjonspliktig.

Salget er betinget av at kjøperen får innvilget konsesjon iht. avtalte kjøpsbetingelser når det gjelder pris og kjøpers organisasjonsform. Dersom kjøper ikke får innvilget konsesjon pga at avtalt pris ikke godkjennes eller avslaget er helt eller delvis begrunnet i kjøpers organisasjonsform jf. konsesjonsloven § 9 a, eller konsesjon innvilges med forutsetning av avståelse av grunn til nabobruk, det offentlige e.l., står hver av partene fritt i å annullerer eller reforhandle avtalen. Ved en eventuell annullering har partene intet å kreve overfor hverandre. Kjøperen bærer alle kostnader knyttet til konsesjonssøknaden.

Kjøper bærer risiko for at konsesjon blir nektet på annet grunnlag, eksempelvis kjøpers kompetanse, kjøpers driftsplaner eller andre forhold som tilligger kjøper som søker, jf. blant annet konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 2- 4 eller § 9 andre til fjerde ledd.

Dersom konsesjon nektes på grunnlag kjøper bærer risikoen for, skal oppgjøret likevel gjennomføres, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-5 (1), jf. eiendomsmeglingsloven § 6-9 (3). Dersom vedtaket påklages skal oppgjør likevel ikke finne sted før én måned etter at Fylkesmannen har truffet endelig avslagsvedtak. I disse tilfellene er det et vilkår for frigivelse av kjøpesummen at kjøper har fått nødvendig sikkerhet for kjøpesummen gjennom tredjemannspant i eiendommen eller at det blir enighet mellom partene om annen sikkerhet.

Selger forplikter seg til lojalt å medvirke til at det etableres sikkerhet for kjøpesummen, eksempelvis gjennom å samtykke til tinglysing av kjøpers pantedokument på eiendommen, og at kjøper gis rett til å disponere over eiendommen, blant annet gjennom videresalg.

Kjøper er forpliktet til å gjøre sin finansieringsforbindelse kjent vilkårene knyttet til konsesjonsrisiko med tilhørende oppgjørsvilkår.

Eiendommen er pålagt bo- og driveplikt i henhold til konsesjons- og jordlovens bestemmelser.

Boplikt betyr at kjøperen må bosette seg på eiendommen innen ett år og bo der selv i minst 5 år.

Dersom interessenter har planer om å ikke oppfylle boplikten ved kjøp av eiendommen, anbefales det å forespørre de lokale landbruksmyndigheter i forkant av at bindende bud inngis.

Alt jordbruksareal (fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite) er drivepliktig i henhold til jordlovens bestemmelser, uavhengig av arealets størrelse. Eiendommen har slikt areal og er således underlagt driveplikt.

Driveplikten varer gjennom hele eiertiden, fra man blir eier og til man overdrar eiendommen til noen andre. Driveplikten kan oppfylles på to måter - personlig oppfyllelse og oppfyllelse ved bortleie. Eieren må bestemme seg for om en ønsker å drive jorda selv eller å oppfylle driveplikten ved bortleie innen ett år fra overtakelse av eiendommen. Jordloven oppstiller for øvrig visse vilkår for at en avtale om jordleie skal være gyldig.

Driveplikt
Driveplikt er i Norge en plikt til å holde jordbruksareal i hevd så den ikke forfaller, eller blir ubrukelig som dyrkingsjord. Driveplikt er fastsatt i både jordlova, konsesjonslova og odelslova.

Driveplikten er personlig og varig. Jordbruksareal er fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite. Hvis eiendommen har slikt areal, er det driveplikt på den, uansett hvor stort arealet er. Driveplikten kan oppfylles ved at du driver jorda selv eller at du leier bort arealet som tilleggsjord til en annen landbrukseiendom.

Følgende vilkår må oppfylles:
- avtalen må ha en varighet på minst 10 år om gangen
- avtalen må være skriftlig
- avtalen må føre til driftsmessig gode løsninger
- leieavtalen må sendes til kommunen

Jorda er pr dags dato leid ut iht avtale om leie av jord (Ligger vedlagt i salgsoppgave).
Det er leid ut 140daa fulldyrket jord for kr 30.000,- pr år, i 10 år regnet fra 01.01.2025.

Tilstandsrapport/takst
Utført 22-05-2026 av Raymond André Moen i Fosen Takst AS.
Takstmannens kommentar til areal:
Våningshus:
Det foreligger ingen tegninger av boligen i kommunen sine arkiver.
Det foreligger kun tegninger av tilbygg VF og bad.
Driftsbygning:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det foreligger kun tegninger av tilbygg fjøs i kommunen sine arkiver.
Det foreligger ingen tegninger på hele bygget og eldste del.
Garasje:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Det er ingen plantegninger i kommunen sine arkiver. Fasadetegninger er forevist og stemmer med dagens utforming av bygget.
Seterbu:
Det foreligger ingen tegninger i kommunen sine arkiver.
Naust:
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:
- Utvendig > Veggkonstruksjon.
- Utvendig > Vinduer.
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn.
- Innvendig > Pipe og ildsted.
- Innvendig > Rom Under Terreng.
- Innvendig > Innvendige trapper.
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering.
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell.
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom.

TG2:
- Utvendig > Taktekking.
- Utvendig > Nedløp og beslag.
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft.
- Utvendig > Dører.
- Innvendig > Overflater.
- Innvendig > Innvendige dører.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon.
- Tekniske installasjoner > Varmesentral.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank.
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter.
- Tomteforhold > Terrengforhold.
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side.
- Tomteforhold > Septiktank.
- Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning.
- Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk.

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.

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
- Selgers egenerklæring datert 27.03.2026
- Tilstandsrapport datert 22.05.2026
- Landbrukstakst datert 05.05.2026
- Eiendomskart
- Matrikkelrapport
- Tegning datert 22.05.1990
- Tegninger garasje datert 22.06.1994
- Tegninger driftsbygning (ny silo) datert 21.01.2000
- Tegninger tilbygg datert 11.05.1993
- Kart kommunedelplan
- Gårdskart
- Jordleieavtale
- Festekontrakt naust datert 1925
- Referat Hopstad grunneierlag
- Liste/turnus elgjakt Hopstad grunneierlag

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

Ansvarlig megler
Ørjan Grøtting
Eiendomsmegler
Telefon: 993 02 348
E-post:orjan.grotting@em1.no

John Kolbjørn Baardsgaard
Avd.leder/Eiendomsmegler/Fagansvarlig
Telefon: 940 08 250
E-post: john.baardsgaard@em1.no

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













HOFSTADBAKKAN 25

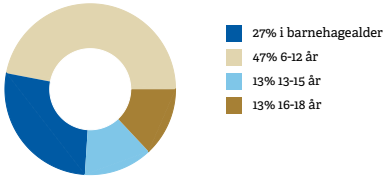
OFFENTLIG TRANSPORT

Hofstad		**5 min**
Linje 452, 5907		0.3 km
Namsos lufthavn		**1 t 21 min**

SKOLER

Brandsfjord barne- og ungdomsskole (1... 20 min	
86 elever, 6 klasser	1.8 km
Åfjord videregående skole	**30 min**
145 elever, 12 klasser	38.6 km

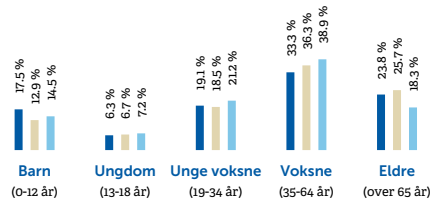
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**25%**	**33%**
Ikke gift	**68%**	**54%**
Separert	**3%**	**9%**
Enke/Enkemann	**3%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Hofstad	64	35
Kommune: Åfjord	4 252	2 605
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Brandsfjord barnehage (1-5 år)	**20 min**
20 barn	1.8 km

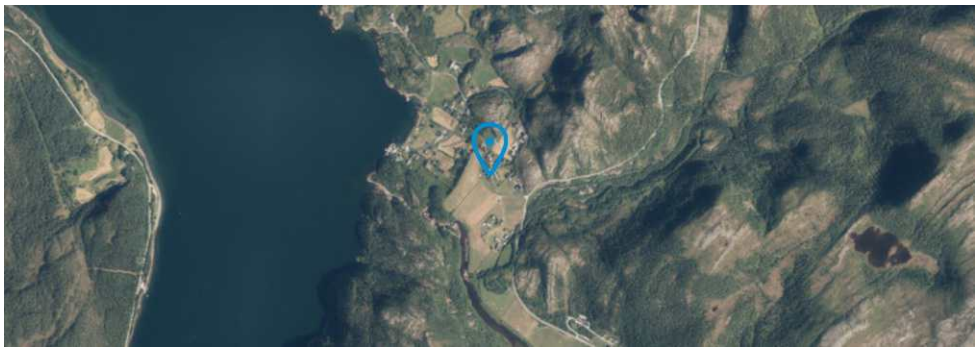
DAGLIGVARE

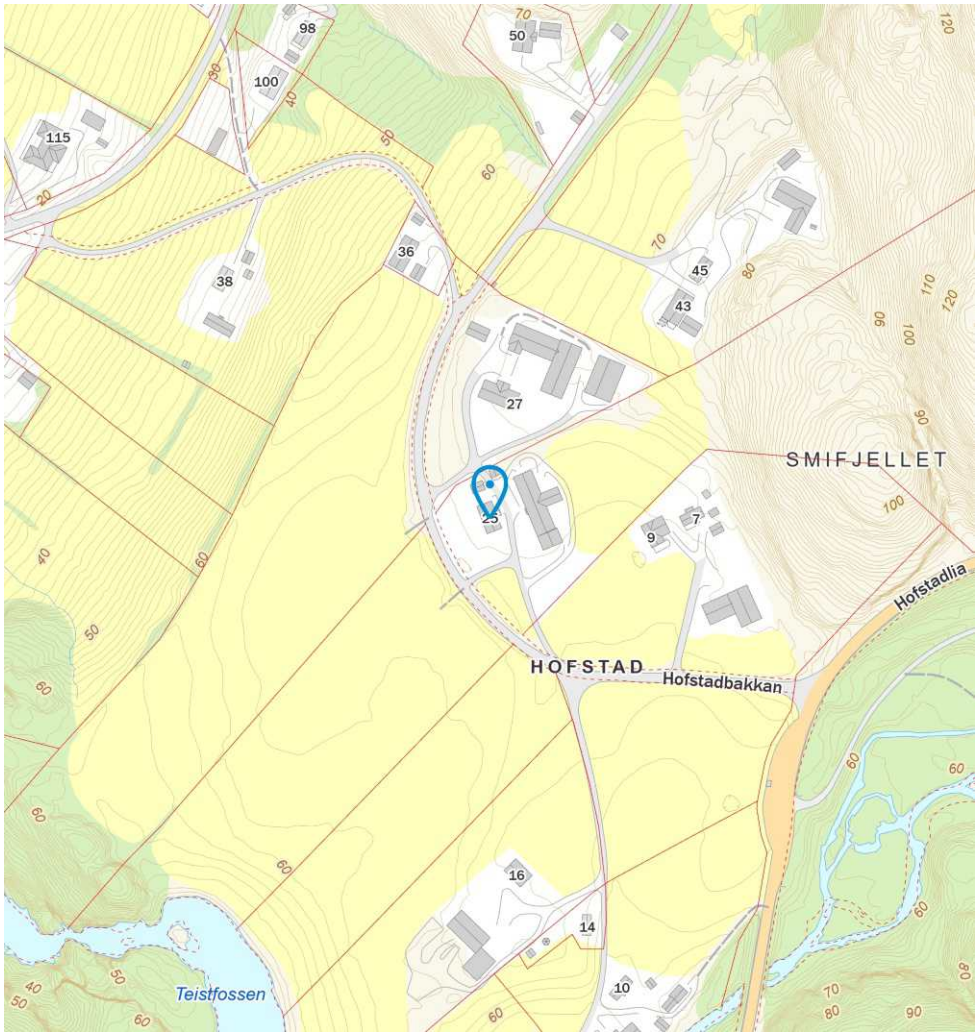
Matkroken Bessaker	**10 min**
Søndagsåpent	12.1 km
Nærbutikken Sandviksberget	**18 min**
PostNord	21.2 km

SPORT

Brandsfjord skole	**20 min**
Aktivitetshall, ballspill, fotball	1.7 km
Vik- bessaker skole	**10 min**
Aktivitetshall, ballspill	11.5 km

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





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

bankID SIGNERT 27.03.2026
Smalås, Bertil Vilhelm

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

Bertil Vilhelm Smalås

Boligen

Hofstadbakkan 25
7194 Brandsfjord

5058-146/4/0/0

- Boligen ble kjøpt 2026
- Boligen selges som et dødsbo
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

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

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

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

Drenering, fukt og lekkasje

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

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

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

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

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

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **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?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

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

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

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Generelt

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

VERDITAKST OVER LANDBRUKSEIENDOM

HOFSTAD GNR/BNR 146/4

ÅFJORD KOMMUNE I TRØNDELAG FYLKE.



Utført av:

sertifisert takstmann landbruk. MNLT. Rasmus Skålholt, 7320 Fannrem.

Org.nr 969 137 097 mva.

SKÅLHOLT Landbrukstakst
www.lokaltakst.no
NORSK LANDBRUKSTAKST



Utsyn fra tunet mot Brandsfjorden

INNHOLDSFORTEGNELSE: **Side**

Innledning	3
Beliggenhet og generell beskrivelse	3-4
Jordbruksareal og skog/jakt	5
Bygninger	6-8
Samlet vurdering og takst	9
Verdivurderinger	10

INNLEDNING.

Etter henvendelse fra EM1 MN ble undertegnede takstmann MNLT Rasmus Skålholt anmodet om å avholde verditakst over landbrukseiendommen Hofstad adresse Hofstadveien 25 gnr/bnr 146/4 beliggende i Brandsfjord i gamle Roan kommune nå Åfjord kommune i Trøndelag Fylke. Det ble bekreftet at oppdragsgiver/hjemmelshaver er dødsbo/skifte etter Mary Hopstad v/bobestyrer advokat Bertil Smalås. Viser til utskrift fra grunnboken.

Befaringen ble foretatt mandag 04.05.2026. Nabo Sivert Iversen var tilgjengelig for å informere om eiendommen. Det ble orientert om eiendommen, bygningene og skog/utmark. Takstmannen hadde fri adgang til alle deler av eiendommens arealer og bebyggelse.

Ved befaring/verdivurdering forelå følgende dokumenter:

-Skog og landskap (NIBIO) gårdskart og ortofoto med arealopplysninger.

-Arealoversikt bygninger.

-Utskrift fra grunnboken.

Under befaringen ble det gjennomgått opplysninger om eiendommens heftelser og servitutter fra tinglysingen, statens kartverk.

BELIGGENHET OG GENERELL BESKRIVELSE. Eiendommen ligger i Åfjord kommune i Brandsfjord 40 km fra Årnes. Årnes er kommunesenteret i Åfjord. På Årnes finner man de fleste offentlige tjenester, idrettshall/anlegg, barnehager, 1-10 skole, videregående skole, samt et rikt tilbud av handels, service og industribedrifter. Til barnehage og 1-10 skole i Brandsfjord er det 1 km. Til nærmeste dagligvarebutikk på Straum er det 4 km.

Til nasjonal kampflybase på Brekstad og ferjeforbindelsen Brekstad-Valset Fv.715/710, samt til ferjeforbindelsen Rørvik-Flakk til Trondheim Fv. 715 er det ca. 90 minutter kjøretid til begge ferjeforbindelser. Eiendommens tun og bygninger ligger på et høydedrag med fritt utsyn mot Brandsfjorden i et aktivt landbruksområde med spredt boligbebyggelse i nærheten.

Eiendommens dyrkajord ligger i nærheten av tunet og ved Hofstaddalselva. Skogarealene er beliggende i nærheten på Hofstad på hver side av Fv. 715, samt i flere parseller/teiger i Kroksdalsheia og ved Seterelva.

SKÅLHOLT Landbrukstakst
www.lokaltakst.no
NORSK LANDBRUKSTAKST

Eiendommens samlede arealer er i følge gårdskart:

Jordbruksareal: 140,3 da

Produktiv skog: 2032,3 da

Annet markslag: 2181,7 da

Restareal: 43,1 da

Sum arealer: 4498,9 da. Det er opplyst å være 1/6 andel i felleseie, felleseie er totalt 10415,6 da. Iflg. NIBIO-kart.

Bebyggelse: Våningshus, driftsbygning, garasje, smia/eldhus, naust, setra.

Vannanlegg: Kommunalt.

Avløp: Privat. Det er opplyst å være usikkert om det er godkjent avløpsløsning.

Leieavtaler/inntekter: Utleie dyrkajord til Øverdal/Fagerdal samdrift, opplyst å være 10-årsavtale inngått i 2024

Grunnboksopplysninger: Ingen heftelser som påvirker eiendommens verdi.

Odel/konsesjonsplikt: Eiendommen oppfyller arealkravet til å være en odelseiendom, men det er opplyst at det ikke er noen som er odelsberettiget. Eiendommen er konsesjonspliktig ved omsetning til andre enn nær familie og det offentlige.

Kommunens arealplan: Viser LNF område.

Det ble opplyst om at eiendommen ikke inngår i utbyggingsområder i kommunal planlegging. Taksten avgis med grunnlag i at eiendommen nyttes som vanlig landbrukseiendom.

Det tas forbehold om råte og soppskader i bygninger da bygningsbeskrivelsen bare er en generell beskrivelse. Ønskes nærmere kontroll av byggtekniske forhold, må det foretas egen kontroll for dette med tilhørende tilstandsrapport.

Beskrivelsen bygger på egen befaring, opplysninger gitt under denne, og fremlagt dokumentasjon. Det tas forbehold om at det kan være feil i opplysningene. Det er som takstdokument benyttet takstmal tilpasset for verditakst landbrukseiendommer.

JORDBRUKSAREAL. Dyrkajorda på eiendommen er rasjonelt beliggende rundt tun/bygninger på hver side av Hofstadvegen og mot elva ved Brandsfjord barne og ungdomsskole, samt ved Leirdammen 2 km fra gården. Arealene er i hovedsak sammenhengende fordelt på flere teiger. Jorda er moldrik sand/morenejord fra elveavsetninger. Arealene er i hovedsak sjøldrenerende og lettdrevet. Det er opplyst at deler av arealene er nylig vedlikeholdsgrøftet. Jorda har meget god arrondering og er velegnet for drift med landbruksmaskiner og har meget god bæreevne for maskiner. Deler av arealene er også godt egnet for korndyrking. Arealene er i hovedsak flatlendt til svakt hellende og betegnes som meget god grasjord. Jorda gir meget gode avlinger av gras ved normal tilførsel av gjødsel. En mindre del av arealet er typisk beiteland setervoll ved Seterelva/Fjell 1,5 da

Det er beregnet netto jordverdi på 200,- pr. da. Kapitaliseringsrente 4 %. 5.000,- pr. da.

SKOG. Skogen er fordelt på mange arealer/teiger av varierende størrelse med produktiv skog. Deler av skogens arealer er noe vanskelig tilgjengelig og ikke egnet for effektiv drift og skogkulturarbeid med maskiner. Skogen er typisk vedskog med sporadisk tømmerskog til eget bruk. Skogen består av i hovedsak av lauvskog og er typisk kystskog, samt en god del granskog, samt spredt furu. Det er opplyst å være foretatt sporadisk vedhogst og uttak av noe tømmer. Eiendommen har mye lett tilgjengelig vedskog beliggende i nærheten av tunet, ved åkerkanter/dyrkajorda og langs elva. Det er opplyst å være overvekt av hogstklasse 4-5 andel hogstmoden skog og det er god bonitetsfordeling med jevn fordeling av skog av alle bonitetsklasser med god produksjonsevne, noe overvekt i lav bonitet. Det er ikke fremvist skogbruksplan. Skogens avkastningsverdi er således beregnet med bakgrunn i bonitetskart, gjennomsnittsberegninger, opplysninger og skjønn.

Skogen er verdiberegnet som vedskog og tømmerskog. Det er beregnet årlig tilvekst etter fratrekk for topp og råte på 180 m3. Netto 200,- pr. m3. Kapitaliseringsrente 4 %.

UTMARK/JAKT/FISKE. Jakt på storvilt og noe fugl/småvilt, lakserett/fiske i Hofstaddalselva. Med bakgrunn i opplysninger og arealgrunnlaget på eiendommen er det lagt til grunn 18.000,- pr. år verdi av jakt og fiske. Kapitaliseringsfaktor 10 år.

SETERHUS. Det er opplyst fra Sivert Iversen: Seterhus ca. 15 m2 enkel standard, grei forfatning. Beliggende ved Seterelva med sommerbilvei helt fram. Setra har fin beliggenhet og har betydelig utmarks/friluftsverdi. Det er ikke utført befaring på bygningen/stedet. Det presiseres at setra er tilhørende landbrukseiendommen og har således ingen egen tomteverdi.

SKÅLHOLT Landbrukstakst
www.lokaltakst.no
NORSK LANDBRUKSTAKST





VÅNINGSHUS:

Byggeår 1900, påbygd inngangsparti og oppgradert på 70/80 tallet. Grunnflate 125 m2. Våningshus typisk for byggeåret i 2 etasjer med hovedplan, loft og kjeller. Oppført i laftet tømmer og bindingsverk kledd med bordkledning og har uisolerte bjelklag i etasjeskiller. Bygningen er generelt manglende isolert. Fundamentert på steinmur/jordkjeller. Taket er tekket med zanda. 2 lags vinduer. 2 murpiper, 2 ildsteder, varmepumpe.

Inneholder: Vf/yttergang, gang/trapperom, kamers/lagerrom, 2 stuer, kjøkken, wc/dusjrom. 2.etg: Loftsgang, 6 soverom og lagerrom. Kjeller: Uinnredet grovkjeller med potetkjeller. Det er treverk på gulv og vinylbelegg. Vegger har malte plater og noe panel. Himling har plater og Kjøkkeninnredning eldre type med utslagsvask. Dusjkabinet, våtromsbelegg i svak tilstand.

Våningshuset fremstår som romslig og er greit funksjonelt men er ikke nevneverdig oppgradert siden 1980 tallet. Huset bærer preg av manglende vedlikehold og har enkel/lav bostandard. Bygningen har behov for totalrenovering for å tilfredstille dagens krav til bostandard.





DRIFTSBYGNING:

Byggeår ca. 1900, påbygd 1980 tallet. Total grunnflate ca. 450 m2, låve over fjøset med adkomst via utvendig kjørebrufot. Fjøset er oppført i steinmur og betong med etasjeskille mot låven/låvegulv treverk, låven/overbygg siloer i bindingsverk/treverk, kledd med treverk og stålplater, husdyrrom og tilstøtende rom er isolert. Fundamentert på støpt møkkjeller med søyler og dragere, støpt dekke i fjøs og tilstøtende rom. Tårnsiloer i betong. Taket er tekket med plater. 2 lags fjøsvinduer. Innlagt strøm.

Inneholder: Husdyrrom med melkekubåser og båser for ungdyr, småkalvplass. Tilstøtende rom med tankrom/vaskerom, gang, Låven er benyttet til lagerrom og adkomst til siloer.

Det er malt betong og vannfaste plater på vegger, plater i himling. Innredninger og fronter i galvanisert stål. Gjødselrister og spalteplank, støpt dekke forbrett og gangarealer.

Det er opplyst at driftsbygningen ble benyttet til melk og kjøttproduksjon fram til rundt 2010 og dyreholdet ble da avsluttet. Fjøset har fortsatt nytteverdi for noe dyrehold men størstedelen av innredninger må i så fall fornyes. Bygningen er slitt, men har tunverdi og bidrar til at tunet er godt skjermet for vær/vind og innsyn.

SKÅLHOLT Landbrukstakst
www.lokaltakst.no
NORSK LANDBRUKSTAKST



ELDHUS/SMIA: Enkel bygning i naturstein, ukjent byggeår, trolig svært gammel. Benyttes til lagerplass og har grei nytteverdi samt antikvarisk verdi.



GARASJE: Bilgarasje 25 m2 oppført 1990. Betongplate, bindingsverk uisolert. Leddport. Garasjen er i vanlig god stand med god nytteverdi.





NAUST: Byggeår ukjent. Grunnflate 15 m2. Naustet ligger i naustrekke med flere andre naust. Naustet er oppført i bindingsverk og fundamentert steinpunkt/treramme. Taket er tekket med plater. Ikke innlagt strøm. Naustet har plass til småbåt og fiskeredskap på bakkenivå og er i god stand. Naustet har meget fin beliggenhet ca. 500 meter fra tunet på gården og ligger fint til ved Brandsfjorden. Det er tillagt stedsverdi/beliggenhet på naustet i tillegg til nedskrevet teknisk verdi. Naustet/beliggenheten har betydelig rekreasjons/friluftsverdi.

SAMLET VURDERING OG TAKST.

Eiendommen ligger i Åfjord kommune i Brandsfjord 40 km fra Årnes. Årnes er kommunesenteret i Åfjord. På Årnes finner man de fleste offentlige tjenester, idrettshall/anlegg, barnehager, 1-10 skole, videregående skole, samt et rikt tilbud av handels, service og industribedrifter. Til barnehage og grunnskolen i Brandsfjord er det 1 km. Til dagligvarebutikk på Straum er det 4 km. Til nasjonal kampflybase på Brekstad og ferjeforbindelsen Brekstad-Valset Fv.715/710, samt til ferjeforbindelsen Rørvik-Flakk til Trondheim Fv. 715 er det ca. 90 minutter kjøretid til begge ferjeforbindelser. Eiendommens tun og bygninger ligger på et høydedrag med utsyn mot Brandsfjorden i et aktivt landbruksområde med spredt boligbebyggelse i nærheten.

Eiendommens dyrkajord er svært lettdrevet og ligger i nærheten av tunet og ved Hofstaddalselva. Skogarealene er vedskog og tømmerskog og er beliggende i nærheten på Hofstad på hver side av Fv. 715, samt i flere parseller/teiger i Kroksdalsheia og ved Seterelva. Det er tilhørende seterhus/hytte, samt årlige inntekter fra jakt og fiske.

Våningshuset er greit funksjonelt men er ikke nevneverdig oppgradert siden 1980 tallet. Huset bærer preg av manglende vedlikehold og har enkel/lav bostandard. Bygningen har behov for totalrenovering for å tilfredstille dagens krav til bostandard. Fjøset har fortsatt nytteverdi for noe dyrehold men størstedelen av innredninger må i så fall fornyes. Bygningen er slitt, men har tunverdi og bidrar til at tunet er godt skjermet for vær/vind og innsyn. Garasjen er i god stand. Eldhuset har antikvarisk verdi. Naustet har meget fin beliggenhet ca. 500 meter fra tunet på gården og ligger fint til ved Brandsfjorden. Det er tillagt stedsverdi/beliggenhet på naustet i tillegg til nedskrevet teknisk verdi. Naustet/beliggenheten har betydelig rekreasjons/friluftsverdi.

Etter en samlet vurdering av relevante forhold i tilknytning til eiendommens bruks og avkastningsverdi, settes verditaksten for eiendommen Hofstad gnr/bnr 146/4 til:

Kr: 3.250.000,- kronertremillionertohundredeogfemtitusen. 00/100.

Det er ved beregningene og verdivurderingen sett hen til retningslinjer i landbruksdirektoratet (www.landbruksdirektoratet.no)rundskriv M-3/2002, M-1/2021 og M-2/2021 vedrørende prisfastsettelse på landbrukseiendommer ved konsesjonsbehandling, samt reglene om bo og driveplikt.

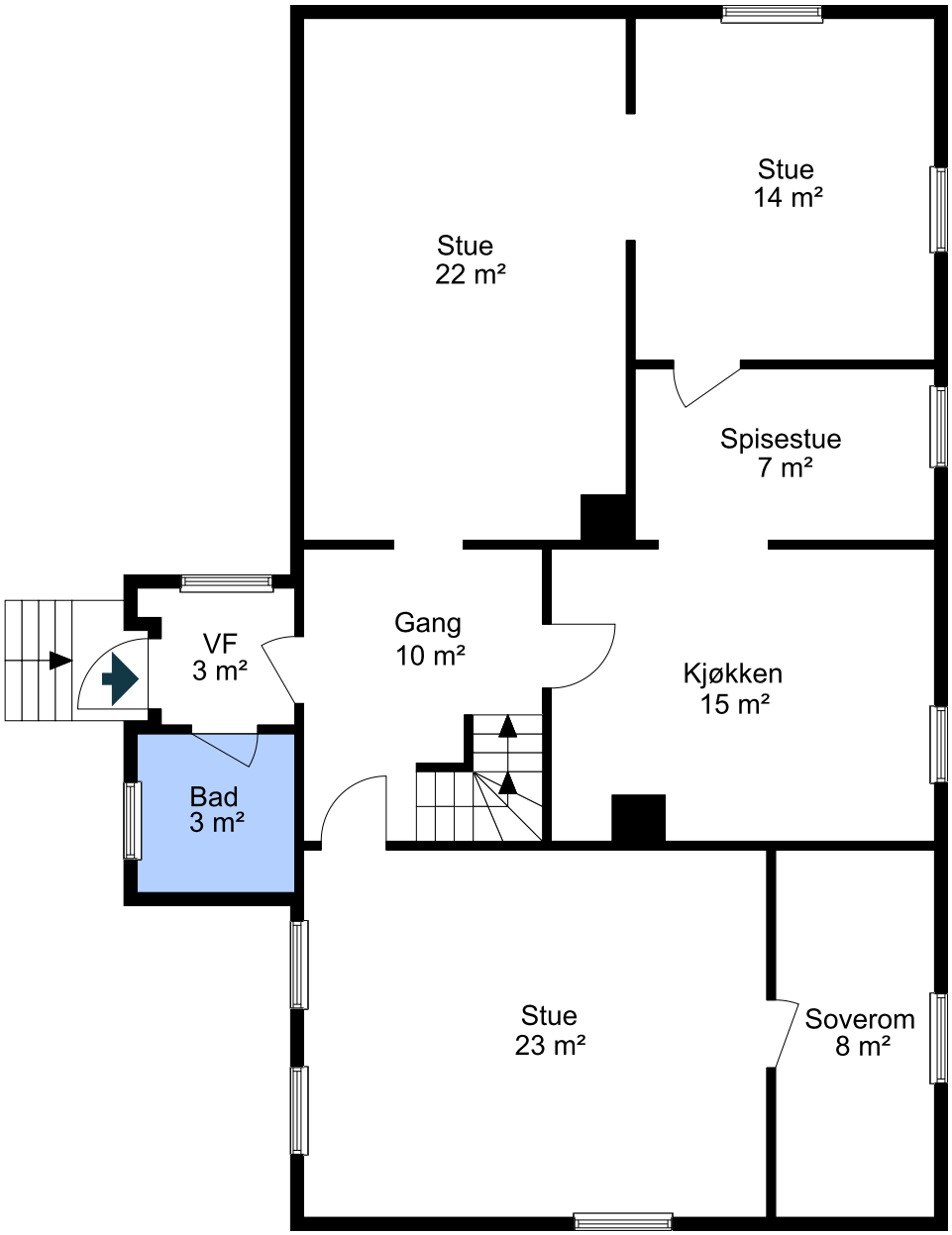
SKÅLHOLT Landbrukstakst
www.lokaltakst.no
NORSK LANDBRUKSTAKST

RESULTAT AV VERDIBEREGNINGENE OG VURDERINGENE VISER FØLGENDE ENKELTVERDIER:

Jordbruksareal:	**700.000,-**
Skog:	**920.000,-**
Jakt/fiske:	**180.000,-**
Setra:	**120.000,-**
Våningshus:	**750.000,-**
Driftsbygning:	**280.000,-**
Garasje:	**160.000,-**
Eldhus:	**20.000,-**
Naust:	**120.000,-**
Sum:	**3.250.000,-**

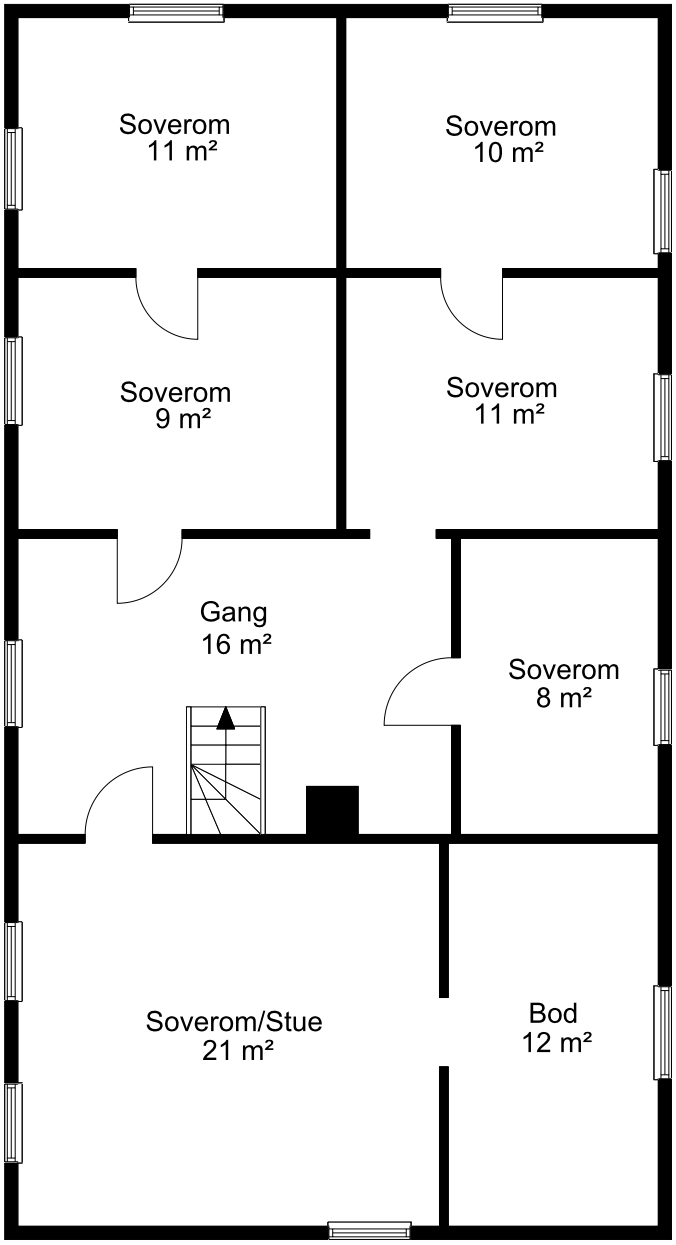
Skålholt, 05.05.2026
Sertifisert takstmann landbruk. MNLT.
Rasmus Skålholt, 7320 Fannrem.

1. etasje



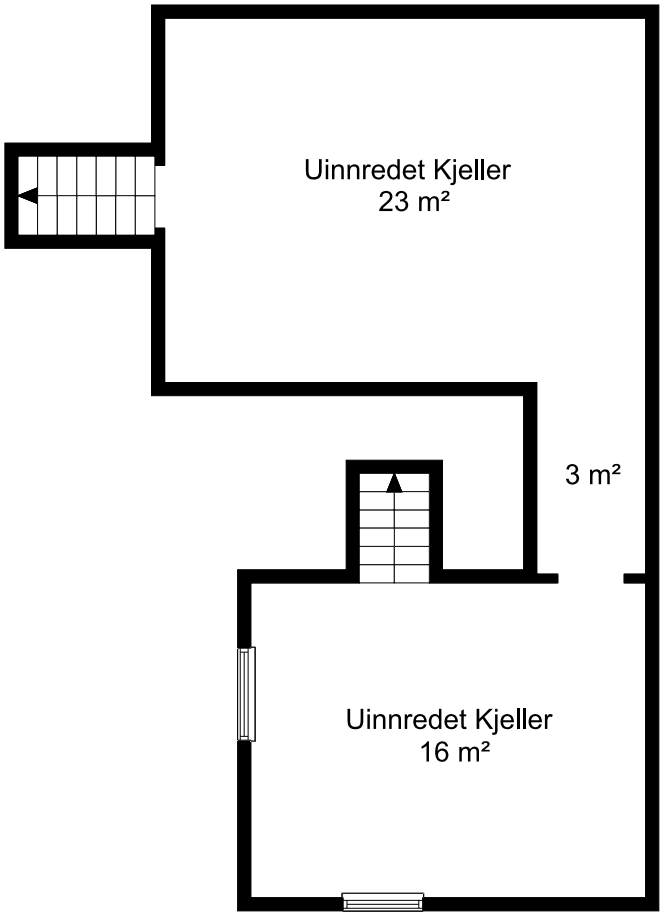
Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.

2. etasje



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

Kjellere



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

Tilstandsrapport

Våningshus
Hofstadbakkan 25 , 7194 BRANDSFJORD
ÅFJORD kommune
gnr. 146, bnr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 979 m² BRA-i: 253 m²



Befaringsdato: 22.05.2026 **Rapportdato:** 27.05.2026 **Oppdragsnr.:** 21178-1266 **Referansenummer:** ER1922

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

FOSEN TAKST AS
DIN LOKALE TAKSTMANN

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

Fosen Takst AS

Bygningssakkyndig med 20 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen.

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



Rapportansvarlig

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

NITO

FOSEN TAKST AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Hofstadbakkan 25 , 7194 BRANDSFJORD
Gnr 146 - Bnr 4
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

De fleste bygningsdeler er av eldre dato/ opprinnelig byggeår.
Boligen har skader og ødeleggelser utvendig, skjevheter og skader innvendig. Boligen må anses å være ett renoveringsobjekt.
Det vil måtte påregnes en del tiltak i tiden som kommer.
For mer detaljert informasjon anbefales det å lese rapportens respektive punkter.

Våningshus - Byggeår: 1900

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med takstein på hovedtaket. Tilbygg/vindfang har tekking av lakkerte takplater. Taktekking fremstår med normal aldersslitasje og værpåvirkning. Det registreres slitasje og begroing/misfarging på takstein. Vindskier og utsatte treoverflater har værslitasje med behov for vedlikehold. Det ble ikke registrert tegn til aktive lekkasjer fra taktekking på befaringsdagen, men eldre fuktmerker i undertak er registrert ved inspeksjon av loft.
Piper er beslått med beslag og pipehatter. Takrenner og nedløp er utført i metall.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i lakkert aluminium.
Det registreres normal aldersslitasje og værpåvirkning på beslag og takrenner.
Beslag ved pipe og overganger fremstår med slitasje i overflater.

Veggkonstruksjoner er av tømmer og bindingsverkskonstruksjoner.
Utvendige fasader er kledd med stående trekledning.
Det registreres generelt høy alder og betydelig vær- og slitasjepåvirkning på kledningen. Det registreres stedvis råteskader og nedbrutte trekonstruksjoner i kledning, spesielt ned mot terreng og ved utsatte overganger/hjørner. Det registreres også avflasset maling, oppsprekkinger, værslitasje og begroing/algepåvekst på fasader.
Det registreres stedvis liten avstand mellom terreng og trekledning, noe som gir økt fuktbelastning på konstruksjonene.
Vindusomramminger og detaljer rundt vinduer har stedvis råteskader og vedlikeholdsetterslep.
Tilstanden tilsier behov for omfattende vedlikehold og utskiftninger av skadde bygningsdeler.

Takkonstruksjonen er utført som tradisjonell trekonstruksjon med sperrer og undertak av bord/plater.
Loftet er inspisert fra tilgjengelige områder via loftsrom.
Det registreres eldre fuktmerker og misfarging i undertak og enkelte trekonstruksjoner.
Det ble ikke registrert aktive lekkasjer eller pågående fuktinntregning på befaringsdagen. Det registreres stedvis eldre fuktskader/slitasje i undertak med misfarging og oppsprekking i trevirke.
Loftet fremstår som uisolert.

Boligen har hovedsakelig eldre trevinduer med koblet glass og 2-lags glass, med malte overflater.
Vinduenes alder er ukjent, men flere vinduer fremstår som eldre konstruksjoner med betydelig slitasje og elde.
Forholdene indikerer at flere vinduer har nådd eller passert forventet levetid, med behov for omfattende vedlikehold eller utskifting.
Boligen har hovedinngangsdør i trekonstruksjon med glassfelt samt eldre kjellerdører/luker i trekonstruksjoner.
Hoveddør fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har innvendige overflater hovedsakelig bestående av furugulv/plankegulv, vinylbelegg og teppe på gulv. Vegger er utført med panel, malte plater og malte overflater. Himlinger er hovedsakelig utført med takessplater og panelhimlinger.
Enkelte rom har synlige eldre konstruksjoner og åpne overflater mot undertak. Overflatene er i hovedsak av eldre dato og flere rom fremstår med betydelig slitasje og manglende vedlikehold.
Det registreres omfattende skjevheter i gulv og konstruksjoner. Det registreres stedvise fuktskader i veggkonstruksjoner og rundt vinduer. Enkelte overflater er demontert eller åpnet opp, og det registreres manglende isolasjon i deler av takkonstruksjonen.
Gulvflater har betydelig slitasje, misfarging, hakk, sprekker og deformasjoner.
Vegg- og himlingsoverflater fremstår stedvis med skader, løsninger og slitasje.
Etasjeskillere er utført i trekonstruksjoner med plankegulv.
Konstruksjonene fremstår som eldre bygningsdeler med naturlig aldring og slitasje. Loft viser eldre takkonstruksjoner og bæresystem i tre.

Boligen har elementpiper og vedovner i 1.etasje.
På loft registreres det at piper er av elementpiper av nyere tid. Det er uvisst om deler av pipe er av tegl, eller om hele er utskiftet til elementpiper. Det er ikke utført grundigere undersøkelser som fjerning av murpuss og lignende.
Det er installert eldre vedovner på stue, kjøkken og stue.

Kjeller består av eldre rom under terreng med natursteinsmurer og støpt gulv.
Vegger fremstår med synlige fuktmerker, avskallinger og saltutslag som er typisk for eldre grunnmurskonstruksjoner uten moderne fuktsikring og drenering.
Det registreres stedvis sprekker og løse pussmasser i murverk.
Kjeller har enkel standard og fremstår som uisolert råkjeller/lagerrom.
Utvendig kjellernedgang og kjellerdør har betydelig slitasje og værpåvirkning.

Boligen har innvendig tretrapp mellom 1.etasje og 2.etasje. Trappen er utført i trekonstruksjoner med malte overflater og rekkverk på en side.
Til kjeller er det etablert adkomst via luke i gulv under trapp, i tillegg til utvendig adkomst til kjeller.

Innvendig har boligen finèrdører og tredører.

Hofstadbakkan 25 , 7194 BRANDSFJORD
Gnr 146 - Bnr 4
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Beskrivelse av eiendommen

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon for oppbygging av baderom foreligger.
Bad etablert i tilbygg. Rommet har eldre overflater med veggplater på vegger, malt himling og eldre malte overflater av betong på gulv.
Badet er innredet med servant på vegg, gulvmontert toalett, dusjløsning og elektrisk oppvarming. Det registreres eldre elektrisk anlegg med utenpåliggende føringer.
Overflatene fremstår med høy alder og vedlikeholdsetterslep.
Manglende mekanisk ventilasjon gir redusert luftutskiftning og økt risiko for fuktbelastning i våtrommet.
Badet vurderes å ha forhøyet risiko for fuktskader som følge av alder, konstruksjonsoppbygging og manglende dokumenterte løsninger.

Avvik:
- Eldre overflater med høy alder.
- Slitasje, misfarging og oppsprekkinger i gulv.
- Skader og åpninger i skjøter/overganger.
- Generelt vedlikeholdsetterslep.
- Eldre sanitærutstyr og vanninstallasjoner.
- Normal slitasje og elde.
- Eldre koblinger og føringer.
- Manglende mekanisk avtrekk.
- Begrenset ventilering av våtrommet.
- Ukjent/manglende membranløsning.
- Sluk ikke registrert.
- Konstruksjonen tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom.
- Forhøyet risiko for skjulte fukt- og råteskader.

Anbefalte tiltak:
Oppgradering/modernisering av overflater anbefales.
Skadde gulvflater og overganger må utbedres.
Det anbefales totalrehabilitering av våtrommet.
Oppgradering av sanitærutstyr bør påregnes i forbindelse med rehabilitering av badet.
Det anbefales etablering av mekanisk avtrekk ved oppgradering av rommet.
Det anbefales full rehabilitering av våtrommet med etablering av forskriftsmessige løsninger.
Videre undersøkelser av konstruksjonen anbefales ved rehabilitering.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
Kostnadsestimatet må ses i sammenheng med bad generelt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fremstår fra ca. 1970–1980-tallet, med eldre profilerte fronter, laminat benkeplater og stålbeslått oppvaskkum.
Kjøkkenet har normal planløsning med over- og underskap, opplegg for oppvaskmaskin og frittstående komfyr.

Overflater og innredning fremstår med høy alder, slitasje og vedlikeholdsetterslep. Det registreres stedvis slitasje på benkeplater, fronter og skrog. Kjøkkenet tilfredsstiller ikke dagens standard for funksjonalitet og utførelse.

Synlige vann- og avløpsinstallasjoner under oppvaskkum er delvis oppgradert med nyere komponenter, men det registreres eldre rørføringer og installasjoner. Det registreres ikke lekkasjer på befaringsdagen.
Kjøkkenet har mekanisk avtrekk via eldre kjøkkenvifte plassert i overskap over komfyr.
Avtrekket er tilkoblet kanal via fleksibel kanal/slange. Løsningen fremstår eldre og med begrenset kapasitet sammenlignet med dagens standard.

Det registreres ikke tilfredsstillende innkassing eller fagmessig utførelse av kanaltilkoblingen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe på stue.

Varmtvannsbereder av typen Høiax Titanium ECO 120 med kapasitet på ca. 113 liter er plassert i kjeller. Produksjonsår er ikke verifisert 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

Bygningen antas oppført på byggegrunn av stedlige masser og sprengstein/fyllmasser, typisk for byggeperioden og området.
Byggegrunn er ikke kontrollert da denne ikke er tilgjengelig for inspeksjon.

Boligen har eldre grunnmurskonstruksjoner med ukjent alder på drenering og utvendig fuktsikring.
Det er ikke registrert synlig grunnmursplast eller dokumentasjon på utførte dreneringstiltak rundt bygningen.
Ved befaring ble det registrert fuktforhold i kjeller, noe som indikerer sviktende eller mangelfull drenering/fuktsikring.
Bygningen er oppført med eldre natursteinsmurer og stedvis betongfundamenter/grunnmurer. Det registreres alderstypisk slitasje, mindre riss/sprekker og ujevnheter i synlige murflater. Deler av grunnmuren fremstår med vær- og fuktbelastning. Fundamenter er ikke kontrollert da disse ligger skjult under terreng og konstruksjoner.

Terrenget på eiendommen er varierende og stedvis skrånende.
Rundt bygningene består terrenget hovedsakelig av gress, naturmark og stedvis grusede arealer.
Det registreres naturlige høydeforskjeller på tomten, med terreng som heller noe mot omkringliggende områder og sjø.
Terrengforholdene vurderes som typiske for eldre

Beskrivelse av eiendommen

landbrukseiendommer i området.

Utvendige avløpsrør er av plast.
Det er slamavskiller med overløp til grøft.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke synlig kontrollert, da disse i hovedsak ligger skjult i grunn. Alder, materialvalg og utførelse er ukjent med mindre annet er dokumentert. Tilstanden på ledningsnettet er derfor ikke vurdert utover generell visuell observasjon av tilgjengelige installasjoner.
Septiktanken er av betong.

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, brann og mer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Våningshus

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ingen tegninger av boligen i kommunen sine arkiver.
Det foreligger kun tegninger av tilbygg VF og bad.

Seterbu

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ingen tegninger i kommunen sine arkiver.

Naust

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ingen tegninger i kommunen sine arkiver.

Driftsbygning

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

Det foreligger kun tegninger av tilbygg fjøs i kommunen sine arkiver.
Det foreligger ingen tegninger på hele bygget og eldste del.

Smie/Eldhus

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ingen tegninger i kommunen sine arkiver.

Garasje

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

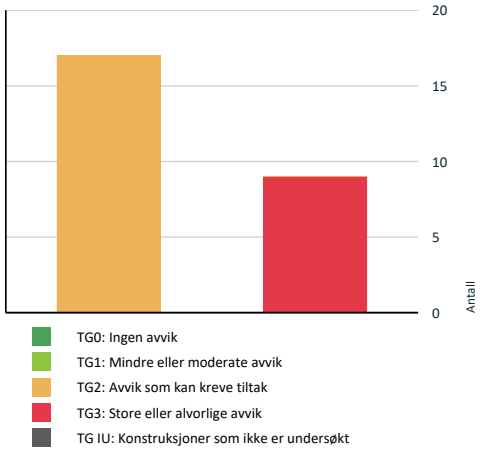
Byggemeldingstegninger er kontrollert og ingen avvik funnet.
Det er ingen plantegninger i kommunen sine arkiver.
Fasadetegninger er forevist og stemmer med dagens utforming av bygget.

Hofstadbakkan 25 , 7194 BRANDSFJORD
Gnr 146 - Bnr 4
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

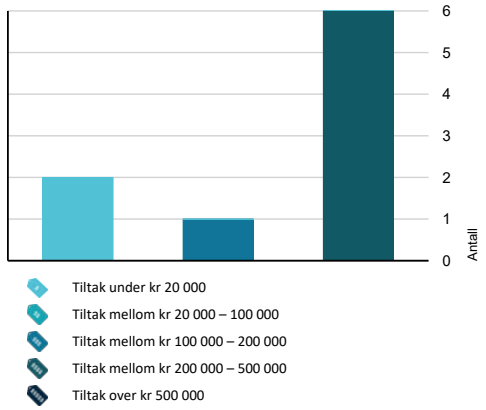
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Tomteforhold > Septiktank** Gå til side
- **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Hofstadbakkan 25 , 7194 BRANDSFJORD
Gnr 146 - Bnr 4
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Byggeår
1900

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.
Tidfestet antatt byggeår er perioden 1900-1924.

Anvendelse
Benyttet til boligformål.

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

Vedlikehold
Boligen fremstår som en eldre bolig 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 for å bringe boligen opp mot dagens standard og krav.

Tilbygg / modernisering

1990	Ombygging	I matrikkelen er det opplyst at bolighus er "Restaurert i 1990, skiftet vindu, bordkledning og tak".

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med takstein på hovedtaket. Tilbygg/vindfang har tekking av lakkerte takplater. Taktekking fremstår med normal aldersslitasje og værpåvirkning. Det registreres slitasje og begroing/misfarging på takstein. Vindskier og utsatte treoverflater har værslitasje med behov for vedlikehold. Det ble ikke registrert tegn til aktive lekkasjer fra taktekking på befaringsdagen, men eldre fuktmerker i undertak er registrert ved inspeksjon av loft.

Piper er beslått med beslag og pipehatter. Takrenner og nedløp er utført i metall.

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

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

Taktekking og tilhørende bygningsdeler har alder og slitasje som tilsier vedlikeholdsbehov og oppfølging.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Tilstandsrapport

Det anbefales vedlikehold og overflatebehandling av vindskier og utsatte treoverflater.
Taktekking bør følges opp med jevnlig kontroll og rengjøring for å redusere risiko for fuktskader og frostsprengning i takstein. Ved fremtidig rehabilitering anbefales kontroll av undertak, lekter og beslag.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er utført i lakkert aluminium.
Det registreres normal aldersslitasje og værpåvirkning på beslag og takrenner.
Beslag ved pipe og overganger fremstår med slitasje i overflater.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Bygningsdelene har alder og slitasje som tilsier vedlikehold og oppfølging. Manglende snøfangere vurderes som et sikkerhetsmessig forhold etter dagens standard.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Det anbefales vedlikehold og kontroll av beslag, renner og nedløp for å sikre tilfredsstillende vannavrenning og tetthet.
Det anbefales vurdert montering av snøfangere for å redusere risiko for snø- og isras fra takflater.

TG 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggkonstruksjoner er av tømmer og bindingsverkskonstruksjoner.
Utvendige fasader er kledd med stående trekledning.
Det registreres generelt høy alder og betydelig vær- og slitasjepåvirkning på kledningen. Det registreres stedvis råteskader og nedbrutte trekonstruksjoner i kledning, spesielt ned mot terreng og ved utsatte overganger/hjørner. Det registreres også avflasset maling, oppsprekkinger, værslitasje og begroing/algepåvekst på fasader.

Det registreres stedvis liten avstand mellom terreng og trekledning, noe som gir økt fuktbelastning på konstruksjonene. Vindusomramminger og detaljer rundt vinduer har stedvis råteskader og vedlikeholdsetterslep.

Tilstanden tilsier behov for omfattende vedlikehold og utskiftninger av skadde bygningsdeler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Omfattende værslitasje og vedlikeholdsetterslep på fasader.
Stedvise råteskader i trekledning og omramminger.
Nedbrutte kledningsbord ved hjørner og ned mot grunnmur.
Begroing/algepåvekst på fasader.
Begrenset avstand mellom terreng og trekledning enkelte steder.
Eldre bygningsdeler med høy alder og forventet redusert levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skadde og råteskadede kledningsbord må skiftes.
Vindusomramminger og detaljer med råteskader må repareres/skiftes.
Fasader bør rengjøres og overflatebehandles.
Terrengforhold bør vurderes forbedret for å redusere fuktbelastning mot trekonstruksjoner.
Det anbefales nærmere kontroll av underliggende konstruksjoner i områder med registrerte råteskader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som tradisjonell trekonstruksjon med sperrer og undertak av bord/plater.
Loftet er inspisert fra tilgjengelige områder via loftsrom.
Det registreres eldre fuktmerker og misfarging i undertak og enkelte trekonstruksjoner.

Hofstadbakkan 25 , 7194 BRANDSFJORD
Gnr 146 - Bnr 4
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Tilstandsrapport

Det ble ikke registrert aktive lekkasjer eller pågående fuktinntregning på befaringsdagen. Det registreres stedvis eldre fuktskader/slitasje i undertak med misfarging og oppsprekking i trevirke.
Loftet fremstår som uisolert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det registreres eldre fuktpåvirkning/skader i takkonstruksjonen. Forholdet krever oppfølging og videre observasjon.
Loftet er utført som kaldloft uten isolasjon i takkonstruksjonen. Konstruksjonen fremstår med eldre utførelse uten dagens krav til varmeisolering og lufttetthet. Uisolerte konstruksjoner medfører økt varmetap og risiko for kondens ved endrede bruksmønstre eller oppvarming av tilstøtende arealer.
Eldre konstruksjon med manglende isolering og begrenset bygningsmessig standard sammenlignet med dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring bør utføres.

Det anbefales jevnlig kontroll av takkonstruksjon og undertak for å avdekke eventuell videre utvikling eller nye lekkasjer. Skadet eller svekket trevirke bør vurderes nærmere og utbedres ved behov. Ved fremtidig tekking/rehabilitering anbefales kontroll av lufting, undertak og isolasjonsoppbygning.
Ved behov for oppgradering av byggets energistandard anbefales etterisolering av loft/takkonstruksjon med tilhørende vurdering av ventilering og lufttetting. Eventuelle tiltak må utføres slik at risiko for kondens- og fuktskader ikke økes.

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har hovedsakelig eldre trevinduer med koblet glass og 2-lags glass, med malte overflater.
Vinduenes alder er ukjent, men flere vinduer fremstår som eldre konstruksjoner med betydelig slitasje og elde.

Forholdene indikerer at flere vinduer har nådd eller passert forventet levetid, med behov for omfattende vedlikehold eller utskifting.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Ved befaring ble det registrert råteskader i enkelte vinduskarmer og underliggende konstruksjoner, både utvendig og innvendig.
Det registreres også fuktskader og nedbrutt treverk i tilslutning rundt flere vinduer. Enkelte vinduer har skader i glass og generelt redusert vedlikeholdstilstand.
Det registreres omfattende råteskader, fuktskader og betydelig slitasje på flere vinduer og tilstøtende konstruksjoner.
Det registreres omfattende avflassing i maling og værslitte overflater på karmer og rammer.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Det anbefales nærmere undersøkelser av omfanget av råte- og fuktskader rundt vinduskonstruksjonene. Skadde vinduer og tilstøtende trekonstruksjoner må påregnes reparert eller skiftet ut. Det anbefales også oppgradering av overflatebehandling og kontroll av beslag, tetting og vannavrenning rundt vinduene.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har hovedinngangsdør i trekonstruksjon med glassfelt samt eldre kjellerdører/luker i trekonstruksjoner.
Hoveddør fremstår med normal bruksslitasje ut fra alder.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Det registreres betydelig slitasje og værpåvirkning på kjellerluker og tilhørende trekonstruksjoner.
Overflater er sterkt nedslitt med avflassing i maling og tegn til fuktpåvirkning.
Eldre kjellerluke vurderes å ha redusert funksjon og begrenset tetthet mot nedbør og fuktinntrenging.
Bygningsdelen har tydelig slitasje og vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales vedlikehold og overflatebehandling av hovedinngangsdør, samt vurdering å skifte ytterdøren på sikt..
Eldre kjellerluker bør påregnes reparert eller skiftet ut for å bedre tetthet, funksjon og bestandighet mot fukt og værpåkjenninger.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Boligen har innvendige overflater hovedsakelig bestående av furugulv/plankegulv, vinylbelegg og teppe på gulv. Vegger er utført med panel, malte plater og malte overflater. Himlinger er hovedsakelig utført med takessplater og panelhimlinger.
Enkelte rom har synlige eldre konstruksjoner og åpne overflater mot undertak. Overflatene er i hovedsak av eldre dato og flere rom fremstår med betydelig slitasje og manglende vedlikehold.

Det registreres omfattende skjevheter i gulv og konstruksjoner. Det registreres stedvise fuktskader i veggkonstruksjoner og rundt vinduer. Enkelte overflater er demontert eller åpnet opp, og det registreres manglende isolasjon i deler av takkonstruksjonen.
Gulvflater har betydelig slitasje, misfarging, hakk, sprekker og deformasjoner.
Vegg- og himlingsoverflater fremstår stedvis med skader, løsninger og slitasje.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Innvendige overflater fremstår med høy alder og betydelig slitasje.
Det registreres store skjevheter i gulv og konstruksjoner.
Det registreres fukt- og råteskader i enkelte vegg- og vindusområder.
Flere overflater er skadet, slitt eller demontert.
Mangelfull isolasjon og åpne konstruksjoner registreres stedvis i 2. etasje og mot yttervegger/tak.
Enkelte gulv har deformasjoner og ujevne nivåforskjeller.
Overflater vurderes generelt å ha behov for omfattende oppgradering.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Det anbefales omfattende rehabilitering og modernisering av innvendige overflater.
Skadede konstruksjoner og områder med fukt-/råtepåvirkning må undersøkes nærmere og utbedres.
Det anbefales nærmere kontroll av vegg-, gulv- og takkonstruksjoner med hensyn til skjevheter, bæreevne og skadeomfang.
Manglende isolasjon og åpne konstruksjoner bør etterisoleres og bygges opp iht. dagens anbefalte løsninger.
Slitte gulv, vegger og himlinger må påregnes skiftet eller rehabilitert.
Det må påregnes betydelige kostnader til oppgradering og renovering av boligen.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere er utført i trekonstruksjoner med plankegulv. Konstruksjonene fremstår som eldre bygningsdeler med naturlig aldring og slitasje. Loft viser eldre takkonstruksjoner og bæresystem i tre.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det registreres betydelige skjevheter og nivåforskjeller i gulv, noe som er typisk for eldre bygninger med alderpåvirkning og setninger over tid.
Gulvoverflater har stedvis slitasje og ujevnheter. Det kan ikke utelukkes redusert bæreevne eller behov for lokale forsterkninger i enkelte konstruksjoner.
Det registreres store skjevheter og tydelige tegn til alder/slitasje på konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det anbefales nærmere vurdering av konstruksjonenes oppbygning og bæreevne ved planlagt rehabilitering. Det må påregnes oppretting av gulv og eventuelle lokale forsterkninger eller utskifting av svekkede konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpiper og vedovner i 1.etasje.
På loft registreres det at piper er av elementpiper av nyere tid. Det er uvisst om deler av pipe er av tegl, eller om hele er utskiftet til elementpiper. Det er ikke utført grundigere undersøkelser som fjerning av murpuss og lignende.
Det er installert eldre vedovner på stue, kjøkken og stue.

Vurdering av avvik:

Hofstadbakkan 25 , 7194 BRANDSFJORD
Gnr 146 - Bnr 4
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Tilstandsrapport

• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Det anbefales kontroll av piper. Det anbefales tilsyn av piper og ildsteder av feier/branntilsyn.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjeller består av eldre rom under terreng med natursteinsmurer og støpt gulv.
Vegger fremstår med synlige fuktmerker, avskallinger og saltutslag som er typisk for eldre grunnmurskonstruksjoner uten moderne fuktsikring og drenering.
Det registreres stedvis sprekker og løse pussmasser i murverk.
Kjeller har enkel standard og fremstår som uisolert råkjeller/lagerrom.
Utvendig kjellernedgang og kjellerdør har betydelig slitasje og værpåvirkning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det må påregnes periodisk fuktinntrenging og forhøyet fuktbelastning i konstruksjonene. Rommene er ikke egnet for varig opphold slik de fremstår på befaringsdagen.
Det registreres betydelige avvik med omfattende fuktbelastning, slitasje og skader i mur- og pusskonstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det anbefales videre undersøkelser og vurdering av grunnmurer, drenering og fuktsikringstiltak. Løse pussmasser og skadet murverk bør utbedres.
Utvendig terreng, overflatevann og vannavledning bør kontrolleres for å redusere fuktbelastning mot kjellervegger.
Kjellerdør og utvendig nedgang anbefales vedlikeholdt/utskiftet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 3 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har innvendig tretrapp mellom 1.etasje og 2.etasje. Trappen er utført i trekonstruksjoner med malte overflater og rekkverk på en side.
Til kjeller er det etablert adkomst via luke i gulv under trapp, i tillegg til utvendig adkomst til kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres manglende rekkverk/repo ved trappeåpning i 2.etasje.
Åpen løsning uten tilfredsstillende sikring medfører fare for fallulykker.
Trappen har ellers eldre utførelse med bratt stigning og begrensede sikkerhetsmessige løsninger sammenlignet med dagens krav.
Luke til kjeller medfører også økt risiko for fall dersom denne står åpen.
Eldre konstruksjoner med alder og bruksslitasje.
Manglende sikring ved trappeåpning med fare for personskade.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales jevnlig vedlikehold av overflater og kontroll av innfestinger/rekkverk. Det anbefales sikring og forsvarlig bruk av kjellerluke for å redusere risiko for personskader.
Det anbefales etablering av rekkverk/reposikring ved trappeåpning i 2.etasje for å ivareta personsikkerhet. Videre anbefales kontroll og vedlikehold av trappens konstruksjoner og sikring av kjellerluke ved bruk.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen finèrdører og tredører.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon for oppbygging av baderom foreligger.
Bad etablert i tilbygg. Rommet har eldre overflater med veggplater på vegger, malt himling og eldre malte overflater av betong på gulv.
Badet er innredet med servant på vegg, gulvmontert toalett, dusjløsning og elektrisk oppvarming. Det registreres eldre elektrisk anlegg med utenpåliggende føringer.
Overflatene fremstår med høy alder og vedlikeholdsetterslep.
Manglende mekanisk ventilasjon gir redusert luftutskiftning og økt risiko for fuktbelastning i våtrommet.
Badet vurderes å ha forhøyet risiko for fuktskader som følge av alder, konstruksjonsoppbygging og manglende dokumenterte løsninger.

Avvik:
- Eldre overflater med høy alder.
- Slitasje, misfarging og oppsprekkinger i gulv.
- Skader og åpninger i skjøter/overganger.
- Generelt vedlikeholdsetterslep.
- Eldre sanitærutstyr og vanninstallasjoner.
- Normal slitasje og elde.
- Eldre koblinger og føringer.
- Manglende mekanisk avtrekk.
- Begrenset ventilering av våtrommet.
- Ukjent/manglende membranløsning.
- Sluk ikke registrert.
- Konstruksjonen tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom.
- Forhøyet risiko for skjulte fukt- og råteskader.

Anbefalte tiltak:
Oppgradering/modernisering av overflater anbefales.
Skadde gulvflater og overganger må utbedres.
Det anbefales totalrehabilitering av våtrommet.
Oppgradering av sanitærutstyr bør påregnes i forbindelse med rehabilitering av badet.
Det anbefales etablering av mekanisk avtrekk ved oppgradering av rommet.
Det anbefales full rehabilitering av våtrommet med etablering av forskriftsmessige løsninger.
Videre undersøkelser av konstruksjonen anbefales ved rehabilitering.

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1.ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
Kostnadsestimatet må ses i sammenheng med bad generelt.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
• Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Hofstadbakkan 25 , 7194 BRANDSFJORD
Gnr 146 - Bnr 4
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fremstår fra ca. 1970–1980-tallet, med eldre profilerte fronter, laminat benkeplater og stålbeslått oppvaskkum. Kjøkkenet har normal planløsning med over- og underskap, opplegg for oppvaskmaskin og frittstående komfyr.

Overflater og innredning fremstår med høy alder, slitasje og vedlikeholdsetterslep. Det registreres stedvis slitasje på benkeplater, fronter og skrog.
Kjøkkenet tilfredsstiller ikke dagens standard for funksjonalitet og utførelse.

Synlige vann- og avløpsinstallasjoner under oppvaskkum er delvis oppgradert med nyere komponenter, men det registreres eldre rørføringer og installasjoner. Det registreres ikke lekkasjer på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Eldre kjøkkeninnredning med høy alder.
Slitasje på fronter, benkeplater og overflater.
Eldre tekniske installasjoner og rørføringer.
Begrenset funksjonalitet sammenlignet med dagens standard.

Konsekvens/tiltak
• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Jevnlig kontroll av vanninstallasjoner anbefales.
Modernisering/utskiftning av kjøkken må påregnes på sikt.
Det anbefales etablering av lekkasjesikring under oppvaskmaskin og vanninstallasjoner dersom dette ikke er etablert.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk via eldre kjøkkenvifte plassert i overskap over komfyr.
Avtrekket er tilkoblet kanal via fleksibel kanal/slange. Løsningen fremstår eldre og med begrenset kapasitet sammenlignet med dagens standard.

Det registreres ikke tilfredsstillende innkassing eller fagmessig utførelse av kanaltilkoblingen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre kjøkkenventilator med høy alder.
Fleksibel kanal/slange med enkel utførelse.
Begrenset kapasitet og funksjon ut fra dagens standard.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kontroll og rengjøring av ventilator og kanal anbefales.
Oppgradering av avtrekksløsning bør påregnes ved modernisering av kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

Konsekvens/tiltak
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

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

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

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.
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe på stue.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
• Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder av typen Høiax Titanium ECO 120 med kapasitet på ca. 113 liter er plassert i kjeller. Produksjonsår er ikke verifisert på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bereder er plassert i rom uten synlig sluk eller lekkasjesikring.
Eldre vannrør og koblinger registreres tilknyttet installasjonen.
Tekniske installasjoner fremstår delvis med eldre utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Jevnlig kontroll av sikkerhetsventil og koblinger anbefales.
Det anbefales etablering av lekkasjesikring eller oppsamlingskar med avledning til sluk dersom forholdene ligger til rette for dette.
Eldre rørføringer bør overvåkes og vurderes oppgradert ved fremtidige arbeider på anlegget.

Hofstadbakkan 25 , 7194 BRANDSFJORD
Gnr 146 - Bnr 4
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Tilstandsrapport

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)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Det elektriske anlegget er oppgradert etter opprinnelig byggeår. Det er ukjent hva som er gjort til hvilke tid.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Anbefaler alltid utvidet el-kontroll av anlegg som ikke er kontrollert over lengre tid.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Bygningen antas oppført på byggegrunn av stedlige masser og sprengstein/fyllmasser, typisk for byggeperioden og området. Byggegrunn er ikke kontrollert da denne ikke er tilgjengelig for inspeksjon.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen har eldre grunnmurskonstruksjoner med ukjent alder på drenering og utvendig fuktsikring.
Det er ikke registrert synlig grunnmursplast eller dokumentasjon på utførte dreneringstiltak rundt bygningen.
Ved befaring ble det registrert fuktforhold i kjeller, noe som indikerer sviktende eller mangelfull drenering/fuktsikring.

Vurdering av avvik:

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

Eldre bygninger med natursteins- og murkonstruksjoner erfaringsmessig har økt risiko for fuktinntrenging når drenering er eldre eller mangelfull. Det registreres forhold som tilsier at konstruksjonene er utsatt for fuktbelastning fra omkringliggende masser.
Det registreres klare tegn til fuktpåvirkning i kjeller, samtidig som alder og utførelse på drenering/fuktsikring er ukjent.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Det anbefales nærmere undersøkelser av dreneringsforhold rundt boligen.
Oppgradering av drenering og utvendig fuktsikring må påregnes for å redusere fuktbelastning mot grunnmurer og kjellerarealer.
Terrengfall og bortledning av overflatevann bør også vurderes forbedret.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen er oppført med eldre natursteinsmurer og stedvis betongfundamenter/grunnmurer. Det registreres alderstypisk slitasje, mindre riss/sprekker og ujevnheter i synlige murflater. Deler av grunnmuren fremstår med vær- og fuktbelastning. Fundamenter er ikke kontrollert da disse ligger skjult under terreng og konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Eldre grunnmur med alderstypisk slitasje.
Stedvise riss og avskallinger i puss/betong.
Terreng og konstruksjonsalder gir økt risiko for fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

Lokal utbedring av skader i grunnmur anbefales.
Videre kontroll av kjeller/grunnmur og eventuell fuktproblematikk anbefales.
Dreneringsforhold bør vurderes nærmere.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget på eiendommen er varierende og stedvis skrånende. Rundt bygningene består terrenget hovedsakelig av gress, naturmark og stedvis grusede arealer.
Det registreres naturlige høydeforskjeller på tomten, med terreng som heller noe mot omkringliggende områder og sjø.

Hofstadbakkan 25 , 7194 BRANDSFJORD
Gnr 146 - Bnr 4
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Tilstandsrapport

Terrengforholdene vurderes som typiske for eldre landbrukseiendommer i området.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast.
Det er slamavskiller med overløp til grøft.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke synlig kontrollert, da disse i hovedsak ligger skjult i grunn. Alder, materialvalg og utførelse er ukjent med mindre annet er dokumentert. Tilstanden på ledningsnettet er derfor ikke vurdert utover generell visuell observasjon av tilgjengelige installasjoner.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Avløpsanlegget må sjekkes.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av betong.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

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

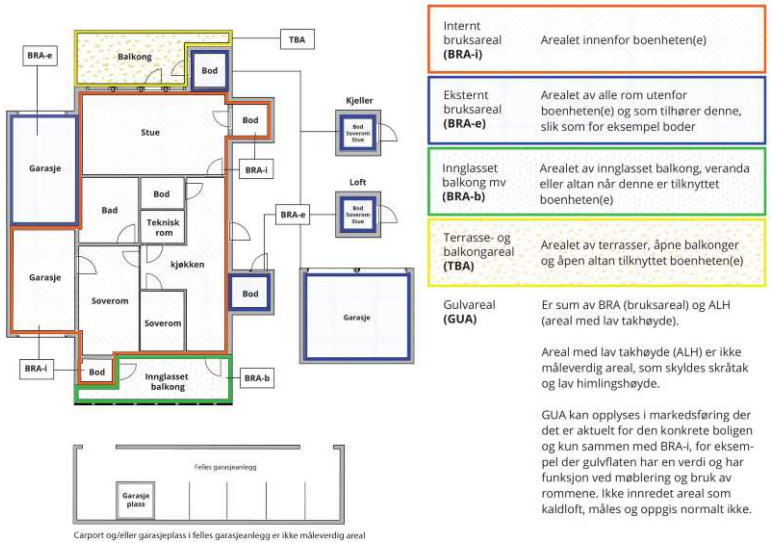
Hva er måleverdig areal?

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

Våningshus

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft						79	79
2.Etasje	103			103			103
1.Etasje	108			108			108
Kjeller	42			42			42
SUM	**253**					**79**	**332**
SUM BRA	**253**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Uinnredet loft		
2.Etasje	Gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5, stue /soverom, bod		
1.Etasje	Vindfang, bad, gang, stue, stue 2, spisestue, kjøkken, stue 3, soverom		
Kjeller	Uinnredet kjellerrom		

Kommentar

Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ingen tegninger av boligen i kommunen sine arkiver.
Det foreligger kun tegninger av tilbygg VF og bad.

Nyere håndverkstjenester

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

Seterbu

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Stue, gang	

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

Naust

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Naustet		13		13	
SUM		**13**			
SUM BRA	**13**				

Romfordeling

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

Kommentar

Bygningen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.
Naustet er kun omtrentlig målt, utvendig målt, da låsen ikke ville åpnes på befaringsdag (låsen var rustet).

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

Driftsbygning

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2.Etasje		226		226	
1.Etasje		432		432	
SUM		**658**			
SUM BRA	**658**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje		Låve	
1.Etasje		Fjøs og flere rom for lagring	

Kommentar

Bygningen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

Bygget var fullt av inventar og lagrede gjenstander ved befaringstidspunktet, og det var ikke mulig å foreta full kontroll eller fri adkomst til alle bygningsdeler. Arealoppmåling er derfor omtrentlig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger kun tegninger av tilbygg fjøs i kommunen sine arkiver.
Det foreligger ingen tegninger på hele bygget og eldste del.

Nyere håndverkstjenester

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

Smie/Eldhus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		13		13	
SUM		**13**			
SUM BRA	**13**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Smie/eldhus	

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		23		23	
SUM		**23**			
SUM BRA	**23**				

Romfordeling

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

Kommentar

Bygningen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggemeldingstegninger er kontrollert og ingen avvik funnet.
Det er ingen plantegninger i kommunen sine arkiver. Fasadetegninger er forevist og stemmer med dagens utforming av bygget.

Nyere håndverkstjenester

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

Hofstadbakkan 25 , 7194 BRANDSFJORD
Gnr 146 - Bnr 4
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.5.2026	Raymond André Moen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5058 ÅFJORD	146	4		0	4498427.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hofstadbakkan 25

Hjemmelshaver
Hopstad Mary

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i landlige og naturskjønne omgivelser med spredt bebyggelse og landbruksarealer i nærområdet.
Området fremstår rolig og etablert, med kort avstand til sjø og omkringliggende naturterreng.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig/private grus- og gårdsveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slanmtank, med overløp til privat avløp/grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til LNF og bolig.

Om tomten

Tomten består hovedsakelig av naturtomt og opparbeidede gårds- og landbruksarealer.
På eiendommen er det oppført boligbebyggelse, driftsbygninger, uthus og garasje. Det er også naust og fjellhytte/seter tilknyttet grunneiendommen.
Uteområdene er i begrenset grad opparbeidet utover nødvendige adkomst- og bruksarealer. Vegetasjon, gressarealer og naturmark preger eiendommen.

Bygninger på eiendommen

Seterbu



Anvendelse
Benyttet til fritidsformål.

Byggeår

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.

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

Vedlikehold
Boligen fremstår som en eldre hytte med høy alder på flere sentrale bygningsdeler.
Det registreres manglende vedlikehold og gjennomgående slitasje.
Flere bygningsdeler vurderes å ha passert eller nærme seg forventet teknisk levetid. Hytten har behov for vedlikehold og oppgraderinger.

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

Enkel seterhytte oppført i trekonstruksjoner fundamentert på naturstein.
Utvendige fasader er kledd med stående trekledning og taket har saltaksform tekket med profilerte takplater.
Hytten er inndelt i to rom og holder enkel standard og utførelse.

Innvendige overflater består hovedsakelig av furugulv, panel på vegger og panel i himling.
Oppvarming skjer via vedovn og pipe. Det registreres fuktmerker/misfarging rundt pipegjennomføring i himling, noe som indikerer tidligere eller pågående fuktpåvirkning. Hytten har begrenset ventilering og det registreres manglende ventilasjon av rommene.

Det registreres videre utetthet rundt ytterdør i trekonstruksjon. Utvendig kledning føres stedvis helt ned mot terreng, noe som gir økt risiko for fuktopptrekk og råteskader over tid. Taket mangler takrenner og takstige. Takplatene har stedvis overflaterust/slitasje.

Tilstandsgrad: TG2/TG3 – Bygningen har enkel standard med registrerte avvik og vedlikeholdsbehov. Registrerte fuktmerker rundt pipe og manglende bygningsmessige løsninger medfører økt risiko for følgeskader.

Anbefalte tiltak:
Det anbefales nærmere kontroll og utbedring rundt pipe/takgjennomføring for å avdekke årsak til fuktpåvirkning. Videre anbefales etablering av ventilering, tetting rundt ytterdør samt vurdering av tiltak for å redusere fuktbelastning mot kledning og konstruksjoner. Montering av takrenner og takstige anbefales.

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

Tilbygg / modernisering

Tidfestning	Seterbu har registrert tidfesting mellom 1700-1724.

Hofstadbakkan 25 , 7194 BRANDSFJORD
Gnr 146 - Bnr 4
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Naust



Anvendelse
Benyttet til lagring.

Byggeår

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår. Det foreligger ingen informasjon angående bygget i kommunens arkiv.

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

Vedlikehold
Boligen fremstår som et eldre naust 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.

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

Eldre naust beliggende ved sjøkanten, mellom flere nyere naust i området.
Bygningen er oppført i enkel trekonstruksjon fundamentert på naturstein. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning og taket har saltaksform tekket med eternittplater.

Naustet fremstår som gammelt og værslitt med alderstegn og vedlikeholdsbehov på kledning, porter og taktekking. Det registreres stedvis skjevheter i fundamentering/naturstein samt slitasje på overflater. Taktekking av eternitt er eldre og må håndteres som spesialavfall ved eventuell utskifting eller skade.

Porter var låst med hengelås som var rustet fast ved befaringstidspunktet. Naustet ble derfor kun utvendig kontrollert og oppmålt, og innvendige konstruksjoner og bygningsdeler er ikke vurdert.

Bygningen har høy alder, slitasje og begrenset kontrollomfang grunnet manglende tilkomst.

Anbefalte tiltak:
Det anbefales videre undersøkelser av innvendige konstruksjoner når tilkomst kan etableres.
Vedlikehold og overflatebehandling av trekledning og porter må påregnes.
Tilstanden på eternittplatene bør følges opp jevnlig, og eventuelle arbeider må utføres iht. gjeldende krav for håndtering av asbestholdige materialer.

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

Driftsbygning



Anvendelse
Benyttet til lagring og fjøs.

Byggeår
1875

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen. Eldste del av bygg er tidfestet 1875-1899.

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

Vedlikehold
Boligen fremstår som en eldre driftsbygning med høy alder på flere sentrale bygningsdeler.
Det registreres manglende vedlikehold, gjennomgående slitasje, eldre konstruksjoner og behov for vedlikehold og oppgraderinger.

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

Eldre driftsbygning oppført i kombinasjon av natursteinsmurer og trekonstruksjoner. Bygget er oppført over flere byggetrinn og fremstår som en tradisjonell fjøs-/låvebygning med fjøsdel i underetasje og låve-/lagerarealer over.
Utvendige fasader er hovedsakelig kledd med stående trekledning over natursteinsmurer.
Taket har saltaksform og er tekket med profilerte metallplater.

Innvendig består bygget av eldre fjøsinnredning, lagerrom og åpne loftsarealer med synlige trekonstruksjoner og undertak. Det registreres omfattende bruksslitasje, elde og skjevheter i konstruksjonene. Natursteinsmurer fremstår stedvis med ujevnheter og åpninger. Treverk og takkonstruksjoner bærer preg av høy alder og værpåvirkning, med stedvise misfarginger og deformasjoner.

Bygget var fullt av inventar og lagrede gjenstander ved befaringstidspunktet, og det var ikke mulig å foreta full kontroll eller fri adkomst til alle bygningsdeler. Arealoppmåling er derfor omtrentlig.

Enkelte deler av bygget er oppgradert med nyere taktekking og elektriske installasjoner, men bygningen som helhet fremstår med behov for løpende vedlikehold og oppgraderinger.

Bygget har høy alder, betydelig slitasje og behov for vedlikehold og oppgraderinger.

Anbefalte tiltak:
Det anbefales nærmere kontroll av bærende konstruksjoner, natursteinsmurer og takkonstruksjon.
Vedlikehold og utbedringer av trekledning, porter, innvendige konstruksjoner og overflater må påregnes.
Det anbefales også gjennomgang av elektriske installasjoner og vurdering av byggets videre bruk og vedlikeholdsbehov.

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

Tilbygg / modernisering

	Tidfesting opprinnelig bygg	Bygningen har registrert tidfesting i matrikkelen, år/periode 1875-1899.
	Påbygg/ombygg	I matrikkel er det registrert "Påbygd i 1957, skiftet bordkledning 1980"
	Byggesøknad	I matrikkel er det registrert byggesøknad for tilbygg fjøs i 1993, og registrert "tatt i bruk" i 1995.
2000	Tilbygg	I matrikkel er det registrert tilbygg silo fra år 2000.

Smie/Eldhus



Anvendelse
Benyttet til lagring og verksted.

Byggeår
1900

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår. Bygget har tidfestet byggeår 1900-1924 i matrikkelen.

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

Vedlikehold
Bygget fremstår som fra byggeår og har behov for vedlikehold og oppgraderinger.
Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

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

Eldre uthus/verksted oppført i natursteinsmurer fundamentert direkte mot terreng. Bygningen har saltaksform tekket med profilerte takplater. Fasader består hovedsakelig av synlige natursteinsmurer med gavlvegger og detaljer i trekonstruksjoner.

Bygget fremstår med høy alder og enkel standard. Det registreres skjevheter og åpninger i natursteinsmurer, samt stedvis løs og mangelfull fuging mellom steiner. Innvendig er konstruksjonene åpne med synlige steinmurer og undertak av treverk. Det registreres deformasjoner/skader i undertak og takkonstruksjon, samt dagslysinnslipp gjennom taktekking enkelte steder.

Taktekking fremstår med elde og slitasje, og det registreres mangelfull avslutning og værpåvirkning ved raft og gavler. Vinduer og dører er enkle eldre konstruksjoner med behov for vedlikehold. Gulv består hovedsakelig av jord-/betonggulv med ujevne overflater.

Bygningen er kun enkelt kontrollert og må anses som et eldre uthus med begrenset teknisk standard.

Bygget har høy alder, betydelig slitasje og behov for vedlikehold/oppgradering.

Anbefalte tiltak:
Det anbefales nærmere kontroll og sikring av natursteinsmurer og takkonstruksjon.
Skadet eller deformert treverk bør utbedres.
Vedlikehold og tetting av taktekking må påregnes for å redusere videre fukt- og værpåkjenninger på konstruksjonene.

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

Garasje



Anvendelse
Benyttet til lagring og biloppstilling.

Byggeår
1994

Kommentar
Byggeår er basert på informasjon i byggemeldingstegninger som foreligger i kommunen sine arkiver.

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

Vedlikehold
Bygget fremstår som fra byggeår og har behov for vedlikehold og oppgraderinger.
Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

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

Frittstående garasje oppført i trekonstruksjoner på støpt plate/grunnmur. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning og taket har saltaksform tekket med betongtakstein. Garasjen har leddport i front og innvendige, åpne trekonstruksjoner.

Garasjen fremstår i hovedsak med normal standard og bruksslitasje ut fra alder.
Det registreres vær- og aldersslitasje på utvendige overflater/kledning.
Innvendig registreres enkelte fuktmerker/kondensmerker ved vindu og på innvendige overflater.
Det er ikke registrert vesentlige deformasjoner eller større konstruksjonsskader ved visuell befaring.

Bygningsdelen har alder og registrert slitasje/fuktmerker som tilsier vedlikeholdsbehov.

Anbefalte tiltak:
Det anbefales normalt vedlikehold av kledning og overflater, samt videre oppfølging av registrerte fuktmerker for å avdekke eventuelle utettheter eller kondensproblematikk.

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	26.05.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	27.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	26.05.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	26.05.2026		Gjennomgått		Nei
Standardbeskrivelse	26.05.2026		Gjennomgått		Nei

Hofstadbakkan 25 , 7194 BRANDSFJORD
Gnr 146 - Bnr 4
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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

ambita

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 146, Bruksnr 4	**Kommune:**	5058	Åfjord
Adresse:				
Veiadresse:	Hofstadbakkan 25, gatenr 1318 7194 Brandsfjord	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	303 4	Hofstad Brandsfjord
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	9050501	Roan
Matrikkeladresse:	Gnr: 146 Bnr: 4 Undernr: 1 7194 Brandsfjord	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	304 4	Hofstaddalen Brandsfjord
Oppdatert:	26.09.2019	**Kirkesogn:**	9050501	Roan

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Ja
Bruksnavn:	Hopstad	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	26
Etableringsdato:		**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	4 498 427,7 kvm	**Skyld:**	3,20		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Noen fiktive grenser, Hjelpelinje vannkant, Hjelpelinje vegkant				
Areal uregistrert jordsameie:	10 415 714,1 kvm				
Arealkilde uregistrert jordsameie:	Beregnet Areal				

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:

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori
178612	Bosetning-aktivitetsområde	Automatisk fredet	Arkeologisk lokalitet
Matrikkelført:	03.10.2014		
Oppdatert:	17.10.2024		
Lenke:	https://kulturminnesok.no/		
178665	Bosetning-aktivitetsområde	Automatisk fredet	Arkeologisk lokalitet
Matrikkelført:	07.10.2014		
Oppdatert:	17.10.2024		
Lenke:	https://kulturminnesok.no/		

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	05.11.2024	Berørt	5058/Vannteig(er)	0,0
	Matrikkelført:	15.08.2025	Berørt	5058/146/3	0,0
			Berørt	5058/146/4	0,0
			Berørt	5058/146/6	0,0
			Berørt	5058/186/1	0,0
			Berørt	5058/187/19	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	20.10.2021	Berørt	5058/146/4	0,0
	Matrikkelført:	20.10.2021	Berørt	5058/146/45	0,0
			Berørt	5058/146/48	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	20.10.2021	Avgiver	5058/146/45	-975,3
	Matrikkelført:	20.10.2021	Berørt	5058/146/4	0,0
			Berørt	5058/146/48	0,0
			Mottaker	5058/146/84	975,3
Oppmålingsforretning	Forretning:	30.09.2020	Berørt	5058/146/4	0,0
	Matrikkelført:	26.01.2021	Berørt	5058/146/9	0,0
			Berørt	5058/187/17	0,0
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	30.09.2020	Avgiver	5058/146/4	-356,0
	Matrikkelført:	26.01.2021	Berørt	5058/146/2	0,0
			Berørt	5058/146/3	0,0
			Berørt	5058/146/9	0,0
			Mottaker	5058/187/17	356,0
Oppmålingsforretning/arealoverføring	Forretning:	30.09.2020	Avgiver	5058/146/9	-215,2
	Matrikkelført:	26.01.2021	Berørt	5058/146/4	0,0
			Mottaker	5058/187/17	215,2
Oppmålingsforretning	Forretning:	30.09.2020	Berørt	5058/146/2	0,0
	Matrikkelført:	26.01.2021	Berørt	5058/146/3	0,0
			Berørt	5058/146/4	0,0
			Berørt	5058/146/7	0,0
			Berørt	5058/187/17	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	30.09.2020	Berørt	5058/146/2	0,0
	Matrikkelført:	26.01.2021	Berørt	5058/146/3	0,0
			Berørt	5058/146/4	0,0
			Berørt	5058/187/17	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	30.09.2020	Berørt	5058/146/4	0,0
	Matrikkelført:	26.01.2021	Berørt	5058/146/9	0,0
			Berørt	5058/187/17	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5058/146/4	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5058/146/4	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Annen forretningstype	Forretning:	26.04.2017	Berørt	5019/53/1	0,0
	Matrikkelført:	10.05.2017	Berørt	5058/146/4	0,0
			Berørt	5058/146/6	0,0
			Berørt	5058/154/2	0,0
			Berørt	5058/154/6	0,0
			Berørt	5058/154/7	0,0
			Berørt	5058/154/13	0,0
			Berørt	5058/154/43	0,0
			Berørt	5058/183/3	0,0

Annen forretningstype	Forretning:	29.01.2016	Berørt	5058/146/4	0,0
	Matrikkelført:	29.01.2016	Berørt	5058/146/9	0,0
			Berørt	5058/146/45	0,0
			Berørt	5058/146/47	0,0
			Berørt	5058/146/60	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	29.01.2016	Berørt	5058/146/4	0,0
	Matrikkelført:	29.01.2016	Berørt	5058/146/9	0,0
			Berørt	5058/146/45	0,0
			Berørt	5058/146/47	0,0
			Berørt	5058/146/60	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	28.10.2014	Avgiver	5058/146/45	-401,7
	Matrikkelført:	29.10.2014	Berørt	5058/146/4	0,0
			Berørt	5058/146/66	0,0
			Mottaker	5058/146/76	401,6
Annen forretningstype	Forretning:	11.03.2014	Berørt	1632/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	11.03.2014	Berørt	1632/Vannteig(er)	0,0
			Berørt	5058/146/4	0,0
			Berørt	5058/146/5	0,0
			Berørt	5058/146/7	0,0
			Berørt	5058/149/1	0,0
			Berørt	5058/149/2	0,0
			Berørt	5058/149/4	0,0
			Berørt	5058/151/2	0,0
Avtale om eksisterende grense	Forretning:	05.03.2014	Berørt	1632/Vannteig(er)	0,0
	Matrikkelført:	05.03.2014	Berørt	5058/146/4	0,0
			Berørt	5058/146/9	0,0
			Berørt	5058/148/8	0,0
			Berørt	5058/149/1	0,0
			Berørt	5058/149/2	0,0
			Berørt	5058/149/3	0,0
			Berørt	5058/149/5	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	20.02.2014	Berørt	5020/39/1	0,0
	Matrikkelført:	20.02.2014	Berørt	5058/146/2	0,0
			Berørt	5058/146/3	0,0
			Berørt	5058/146/4	0,0
			Berørt	5058/146/5	0,0
			Berørt	5058/146/6	0,0
			Berørt	5058/146/7	0,0
			Berørt	5058/146/8	0,0
			Berørt	5058/146/9	0,0
			Berørt	5058/146/19	0,0
			Berørt	5058/149/1	0,0
			Berørt	5058/149/2	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	25.05.2010	Berørt	1632/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	25.05.2010	Berørt	5058/146/4	0,0
Jordskifte	Forretning:	21.12.2009	Berørt	1632/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	11.03.2014	Berørt	1632/Vannteig(er)	0,0
			Berørt	1632/51/10	0,0
			Berørt	5058/146/4	0,0
			Berørt	5058/148/2	0,0
			Berørt	5058/149/1	0,0
			Berørt	5058/149/2	0,0
			Berørt	5058/149/4	0,0
			Berørt	5058/151/2	0,0

Jordskifte	Forretning:	05.12.2005	Berørt	1632/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	28.01.2014	Berørt	5058/146/1	0,0
			Berørt	5058/146/2	0,0
			Berørt	5058/146/3	0,0
			Berørt	5058/146/4	0,0
			Berørt	5058/146/5	0,0
			Berørt	5058/146/6	0,0
			Berørt	5058/146/7	0,0
			Berørt	5058/146/8	0,0
			Berørt	5058/146/9	0,0
			Berørt	5058/146/16	0,0
			Berørt	5058/146/19	0,0
			Berørt	5058/147/1	0,0
			Berørt	5058/147/2	0,0
			Berørt	5058/147/3	0,0
			Berørt	5058/147/4	0,0
Jordskifte	Forretning:	02.12.2005	Berørt	1632/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	20.02.2014	Berørt	1632/Vannteig(er)	0,0
			Berørt	5058/146/2	0,0
			Berørt	5058/146/3	0,0
			Berørt	5058/146/4	0,0
			Berørt	5058/146/5	0,0
			Berørt	5058/146/6	0,0
			Berørt	5058/146/7	0,0
			Berørt	5058/146/8	0,0
			Berørt	5058/146/9	0,0
			Berørt	5058/146/19	0,0
			Berørt	5058/149/1	0,0
			Berørt	5058/149/2	0,0
Jordskifte	Forretning:	02.12.2005	Berørt	1632/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	12.02.2014	Berørt	1632/Vannteig(er)	0,0
			Berørt	5058/146/1	0,0
			Berørt	5058/146/2	0,0
			Berørt	5058/146/3	0,0
			Berørt	5058/146/4	0,0
			Berørt	5058/146/5	0,0
			Berørt	5058/146/6	0,0
			Berørt	5058/146/7	0,0
			Berørt	5058/146/9	0,0
			Berørt	5058/187/21	0,0
Jordskifte	Forretning:	02.12.2005	Berørt	1632/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	19.02.2014	Berørt	1633/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	1633/29/7	0,0
			Berørt	5020/29/1	0,0
			Berørt	5020/29/2	0,0
			Berørt	5020/29/5	0,0
			Berørt	5020/29/6	0,0
			Berørt	5020/29/8	0,0
			Berørt	5020/39/1	0,0
			Berørt	5058/146/2	0,0
			Berørt	5058/146/3	0,0
			Berørt	5058/146/4	0,0
			Berørt	5058/146/5	0,0
			Berørt	5058/146/6	0,0
			Berørt	5058/146/7	0,0
			Berørt	5058/146/8	0,0
			Berørt	5058/146/9	0,0
			Berørt	5058/146/19	0,0
			Berørt	5058/147/1	0,0
			Berørt	5058/147/2	0,0
			Berørt	5058/147/3	0,0
			Berørt	5058/147/4	0,0
			Berørt	5058/149/1	0,0
			Berørt	5058/149/2	0,0

Jordskifte	Forretning:	02.12.2005	Berørt	1632/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	24.02.2014	Berørt	1632/Vannteig(er)	0,0
			Berørt	5058/146/2	0,0
			Berørt	5058/146/3	0,0
			Berørt	5058/146/4	0,0
			Berørt	5058/146/5	0,0
			Berørt	5058/146/6	0,0
			Berørt	5058/146/7	0,0
			Berørt	5058/146/9	0,0
			Berørt	5058/146/50	0,0
			Berørt	5058/149/1	0,0
			Berørt	5058/149/2	0,0
Jordskifte	Forretning:	02.12.2005	Berørt	1632/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	29.01.2014	Berørt	1632/Vannteig(er)	0,0
			Berørt	5058/146/1	0,0
			Berørt	5058/146/2	0,0
			Berørt	5058/146/3	0,0
			Berørt	5058/146/4	0,0
			Berørt	5058/146/5	0,0
			Berørt	5058/146/6	0,0
			Berørt	5058/146/7	0,0
			Berørt	5058/146/8	0,0
			Berørt	5058/146/9	0,0
			Berørt	5058/146/16	0,0
			Berørt	5058/146/19	0,0
			Berørt	5058/146/24	0,0
			Berørt	5058/146/34	0,0
			Berørt	5058/146/40	0,0
			Berørt	5058/146/45	0,0
			Berørt	5058/146/47	0,0
			Berørt	5058/146/54	0,0
			Berørt	5058/146/55	0,0
			Berørt	5058/146/56	0,0
			Berørt	5058/146/58	0,0
			Berørt	5058/146/60	0,0
			Berørt	5058/146/66	0,0
			Berørt	5058/147/1	0,0
			Berørt	5058/147/2	0,0
			Berørt	5058/147/3	0,0
			Berørt	5058/147/4	0,0
			Berørt	5058/187/15	0,0
			Berørt	5058/187/16	0,0
			Berørt	5058/187/17	0,0
			Berørt	5058/187/18	0,0
			Berørt	5058/187/19	0,0
Jordskifte	Forretning:	02.12.2005	Berørt	1632/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	04.03.2014	Berørt	1632/Vannteig(er)	0,0
			Berørt	5058/146/3	0,0
			Berørt	5058/146/4	0,0
			Berørt	5058/146/5	0,0
			Berørt	5058/146/6	0,0
			Berørt	5058/146/7	0,0
			Berørt	5058/151/2	0,0

Jordskifte	Forretning:	02.12.2005	Berørt	1632/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	19.02.2014	Berørt	1632/Vannteig(er)	0,0
			Berørt	5020/39/1	0,0
			Berørt	5058/146/2	0,0
			Berørt	5058/146/3	0,0
			Berørt	5058/146/4	0,0
			Berørt	5058/146/5	0,0
			Berørt	5058/146/6	0,0
			Berørt	5058/146/7	0,0
			Berørt	5058/146/8	0,0
			Berørt	5058/146/9	0,0
			Berørt	5058/146/19	0,0
			Berørt	5058/149/1	0,0
			Berørt	5058/149/2	0,0
			Berørt	5058/152/5	0,0
Jordskifte	Forretning:	02.12.2005	Berørt	1632/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	05.03.2014	Berørt	1632/Vannteig(er)	0,0
			Berørt	5058/146/2	0,0
			Berørt	5058/146/4	0,0
			Berørt	5058/146/6	0,0
			Berørt	5058/146/8	0,0
			Berørt	5058/146/19	0,0
			Berørt	5058/149/1	0,0
			Berørt	5058/149/2	0,0
Jordskifte	Forretning:	02.12.2005	Berørt	1632/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	04.03.2014	Berørt	1632/Vannteig(er)	0,0
			Berørt	1632/51/10	0,0
			Berørt	5058/146/4	0,0
			Berørt	5058/146/5	0,0
			Berørt	5058/146/7	0,0
			Berørt	5058/151/1	0,0
			Berørt	5058/151/2	0,0
Jordskifte	Forretning:	02.12.2005	Berørt	1632/Vannteig(er)	0,0
	Matrikkelført:	12.02.2014	Berørt	5058/139/155	0,0
			Berørt	5058/145/1	0,0
			Berørt	5058/145/2	0,0
			Berørt	5058/146/1	0,0
			Berørt	5058/146/4	0,0
			Berørt	5058/146/8	0,0
			Berørt	5058/146/16	0,0
			Berørt	5058/187/21	0,0
			Berørt	5058/187/22	0,0
			Berørt	5058/187/23	0,0
Jordskifte	Forretning:	02.12.2005	Berørt	1632/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	05.03.2014	Berørt	1632/Vannteig(er)	0,0
			Berørt	5058/146/1	0,0
			Berørt	5058/146/2	0,0
			Berørt	5058/146/3	0,0
			Berørt	5058/146/4	0,0
			Berørt	5058/146/5	0,0
			Berørt	5058/146/6	0,0
			Berørt	5058/146/7	0,0
			Berørt	5058/146/8	0,0
			Berørt	5058/149/1	0,0
			Berørt	5058/149/2	0,0

Jordskifte	Forretning:	02.12.2005	Berørt	1632/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	03.02.2014	Berørt	1632/Vannteig(er)	0,0
			Berørt	5019/53/1	0,0
			Berørt	5058/146/1	0,0
			Berørt	5058/146/2	0,0
			Berørt	5058/146/3	0,0
			Berørt	5058/146/4	0,0
			Berørt	5058/146/5	0,0
			Berørt	5058/146/6	0,0
			Berørt	5058/146/7	0,0
			Berørt	5058/146/8	0,0
			Berørt	5058/146/9	0,0
			Berørt	5058/146/12	0,0
			Berørt	5058/146/16	0,0
			Berørt	5058/146/19	0,0
			Berørt	5058/154/6	0,0
			Berørt	5058/154/7	0,0
			Berørt	5058/154/11	0,0
			Berørt	5058/154/28	0,0
			Berørt	5058/183/1	0,0
			Berørt	5058/183/2	0,0
			Berørt	5058/183/3	0,0
			Berørt	5058/183/4	0,0
Jordskifte	Forretning:	02.12.2005	Berørt	1632/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	12.02.2014	Berørt	5058/139/155	0,0
			Berørt	5058/146/1	0,0
			Berørt	5058/146/2	0,0
			Berørt	5058/146/3	0,0
			Berørt	5058/146/4	0,0
			Berørt	5058/146/5	0,0
			Berørt	5058/146/6	0,0
			Berørt	5058/146/7	0,0
			Berørt	5058/146/8	0,0
			Berørt	5058/146/9	0,0
			Berørt	5058/146/16	0,0
			Berørt	5058/146/19	0,0
			Berørt	5058/187/21	0,0
			Berørt	5058/187/22	0,0
			Berørt	5058/187/23	0,0
Jordskifte	Forretning:	02.12.2005	Berørt	1632/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	28.01.2014	Berørt	1633/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	5058/139/155	0,0
			Berørt	5058/146/1	0,0
			Berørt	5058/146/2	0,0
			Berørt	5058/146/3	0,0
			Berørt	5058/146/4	0,0
			Berørt	5058/146/5	0,0
			Berørt	5058/146/6	0,0
			Berørt	5058/146/7	0,0
			Berørt	5058/146/8	0,0
			Berørt	5058/146/9	0,0
			Berørt	5058/146/16	0,0
			Berørt	5058/146/19	0,0
			Berørt	5058/147/1	0,0
			Berørt	5058/147/2	0,0
			Berørt	5058/147/3	0,0
			Berørt	5058/147/4	0,0

Jordskifte	Forretning:	02.12.2005	Berørt	1632/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	24.02.2014	Berørt	1632/Vannteig(er)	0,0
			Berørt	5058/146/2	0,0
			Berørt	5058/146/3	0,0
			Berørt	5058/146/4	0,0
			Berørt	5058/146/5	0,0
			Berørt	5058/146/6	0,0
			Berørt	5058/146/7	0,0
			Berørt	5058/146/8	0,0
			Berørt	5058/146/9	0,0
			Berørt	5058/146/12	0,0
			Berørt	5058/146/19	0,0
			Berørt	5058/149/1	0,0
			Berørt	5058/149/2	0,0
Jordskifte	Forretning:	02.12.2005	Berørt	5058/145/1	0,0
	Matrikkelført:	12.02.2014	Berørt	5058/145/2	0,0
			Berørt	5058/145/4	0,0
			Berørt	5058/146/1	0,0
			Berørt	5058/146/4	0,0
			Berørt	5058/146/5	0,0
			Berørt	5058/146/6	0,0
			Berørt	5058/146/16	0,0
			Berørt	5058/186/1	0,0
			Berørt	5058/186/2	0,0
			Berørt	5058/187/19	0,0
			Berørt	5058/187/20	0,0
			Berørt	5058/187/21	0,0
Jordskifte	Forretning:	02.12.2005	Berørt	1632/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	24.02.2014	Berørt	1632/Vannteig(er)	0,0
			Berørt	5058/146/3	0,0
			Berørt	5058/146/4	0,0
			Berørt	5058/146/5	0,0
			Berørt	5058/146/6	0,0
			Berørt	5058/146/7	0,0
			Berørt	5058/146/8	0,0
			Berørt	5058/149/1	0,0
Jordskifte	Forretning:	02.12.2005	Berørt	1632/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	13.02.2014	Berørt	1632/Vannteig(er)	0,0
			Berørt	5058/146/1	0,0
			Berørt	5058/146/4	0,0
			Berørt	5058/146/8	0,0
			Berørt	5058/147/1	0,0
			Berørt	5058/147/2	0,0
			Berørt	5058/147/3	0,0
			Berørt	5058/147/4	0,0
			Berørt	5058/148/8	0,0
			Berørt	5058/149/2	0,0
Jordskifte	Forretning:	02.12.2005	Berørt	1632/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	05.03.2014	Berørt	1632/Vannteig(er)	0,0
			Berørt	5058/146/2	0,0
			Berørt	5058/146/3	0,0
			Berørt	5058/146/4	0,0
			Berørt	5058/146/5	0,0
			Berørt	5058/146/6	0,0
			Berørt	5058/146/7	0,0
			Berørt	5058/146/8	0,0
			Berørt	5058/146/9	0,0
			Berørt	5058/146/19	0,0
			Berørt	5058/149/1	0,0
			Berørt	5058/149/2	0,0

Jordskifte	Forretning:	01.12.2005	Berørt	1632/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	03.02.2014	Berørt	1632/Vannteig(er)	0,0
			Berørt	1632/54/15	0,0
			Berørt	1632/54/18	0,0
			Berørt	1632/54/23	0,0
			Berørt	1632/54/24	0,0
			Berørt	1632/54/25	0,0
			Berørt	5058/146/1	0,0
			Berørt	5058/146/2	0,0
			Berørt	5058/146/3	0,0
			Berørt	5058/146/4	0,0
			Berørt	5058/146/8	0,0
			Berørt	5058/146/16	0,0
			Berørt	5058/146/19	0,0
			Berørt	5058/146/23	0,0
			Berørt	5058/147/1	0,0
			Berørt	5058/154/1	0,0
			Berørt	5058/154/2	0,0
			Berørt	5058/154/3	0,0
			Berørt	5058/154/4	0,0
			Berørt	5058/154/6	0,0
			Berørt	5058/154/7	0,0
			Berørt	5058/154/8	0,0
			Berørt	5058/154/9	0,0
			Berørt	5058/154/10	0,0
			Berørt	5058/154/11	0,0
			Berørt	5058/154/12	0,0
			Berørt	5058/154/13	0,0
			Berørt	5058/154/14	0,0
			Berørt	5058/154/16	0,0
			Berørt	5058/154/17	0,0
			Berørt	5058/154/19	0,0
			Berørt	5058/154/26	0,0
			Berørt	5058/154/27	0,0
			Berørt	5058/154/28	0,0
			Berørt	5058/183/1	0,0
			Berørt	5058/183/2	0,0
			Berørt	5058/183/3	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	05.12.2002	Avgiver	5058/146/4	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1632/46/63	0,0
Skylddeling	Forretning:	17.08.1977	Avgiver	5058/146/4	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5058/146/40	0,0
Skylddeling	Forretning:	08.08.1972	Avgiver	5058/146/4	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5058/146/37	0,0
Skylddeling	Forretning:	10.05.1960	Avgiver	5058/146/4	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5058/146/23	0,0

Jordskifte	Forretning:	Mottaker	1632/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	Mottaker	1632/Vannteig(er)	0,0
		Mottaker	5058/146/2	0,0
		Mottaker	5058/146/3	0,0
		Mottaker	5058/146/4	0,0
		Mottaker	5058/146/5	0,0
		Mottaker	5058/146/6	0,0
		Mottaker	5058/146/12	0,0
		Mottaker	5058/146/25	0,0
		Mottaker	5058/147/1	0,0
		Mottaker	5058/147/2	0,0
		Mottaker	5058/147/3	0,0
		Mottaker	5058/147/4	0,0
		Mottaker	5058/147/6	0,0
		Mottaker	5058/148/1	0,0
		Mottaker	5058/148/2	0,0
		Mottaker	5058/148/3	0,0
		Mottaker	5058/150/1	0,0
Jordskifte	Forretning:	Mottaker	1632/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	Mottaker	5058/146/1	0,0
		Mottaker	5058/146/2	0,0
		Mottaker	5058/146/3	0,0
		Mottaker	5058/146/4	0,0
		Mottaker	5058/146/5	0,0
		Mottaker	5058/146/6	0,0
		Mottaker	5058/146/7	0,0
		Mottaker	5058/146/8	0,0
		Mottaker	5058/146/9	0,0
		Mottaker	5058/146/11	0,0
		Mottaker	5058/146/12	0,0
		Mottaker	5058/146/15	0,0
		Mottaker	5058/146/16	0,0
		Mottaker	5058/146/19	0,0
		Mottaker	5058/146/20	0,0
		Mottaker	5058/146/23	0,0
Skylddeling	Forretning:	Avgiver	5058/146/4	0,0
	Matrikkelført:	Mottaker	1632/46/35	0,0
Nymatrikulering	Forretning:	Mottaker	5058/146/4	0,0
	Matrikkelført:			

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 8: Våningshus (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hofstadbakkan 25	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	255,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	255,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	183700898			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01	1	115,0		115,0			
H02		115,0		115,0			
L01		25,0		25,0			

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	1632 103 12	Bolighus	1900-1924
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:		Restaurert i 1990, skiftet vindu, bordkledning og tak	

Bygning 2 av 8: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
5058/146/4/0/1	Fritidsbolig		Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	20,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	20,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	183704990			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			20,0	20,0			

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	1632 104 16	Seterbu	1700-1724
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:			

Bygning 3 av 8: Naust båthus sjøbu (Kilde: Massivregistrering)

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):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	183700537			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 8: Hus for dyr/landbr.lager/silo

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Undervisning	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	11.05.1993
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	15.08.1993
Energikilde:		BRA annet:	89,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	89,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.11.1995
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	
Bygningsnr:	10655285			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				89,0	89,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 5 av 8: Hus for dyr/landbr.lager/silo (Kilde: Massivregistrering)

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):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	183700928			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	1632 103 13	Fjøs	1875-1899
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:		Påbygd i 1957, skiftet bordkledning 1980	

Bygning 6 av 8: Hus for dyr/landbr.lager/silo (Kilde: Massivregistrering)

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):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	183700936			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Hus for dyr/landbr.lager/silo – Tilbygg

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Jordbruk, skogbruk og fiske	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	21.01.2000
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	30.01.2000
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr / løpenr:	183700936 / 1			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn
Tiltakshaver	Hopstad Alf

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 7 av 8: Annen landbruksbygning (Kilde: Massivregistrering)

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):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	183700901			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

	Id	Objektnavn	Tidfesting
Sefrakminne:	1632 103 14	Smie/Eldhus	1900-1924
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:			
Tilbygg/ombygging:			

Bygning 8 av 8: Annen landbruksbygning (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

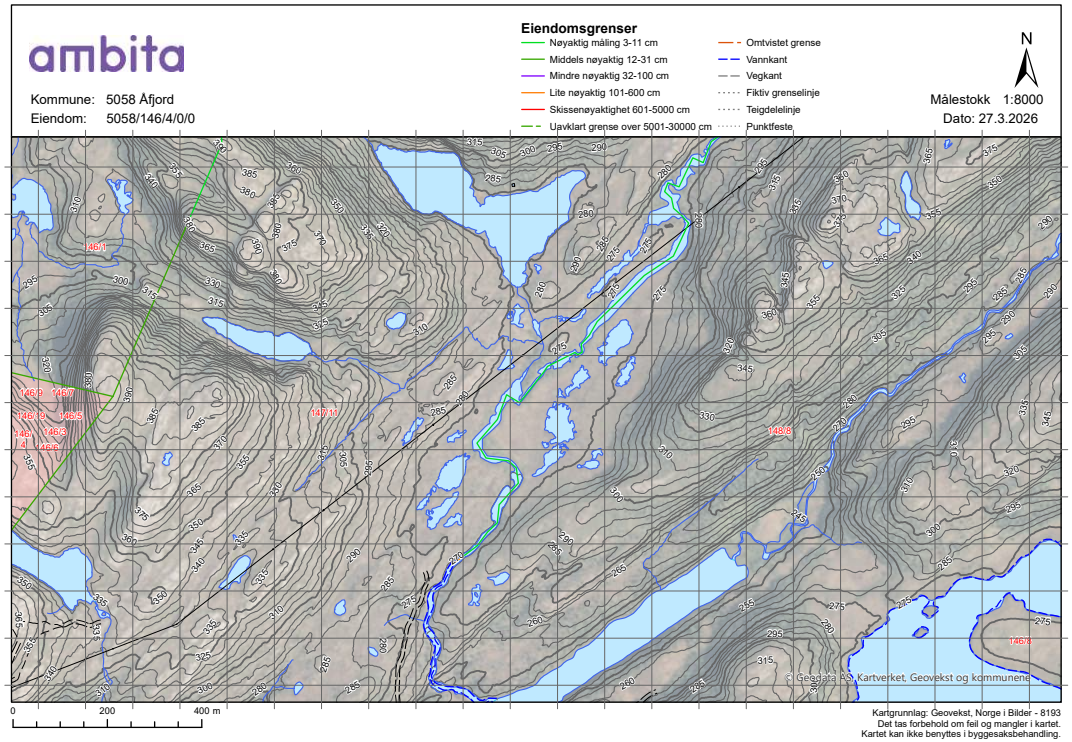
Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	183703196			Antall etasjer:	

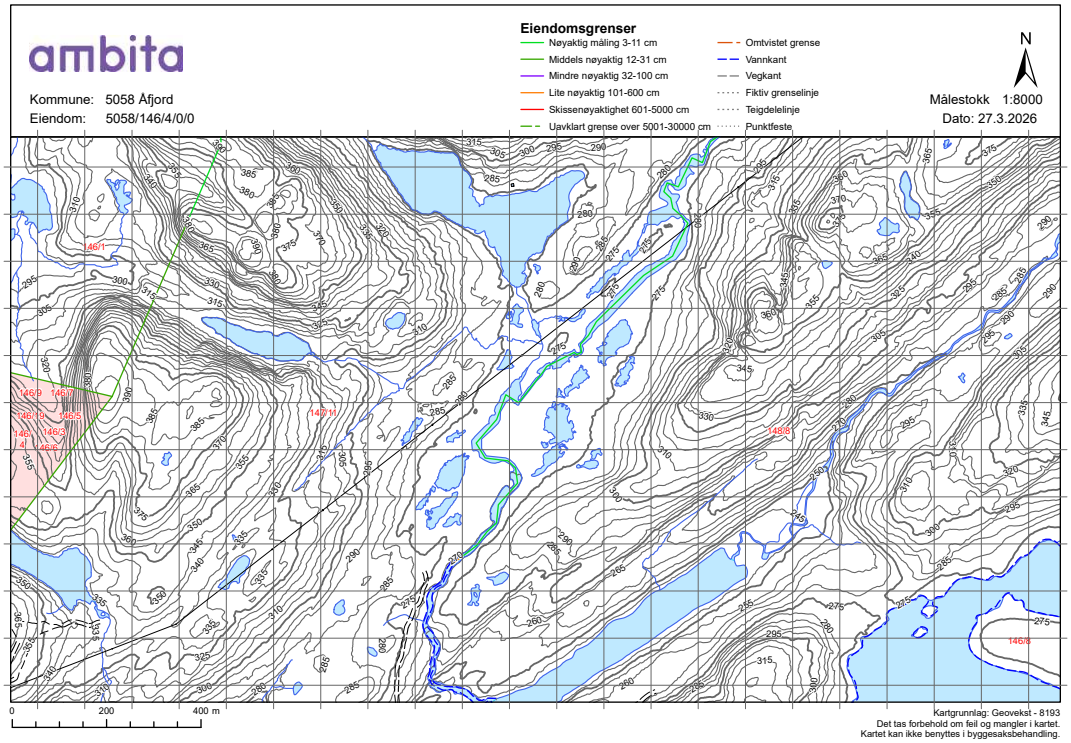
Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.





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

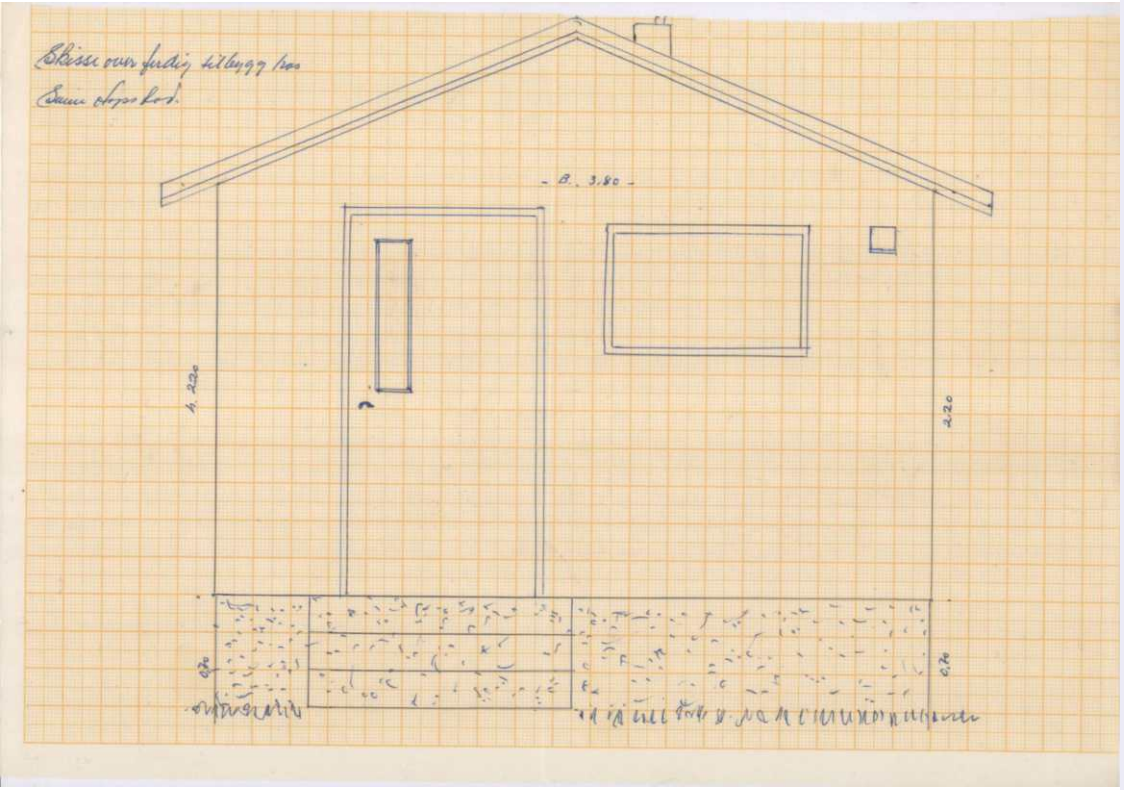
- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

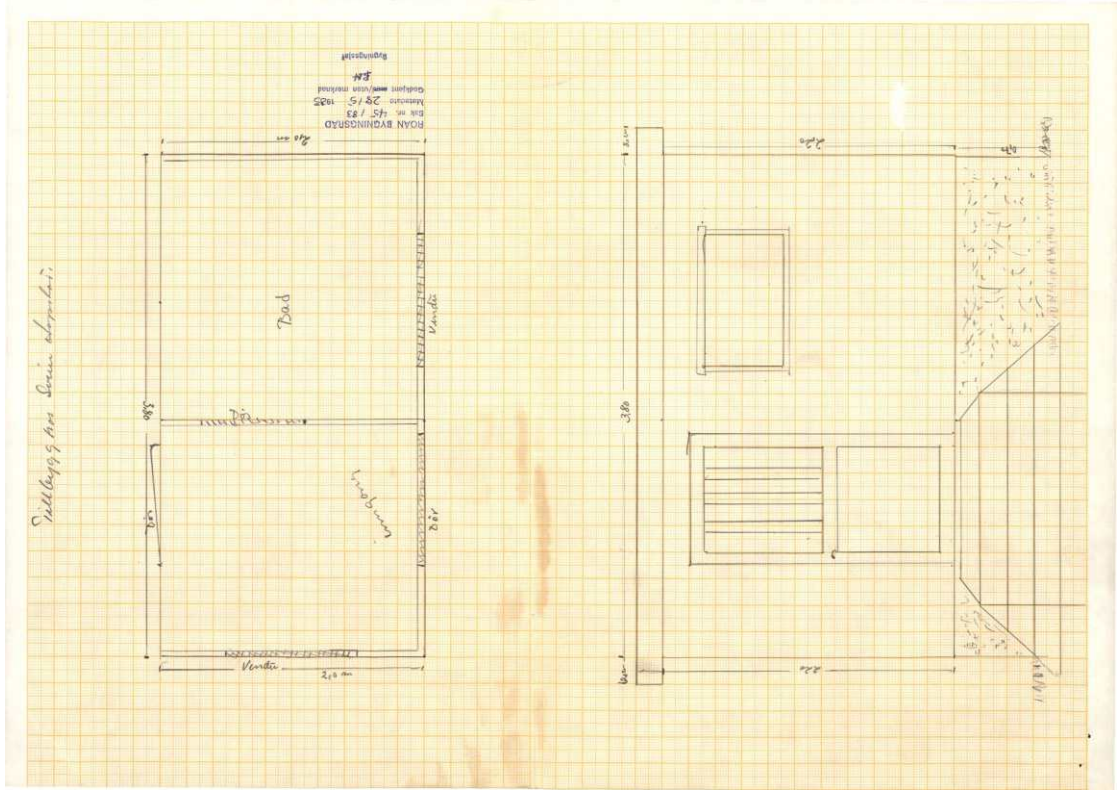
Høydekurver

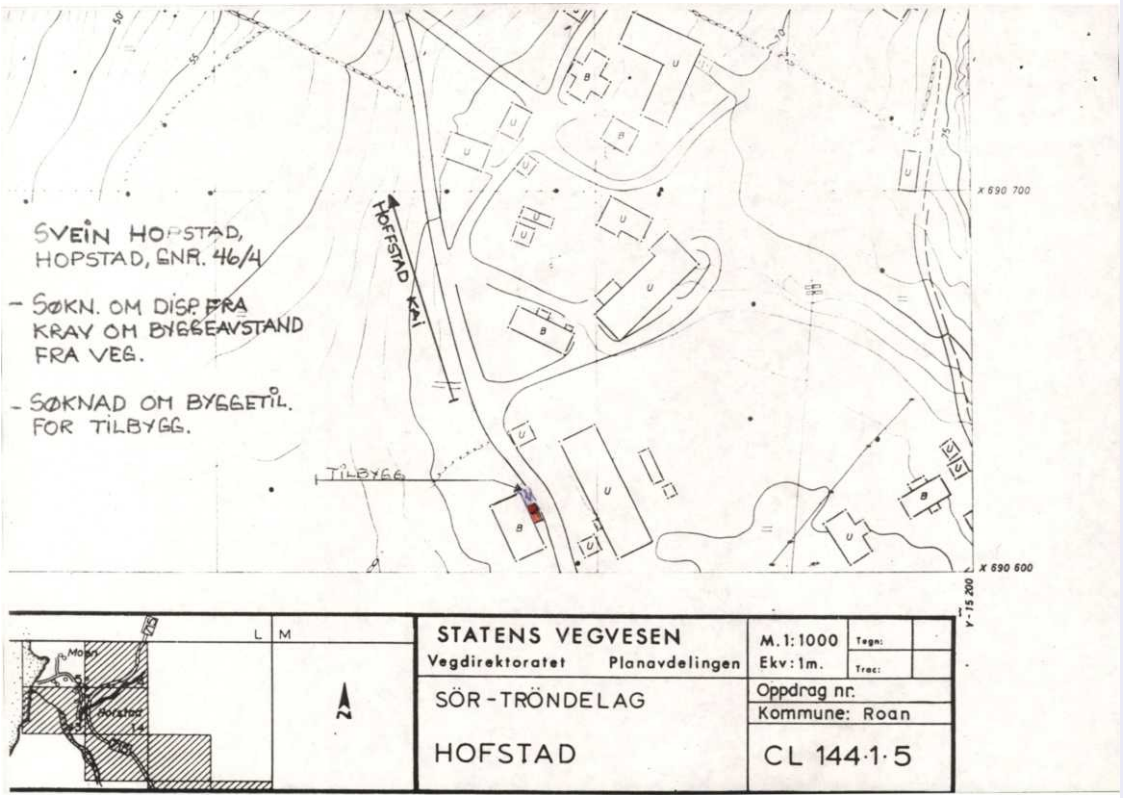
- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

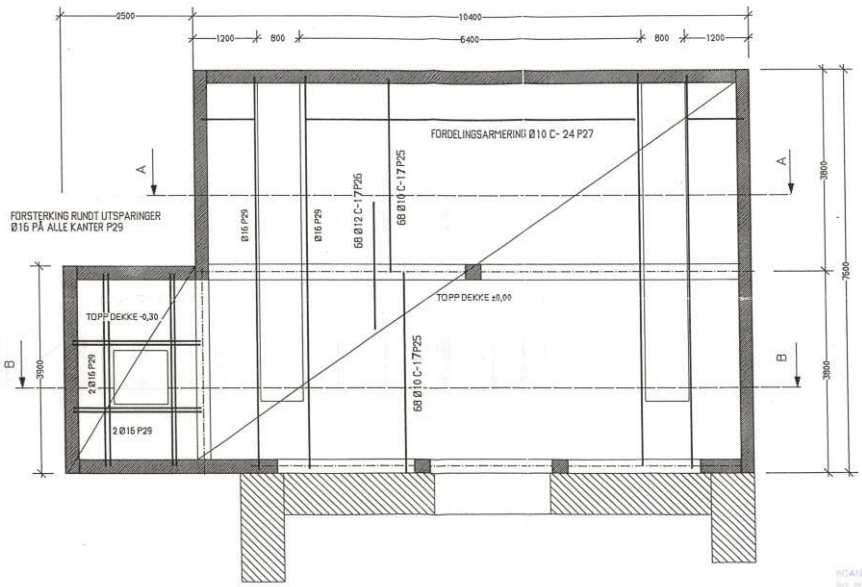
- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende

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


Skiss over tvättstugans tillbyggnad
- B. 3.80 -
h. 2.20
2.20
0.20
0.20

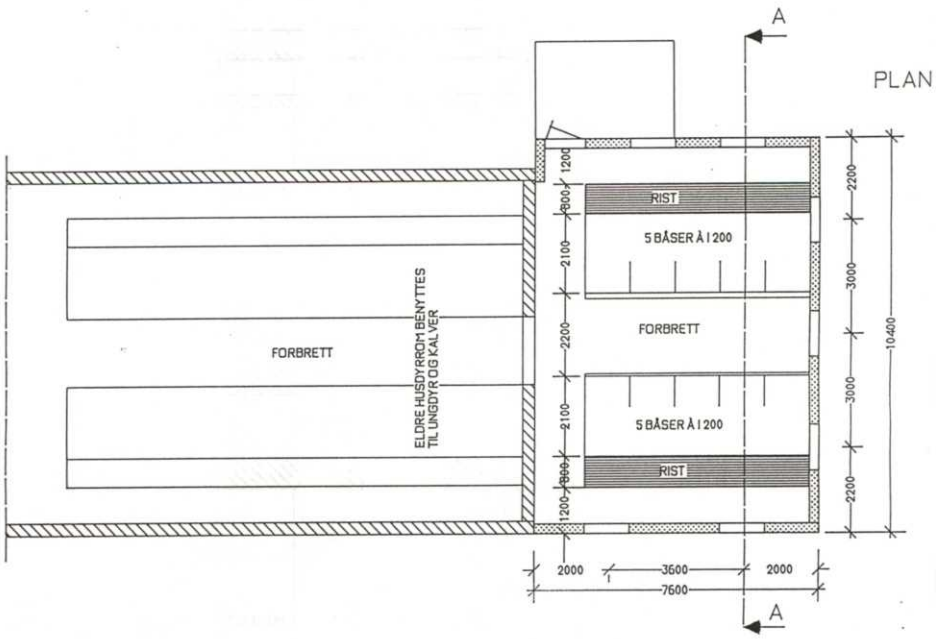

Tillbyggnad av tvättstugan
Bad
Tvättstuga
Tvättstuga
Tvättstuga
2,0 m
3.80
2.20

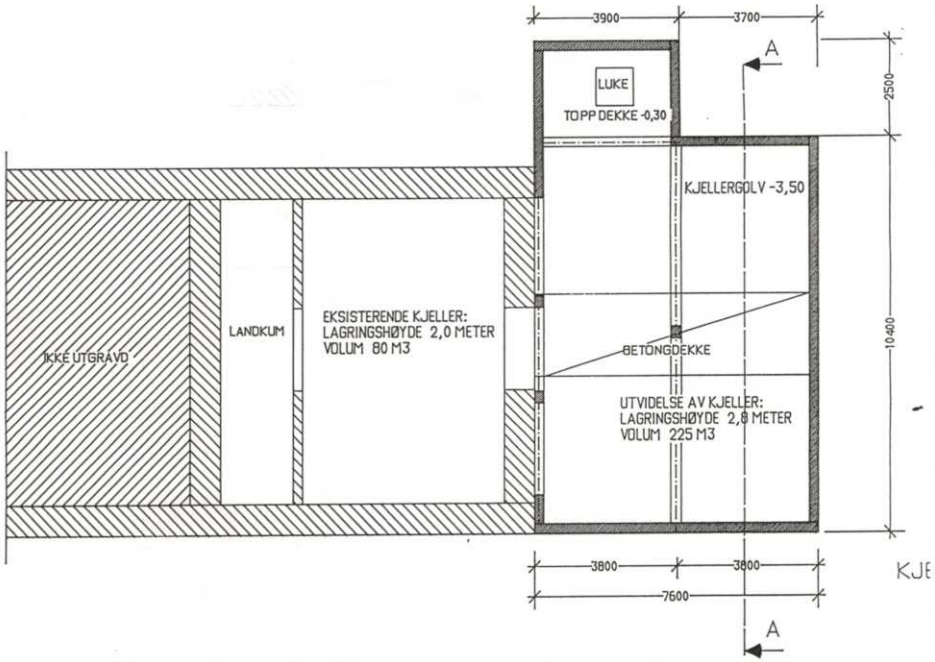


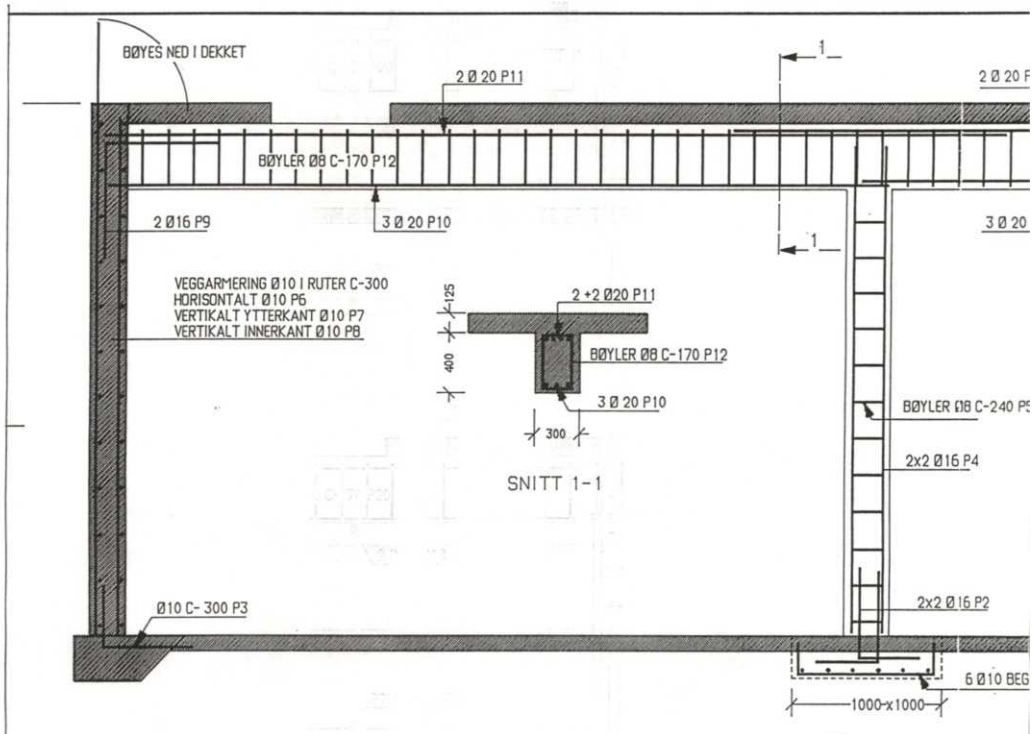


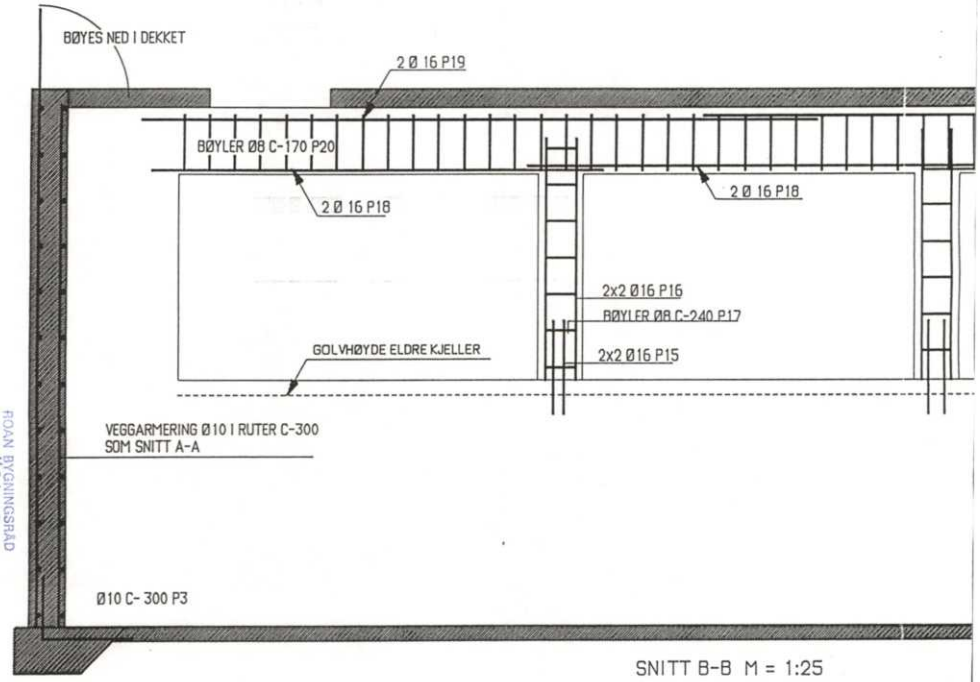
ARMERINGSPLAN FOR DEKKE
M = 1:50

ROAN BYGNINGSRÅD
H-36/93
11.5 1993

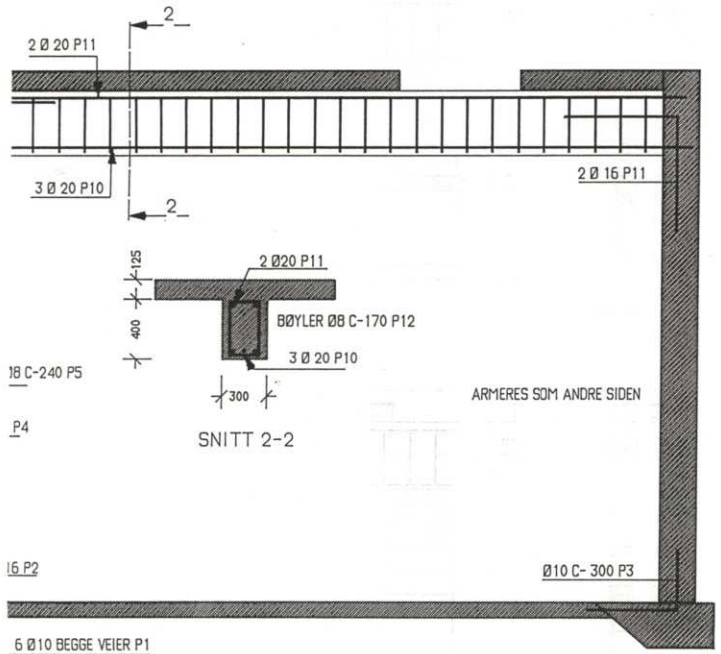


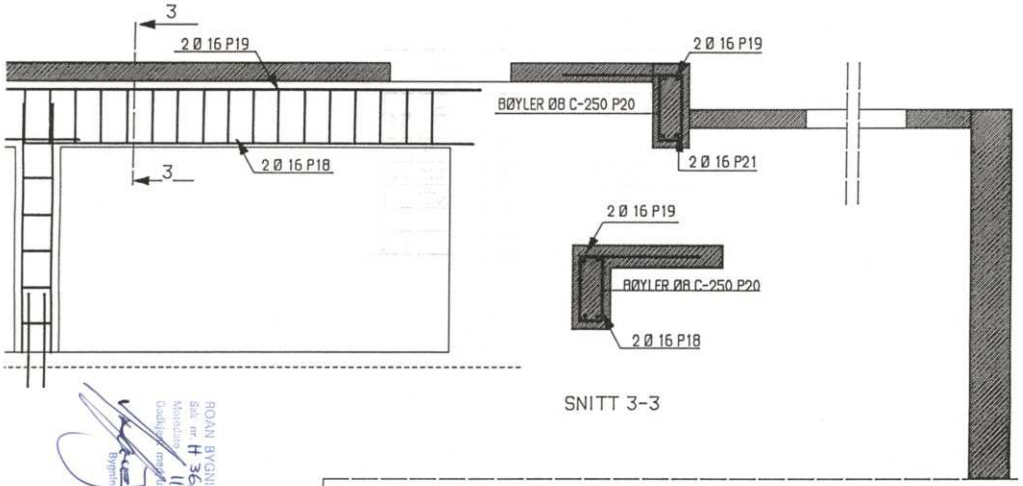






ROAN BYGNINGSRÅD
Søk nr. #36/93
Mottatt dato 11/5 1993
Godkjent med/uten merknad
Byggingsetat

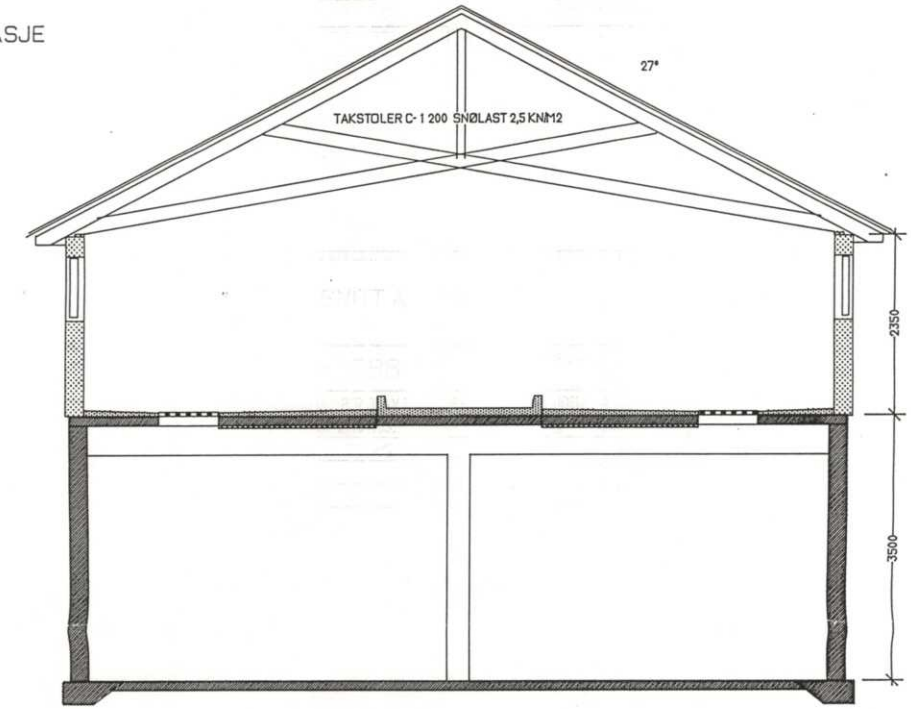




ROAN BYGNINGSRÅD
Søk nr. H 36/93
Mønsås
11/5 1993
Godkjent gradfatten mønsåd
Byggesjef

NR. 6881	EIER SVEIN HOPSTAD	ADR. 7194 BRANDSFJORD	
	GBND. 46/4	KOM. ROAN	
PLANL. PER OLAV SKJØLBERG	OPPDRAG UTVIDELSE AV GJØDSELLAGER		
TEGN. 21.01.93. TLØ	ANT.BLAD 3	BLAD NR. 2	MÅL 1:25
T. Løkkeberg	Fylkeslandbrukskontoret i Sør-Trøndelag, Sigmesenteret, Vestre Rosten 85, 7075 TILLER. Telefon 07-88 00 20. Telefax 07-88 00 57		

1. ETASJE



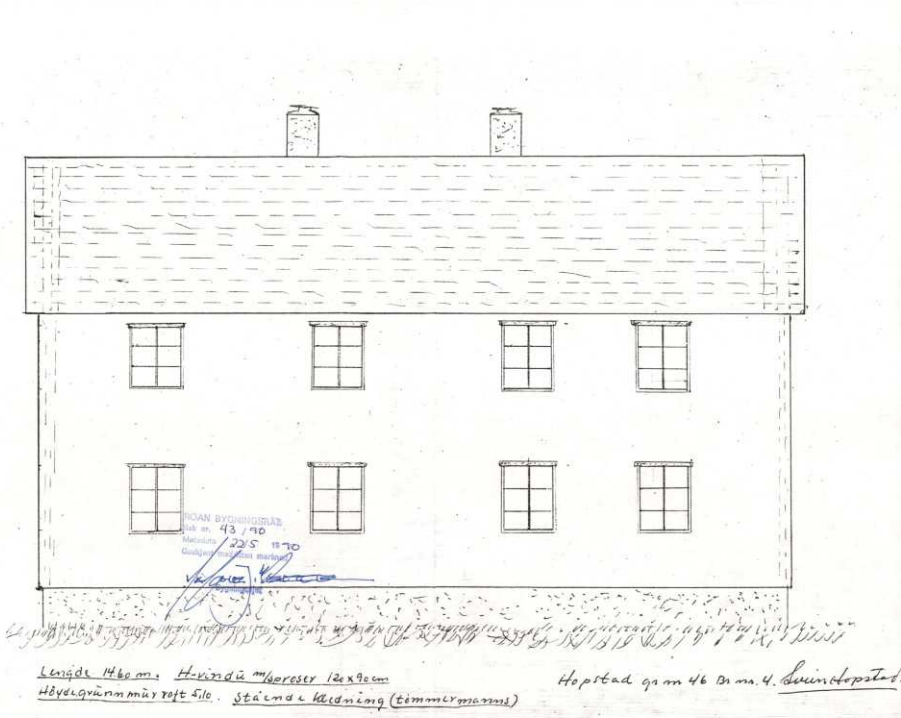
TOTALT LAGERVOLUM = 305 M3
NØDV.VOLUM 9 KYR + 18 UNGDYR INK.
MELKROMSAVLØP TIL KJELLER 33 M3/MND
LAGRINGSTID ETTER UTV. = 9,2 MND.

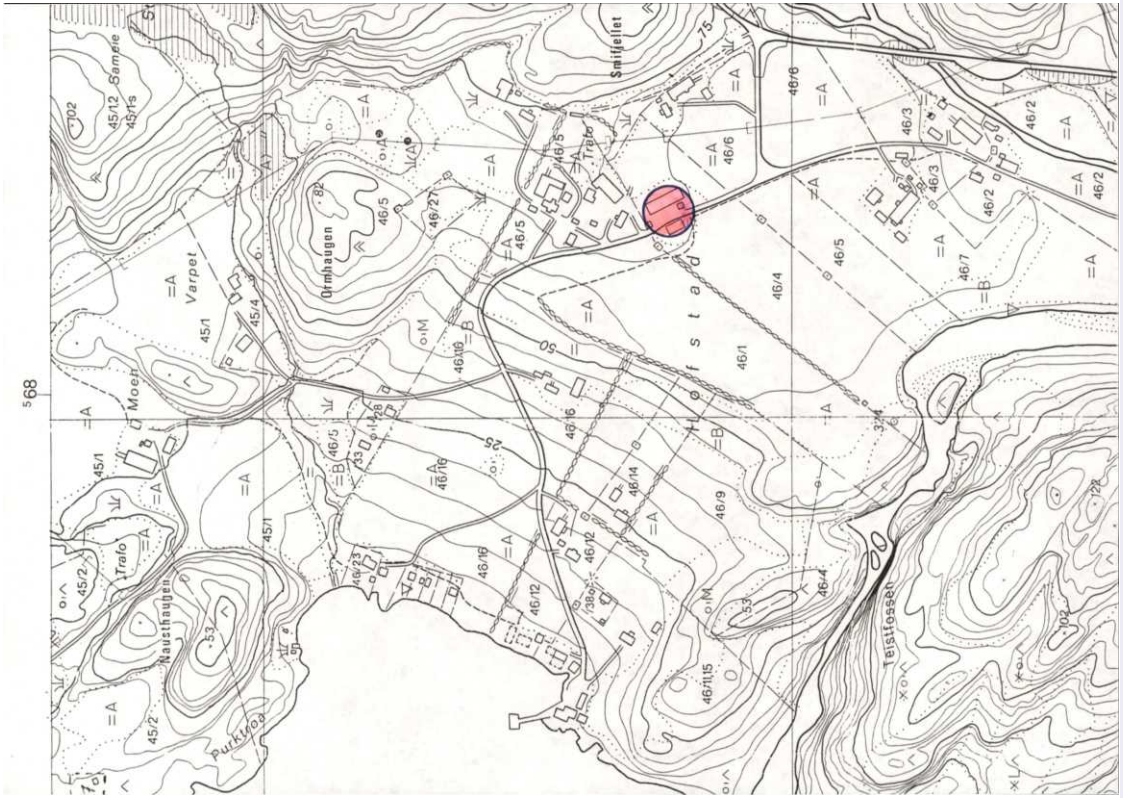
ROAN BYGNINGSRÅD
Søk nr. H 36/93
Mønsås
11/5 1993
Godkjent gradfatten mønsåd
Byggesjef

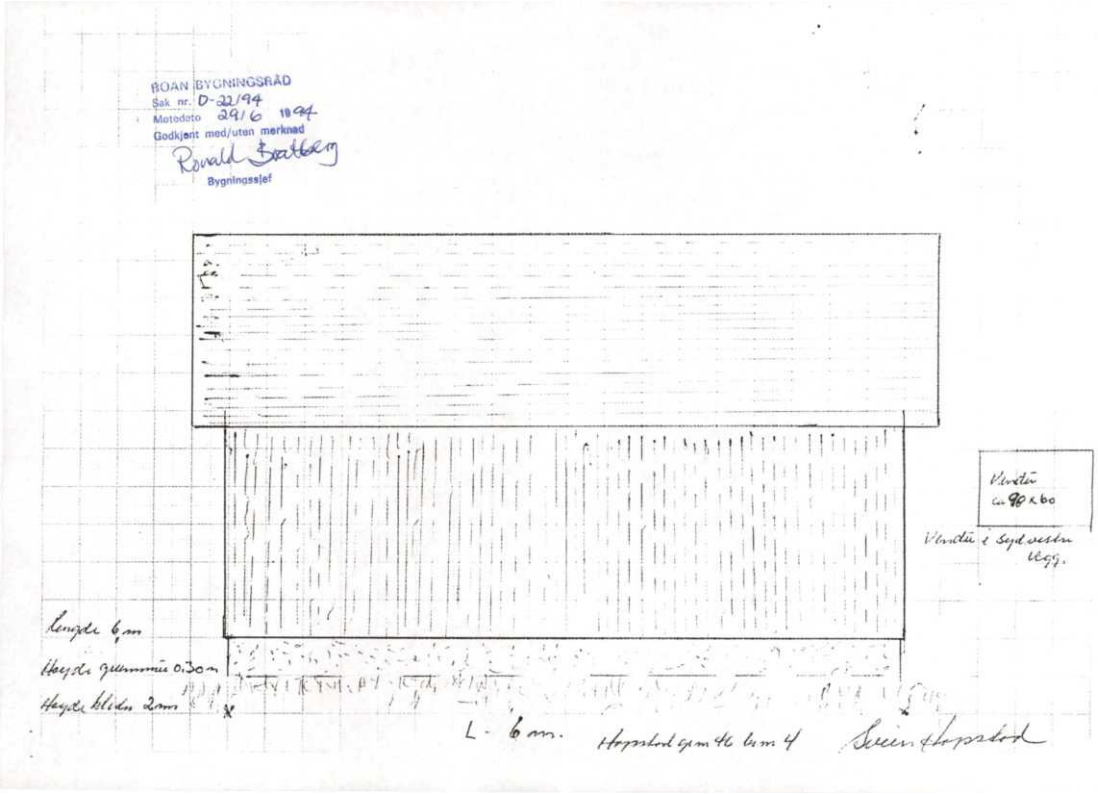
:LLERPLAN

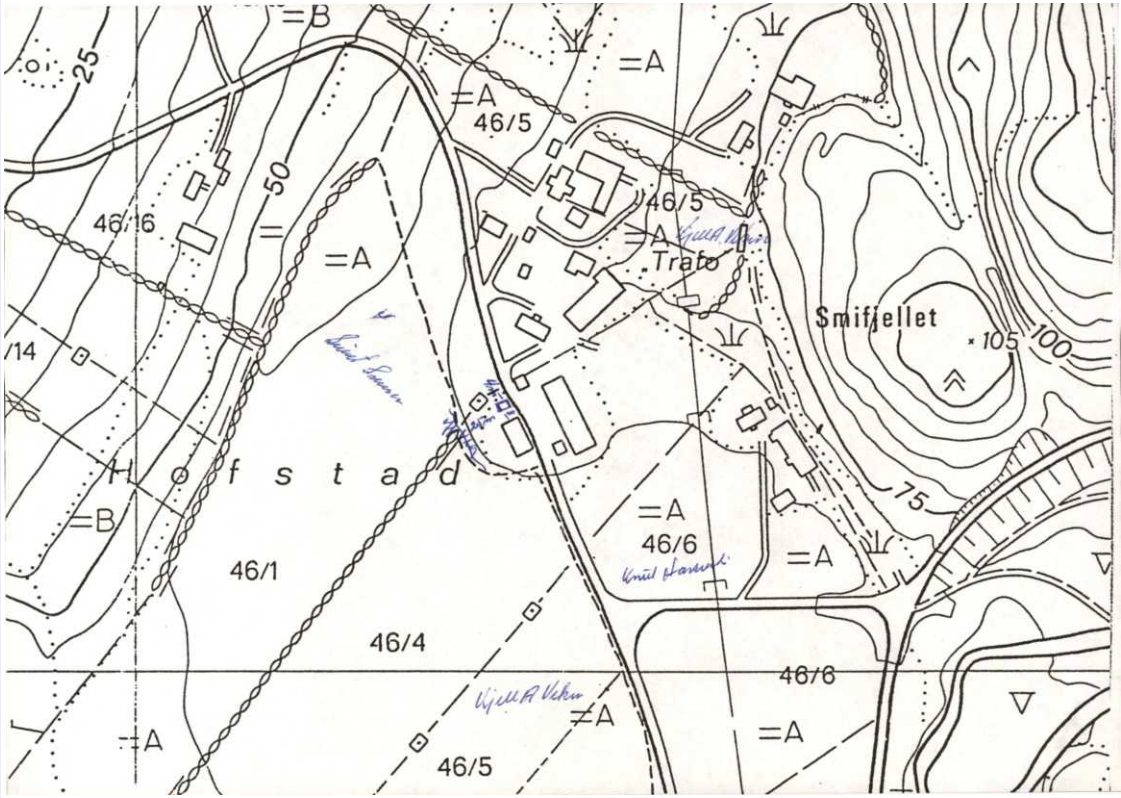
NR. 6881	EIER SVEIN HOPSTAD	ADR. 7194 BRANDSFJORD	
	GBND. 46/4	KOM. ROAN	
PLANL. PER OLAV SKJØLBERG	OPPDRAG UTVIDELSE AV GJØDSELLAGER		
TEGN. 21.01.93. TLØ	ANT.BLAD 3	BLAD NR. 1	MÅL 1: 50, 1:100.
T. Løkkeberg	Fylkeslandbrukskontoret i Sør-Trøndelag, Sigmesenteret, Vestre Rosten 85, 7075 TILLER. Telefon 07-88 00 20. Telefax 07-88 00 57		

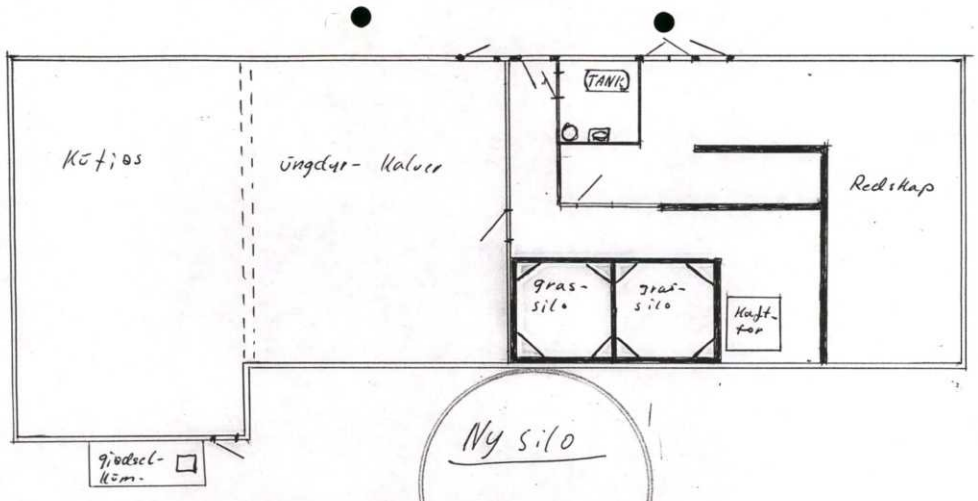

Hofstad
Smiffellet
Trafo
46/1
46/2
46/3
46/4
46/5
46/6
46/7
46/14
46/16
46/4 s
25
50
75
100
125
150
175
105
324


Längde 14 60 m. Hovindu m/bereser 12x9cm
Höjd grunmur roft 5.10. Stående klädning (timmermanns)
Hopstad gn nr 46 bn nr 4.


Smiefjellet
Ormhaugen
Varpet
Moen
Nautlhaugen
Purkirstad
Teistfossen
Tralo
Tralo
Tralo


BOAN BYGNINGSRÅD
Sak nr. D-22/94
Møtedato 29/6 1994
Godkjent med/uten merknad
Ronald Sætberg
Bygningssjef
Vindu
ca 90 x 60
Vindu i sydvestre
vegg.
Lengde 6,0m
Høyde gjennom 0,30m
Høyde bliden 2m
L - 6 m.
Hopstad gnr 46 bnr 4


=B
=A
46/5
46/16
46/5
Trafo
Smifjellet
105
100
75
50
25
/14
H o f s t a d
=B
=A
46/6
46/1
46/4
46/6
=A
=A
=A
46/5



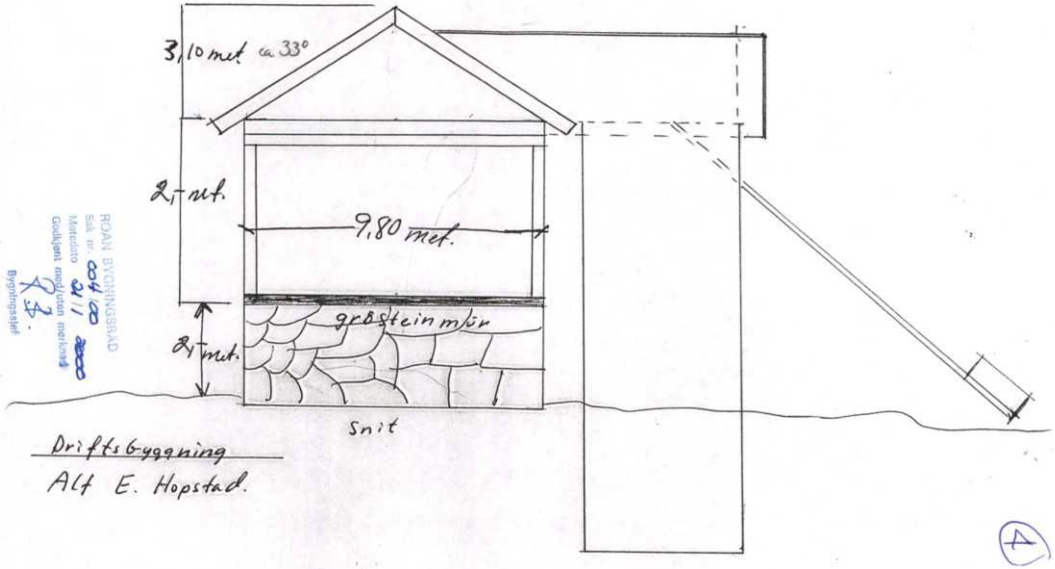
Driftsbygning

Alf E. Hopstad.

ROAN BYGNINGSRÅD
Sak nr. 004/00
Materiale 211
Godkjent med/uten merknad
RB.
Byggmyndighet

(3)

Helge Aasen. April 99.



Driftsbygning

Alf E. Hopstad.

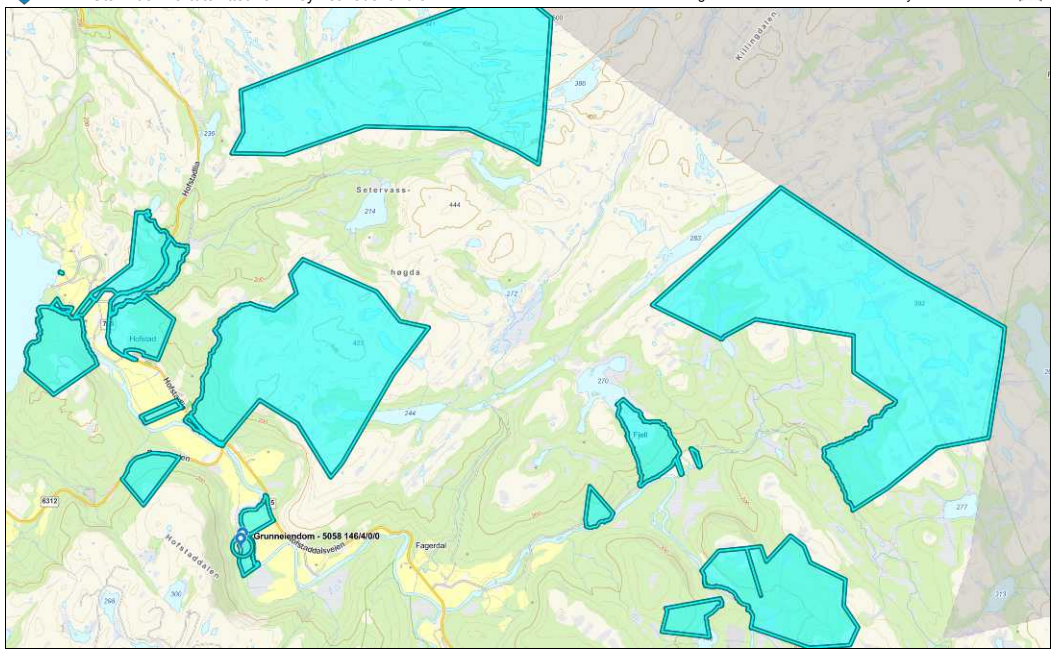
(4)

Helge Aasen April 99

Kartutsnitt

Utskrift av kartutsnittet fra Innsyn saksbehandler

Dato: 07.04.2026 Omtrentlig målestokk: 1:40227 Koordinatsystem: UTM-32N

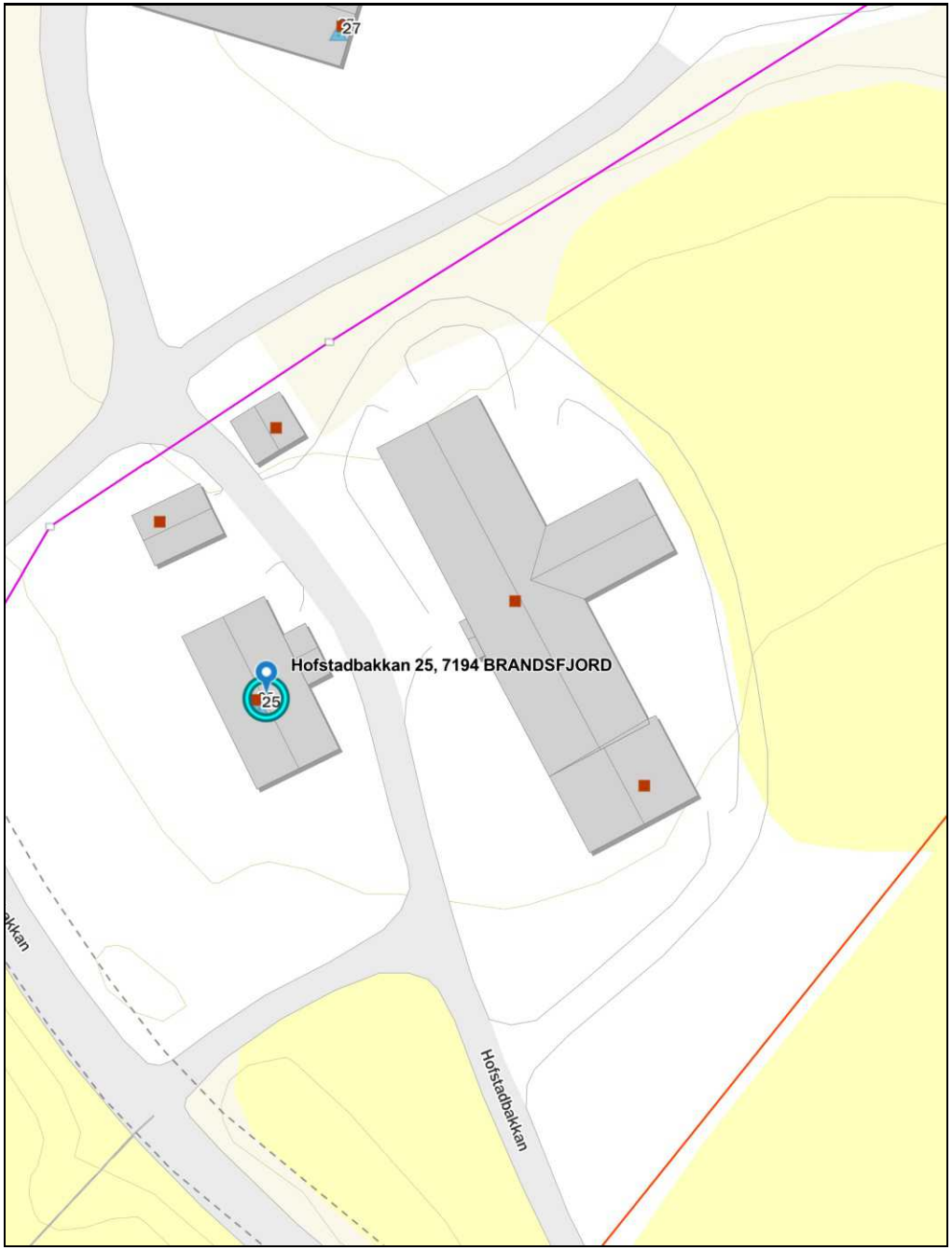


Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

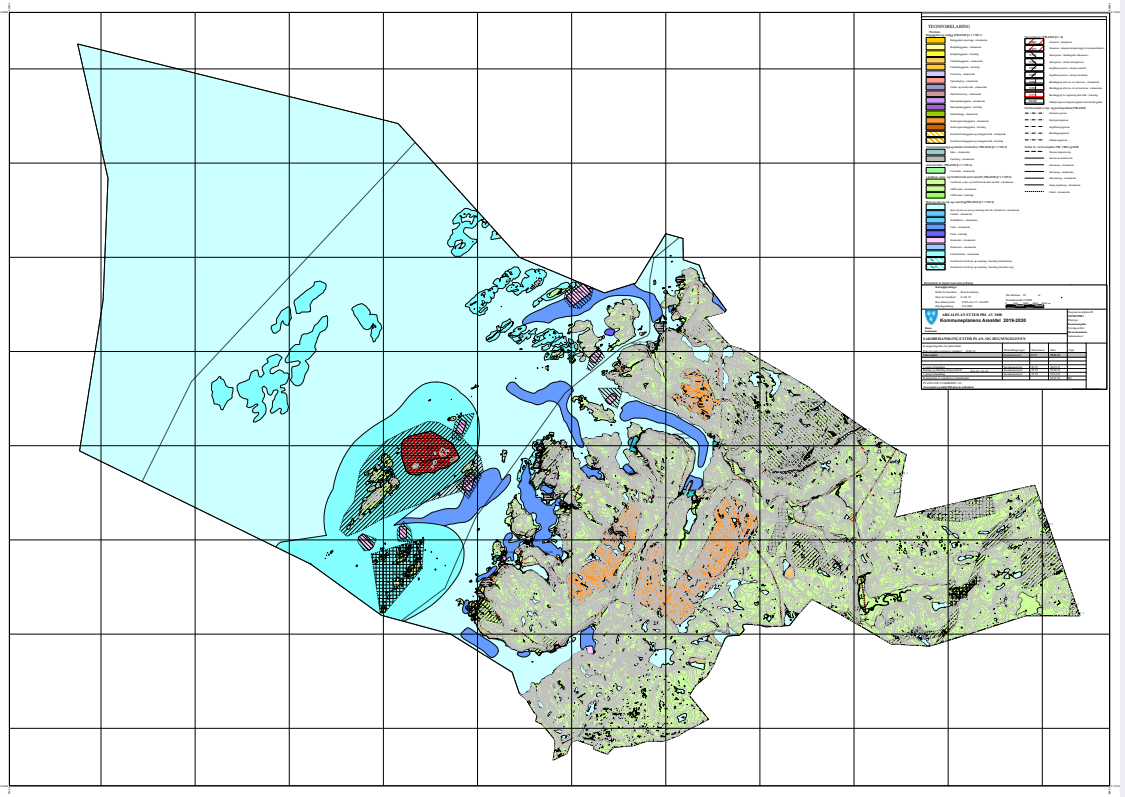
Kartutsnitt

Utskrift av kartutsnittet fra Innsyn saksbehandler

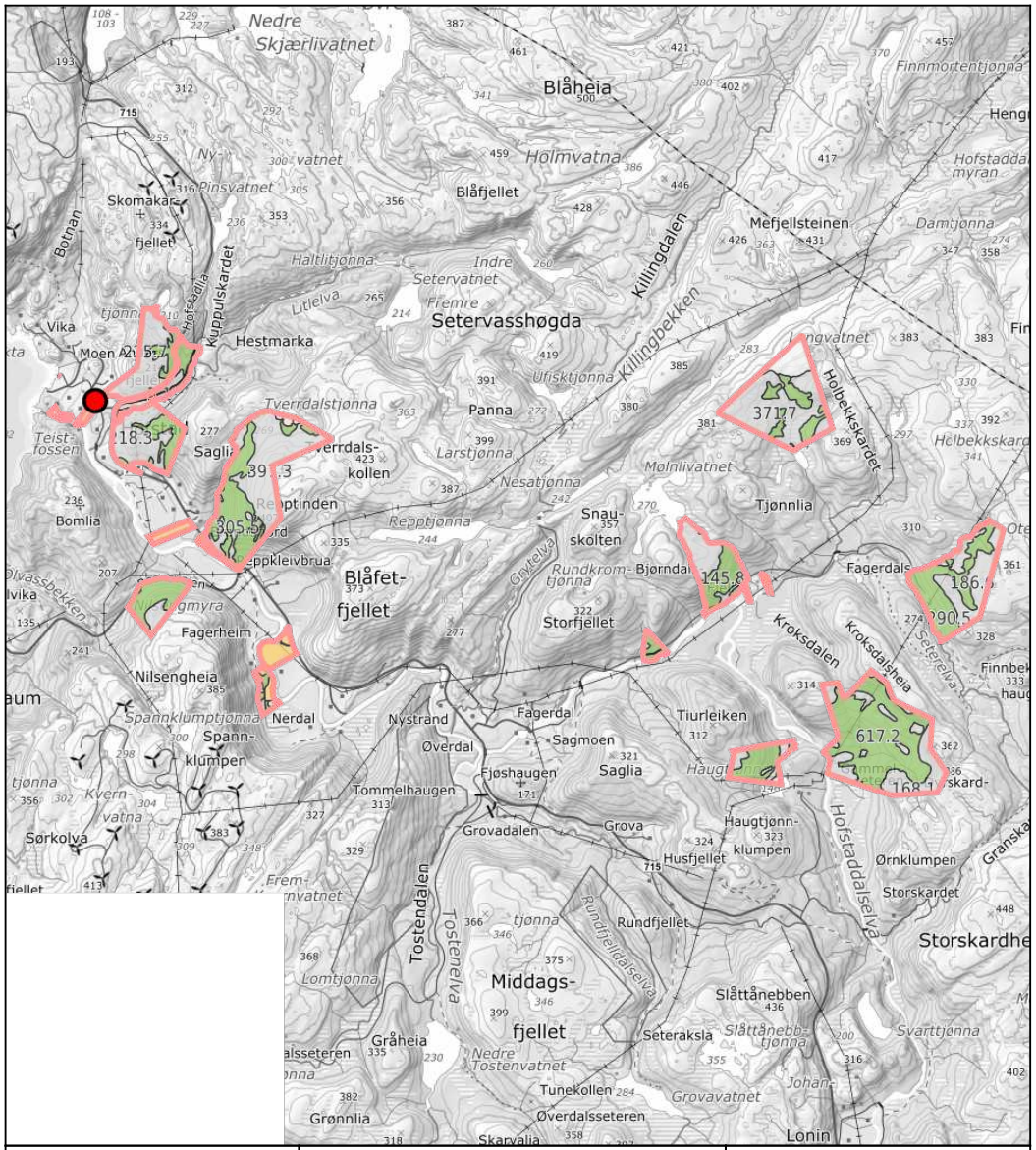
Dato: 08.04.2026 Omtrentlig målestokk: 1:458 Koordinatsystem: UTM-32N

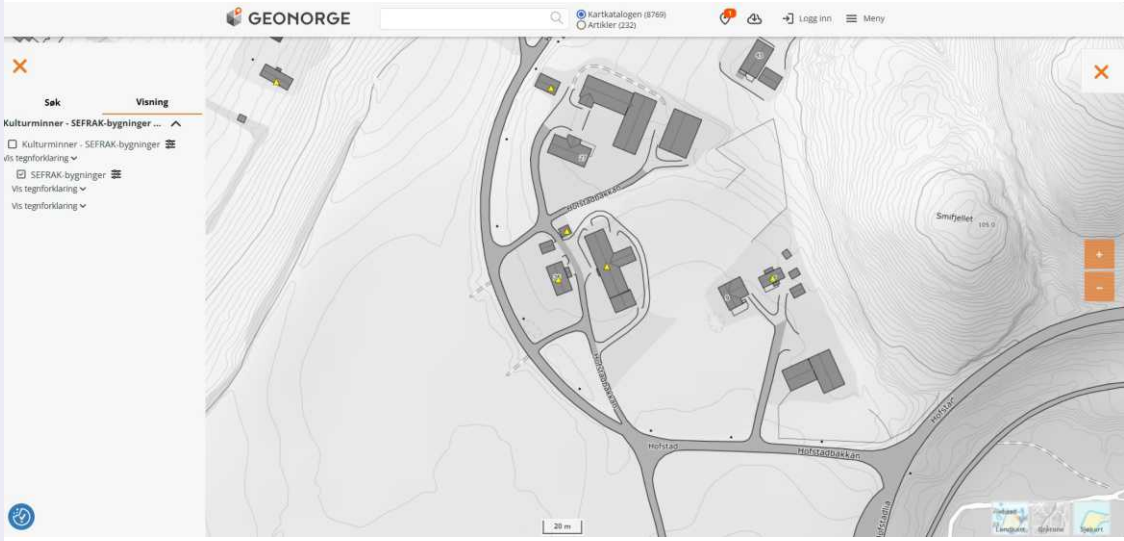


Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS




Origo - Innsyn publikum
Åfjord kommune
Søk
Lagliste
Filtrer lag etter tittel ...
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
Hofstadbakkan 25
Hofstadbakkan 25, 7194 BRANDSFJORD
50 m





0 500 1000 1500m
Målestokk 1: 50000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 10.04.2026 11:04
Eiendomsdata verifisert: 10.04.2026 11:04

GÅRDSKART 5058-146/4/0
Tilknyttede grunneiendommer:
146/4/0

NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING	AREALTALL (DEKAR)	
Fulldyrka jord	139.3	
Overflatedyrka jord	0.0	
Innmarksbeite	1.0	140.3
Produktiv skog *	2032.3	2032.3
Annet markslag	2181.7	
Bebygd, samf., vann, bre	43.1	2224.8
Ikke kartlagt	101.5	101.5
Sum	4498.9	4498.9

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

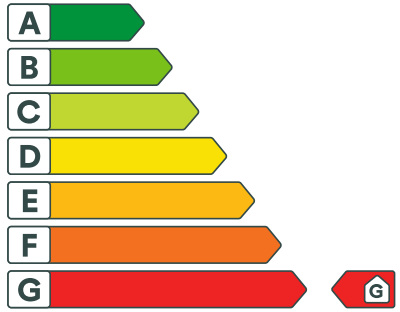
- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt



enova

Energiattest

Adresse	**Hofstadbakkan 25, 7194 BRANDSFJORD**
Dato for energimerking **26.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-302365**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **183700898**
Gårdsnummer **146**	Bruksnummer **4**
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 **1900**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **253,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **211,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **445,70 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **507,49 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **107 081 kWh**

Hofstadbakkan 25, 7194 BRANDSFJORD

Detaljering

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

Hofstadbakkan 25, 7194 BRANDSFJORD

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 5: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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 18: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: 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 20: 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 21: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 23: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på varmeanlegg

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

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

AVTALE OM LEIE AV JORD

1. Avtalens omfang.

Mary Hopstad (heretter kalt eier) leier til

Øverdal Fagerdal Samdrift V/Gisle Brattgjerd (heretter kalt leier)

følgende arealer på eiendommen _____ gnr 146

bnr 4 i Åfjord Kommune

Arealslag	Daa
Fulldyrka jord	140
Overflatedyrka jord	
Innmarksbeite	

Det leide arealet skal drives som tilleggsjord til eiendommen

Øverdal Fagerdal Samdrift gnr 148 bnr 3 i Åfjord kommune

Leieren får rett til å bruke eksisterende transport- og driftsveger i driften av leiearealene.

Annet som omfattes av leieavtalen:

Vedlagte kart viser leieavtalens arealer.

2. Avtalens varighet.

Avtalens varighet er 10 år regnet fra 01.01.2025 (dato/år).

Det kan ikke avtales en kortere leietid enn 10 år. Avtalen kan ikke sies opp i leietiden, se likevel punkt 8.

3. Arealenes tilstand og bruk.
Leieren overtar landbruksarealene, gjerder og veier i den tilstand de er når leieavtalen trer i kraft. Arealene skal nyttes til jordbruksformål og skal drives på en faglig forsvarlig måte. Leieren overtar de plikter som eieren har ved vedlikehold av gjerder og veier. Leieren er ansvarlig for å etterkomme offentlig påbud og forskrifter ved bruk av arealene. Ved opphør av leieavtalen skal arealene, gjerdene og veiene være i like god stand som ved overtagelsen. Det kan settes opp en tilstandsrapport over landbruksarealene, gjerder og veier av partene i fellesskap, eller det kan avholdes skjønn av representanter som partene velger

4. Vedlikehold og nydyrking.
Leieren gis rett til å drenere og kanalisere arealene etter behov. Dette gjelder også for nydyrking og for bygging av transportveg til nydyrkings- felt. Arbeidet skal utføres etter planer godkjent av eieren. Offentlige driftstilskudd for det nydyrkede areal tilfaller leieren. Eventuelle investeringstilskott fordeles mellom eier og leier etter avtale.

5. Leieavgift.
Leieavgiften er kr 30 000 pr år.

Den forfaller til betaling første gang 2025 og siden årlig til samme dato. Etter krav fra en av partene kan leieavgiften reguleres etter _____år.

6. Framleie.
Framleie er ikke tillatt uten samtykke fra eieren, og det kan ikke skje uten at eieren har fått tillatelse til slik endring i henhold til jordloven § 8a.

7. Eierskifte.
Hvis eieren dør eller hjemmelen skifter på annen måte, trer den nye eieren inn i avtalen med de samme rettigheter og plikter som tidligere eier.

Ved eierskifte på leierens eiendom har den nye eier rett til å overta avtalen uendret.

8. Mislighold.
Vesentlig mislighold av denne avtalen gir både eier og leier rett til å kreve at avtalen opphører. Som vesentlig mislighold regnes for eksempel at leieavgiften ikke er betalt innen 6 måneder etter fristen eller at arealene brukes til andre formål enn landbruk. Som vesentlig mislighold regnes også framleie som ikke er godkjent av eieren, eller at gjerder og/eller veier ikke blir vedlikeholdt hvis dette er leiers ansvar.. Det samme gjelder når jorda vanhevdes.

9. Tvist om avtalen.
Tvist eller tvil om denne avtalens forståelse avgjøres med bindende virkning av en voldgiftsnemnd som skal bestå av tre medlemmer. Partene skal oppnevne en representant hver og disse skal oppnevne en leder. Dersom representantene ikke blir enige om leder av nemnda, skal lederen oppnevnes av sorenskriveren. Voldgiftsnemnda fordeler kostnadene ved voldgiften mellom partene.

Før tvisten bringes inn for voldgiftsnemnda, skal forhandlinger om minnelig løsning være forsøkt.

10. Tinglysing.
Avtalen kan tinglyses. Tinglysingsomkostningene bæres av leier.

11. Annet.
Denne avtalen er i tre eksemplarer hvorav partene beholder hver sin og den tredje oppbevares av kommunen.

× Hopstad den 7-11-24

× Mary Hopstad Gisle Brattgjerd

eier leier

Øverdal Fagerdal Samdrift DA
v/ Gisle Brattgjerd
7194 Brandsfjord
Org.nr 982 832 039

Som eiers ektefelle samtykker jeg i leieavtalen.

_____, den _____

_____
ektefelle

Vi bekrefter at partene egenhendig har undertegnet avtalen i vårt nærvær og at de er over 18 år.

_____, den _____

1._____

2._____

DRIVEPLIKT

Fra 1. juli 2009 er reglene om driveplikt på jordbruksarealer endret. Driveplikten fremgår av § 8 i jordloven (lov av 12. mai 1995). Jordloven § 8a gir hjemmel for dispensasjon fra driveplikten.

Jordloven § 8 slår fast at "*Jordbruksareal skal drivast*".
Som jordbruksareal regnes etter denne bestemmelsen fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite slik disse er definert i AR5, arealklassifiseringene fra Skog og landskap. Det er ikke noen forutsetning – slik tilfelle var etter tidligere § 8 – at driften må være lønnsom.

Driveplikten er en personlig og varig plikt som ikke er knyttet opp mot ervervet av en eiendom. I et sameie påhviler driveplikten hver enkelt sameier.

For at driveplikten skal være oppfylt, må jorda holdes i en slik kulturtilstand at arealet kan nyttes til vanlig jordbruksdrift med mulighet for normal avling vurdert i lys av produksjonsegenskapene. Dette innebærer at arealene som utgangspunkt må høstes og kultiveres årlig.

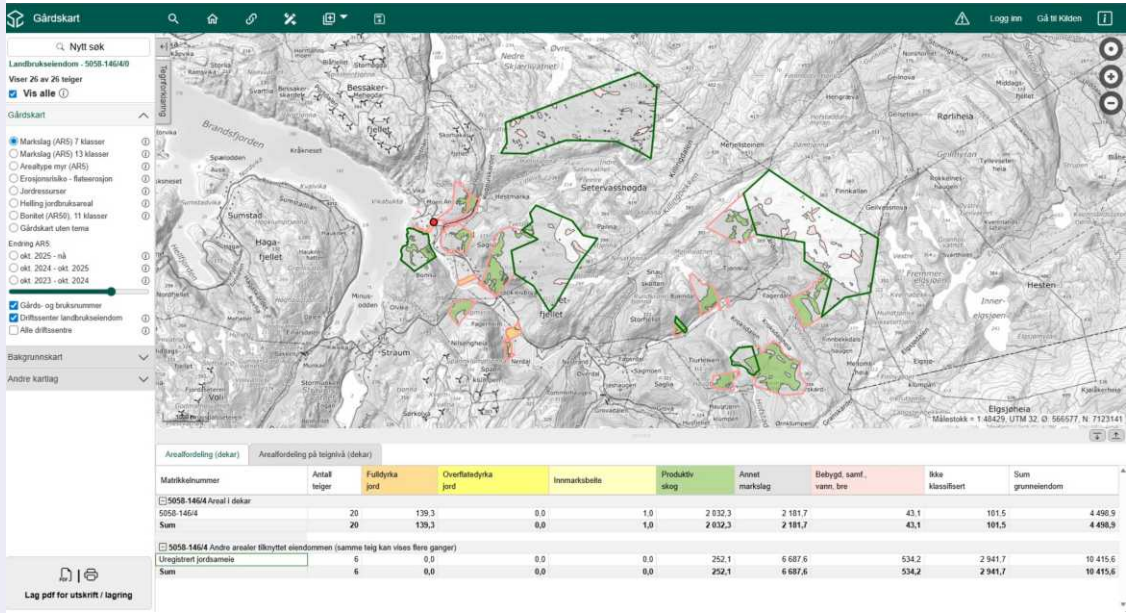
Eieren har en plikt til å drive eiendommens jordbruksareal så lenge vedkommende er eier. Eiere som velger å oppfylle driveplikten personlig, må stå faktisk og økonomisk ansvarlig for driften. Eieren må være den som legger planer for driften og står ansvarlig for innkjøp av driftsmidler og salg av produkter. Det er adgang til å drive ved hjelp av ansatte.

Eieren kan velge å oppfylle driveplikten ved bortleie. Følgende vilkår må da oppfylles:
- det må inngås skriftlig leiekontrakt
- leietiden kan ikke være kortere enn 10 år, og leiekontrakten kan ikke sies opp av eieren i leietiden
- leieavtalen må føre til en driftsmessige god løsning
- kopi av leieavtalen må sendes til kommunen

Det kan søkes om fritak fra driveplikten. En slik søknad sendes til kommunen.

Kommunen skal føre tilsyn med at driveplikten blir oppfylt. Dersom driveplikten ikke blir oppfylt kan kommunen gi eieren pålegg om å leie bort arealene for en periode på minst 10 år. Fylkesmannen kan ilegge tvangsgebyr dersom driveplikten blir vesentlig misligholdt.

For ytterligere informasjon: Ta kontakt med kommunen eller se Landbruks- og matdepartementets rundskriv M-2/2017.



80

3000
11-10-68

G A R A N T I E R K L Æ R I N G .

Undertegnede eiere og bruker av Nerdal g.nr. 47, br. 1, 2 og 3, og Hoffstad g.nr. 46 br.nr. 4 som har fått planlagt et kanaliseringsarbeide på Nerdal til en kostnad av kr. 9.200,- mot at Roan kommune har garantert for mulig krav på erstatning for skader som oppstår som følge av anlegget, erklærer med dette at vi som interesserte i kanaliserings-arbeidet overtar Roan kommunes garantiansvar i følge Roan kommunestyres vedtak sak 167/66 og Fylkesmannens godkjenning av 6. januar 1967.
Denne erklæring kan tinglyses som heftelse på våre eiendommer.

Roan den 16. september 1968.

Svein Hoffstad eier av Hoffstad 46/4
Paul Nerdahl eier av Nerdal 47/1
Bjarne Nerdal eier av Nerdal 47/3
Helge Aasen. eier av Nerdal 47/2

Det bekreftes at foranstående erklæring egenhendig er underskrevet i vårt nærvær og at alle underskriverne er over 21 år.

Magnus Wiik ..... Johan Nilsen .....

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/3000/63
Attesteringstidspunkt 2026-03-27 10:17

125,-

Vegsjefen i Sør-Trøndelag

DAGBOKFØRT
83 2398
04.MAI83 02398
SORENSKRIVEREN I FOSEN

Jnr. 1450/83
Ark. 771 Ra
ÅJ/--

Trondheim 13. april 1983

* *

Svein Hopstad

7194 BRANDSFJORD

* *

Dispensasjon fra veglovens bestemmelser om byggeavstand

Etter Deres søknad av 12. mars 1983

meddeles herved dispensasjon fra veglovens bestemmelser om byggeavstand for

å føre opp tilbygg til våningshus på eiendommen "HOPSTAD" gnr. 46 bnr. 4

i 4,0 m avstand fra midte av ~~rike~~/fylkesveg 21

i Roan

på de vilkår som er stilt i følgende erklæring.

Erklæringen sendes i 3 eksemplarer, hvorav 2 eksemplarer dateres og underskrives av hjemmelsinnehaveren til eiendommen og sendes sorenskriveren i Fosen som besørger erklæringen tinglyst for Deres regning. Tinglysingsgebyr kr. 100,- ~~kr. 30,--~~ må vedlegges eller sendes over postgiro. ~~Hvis eiendommen har mer enn ett bruksnummer, betales kr. 15,-- i tillegg for hvert bruk.~~

Ett eksemplar av erklæringen — påført tinglysing — bes sendt vegsjefen i Sør-Trøndelag, ~~Munkegt. 10, 7000 Trondheim.~~ Sluppenvegen 12, 7000 TRONDHEIM

Etter fullmakt
Ragnar H. Nilsen

Gjenpart: *Bygningsrådet i* Roan, 7180 ROAN

~~*Vegdirektoratet*~~
Vegmester Karlsson
Anl.avd v/ Lyngroth

./.

R. Kongsvik Boktr., Orkanger

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/2398/63
Attesteringstidspunkt 2026-03-27 10:19

Dispensasjon fra veglovens bestemmelser om byggeavstand

(Jfr. veglov av 21.6 1963)

ERKLÆRING

Undertegnede Svein Hopstad eier av eiendommen "HOPSTAD" gnr. 46 bnr. 4 i Roan kommune, som har fått tillatelse til å føre opp tilbygg til våningshus

i minste avstand 4,0 m fra midte av ~~rike~~/fylkesveg 21

vedtar for meg selv og senere eiere av eiendommen følgende vilkår:

1. Eieren fraskriver seg, hva ovennevnte bygning angår, krav på erstatning for skader eller ulemper som måtte skyldes vegvedlikeholdet, utbedringsarbeider eller vegtrafikken.
2. Området mellom bygning og vegens eiendomsområde skal til en hver tid av eieren holdes ryddig, slik at oversikten ikke hindres og det må ikke nyttes til opplagsplass av noen art.
3. Bygningen må ikke påbegynnes før alle spørsmål om avkjørsel og ledninger gjennom veg er bragt i orden. Snuplass for bil må anordnes utenfor vegområdet.
4. Bygningen må føres opp i samsvar med den godkjente plan.
5. Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i dispensasjonen.
6. Eieren må rette seg etter de påbud som vegvesenet måtte finne det nødvendig å gi av hensyn til trafikkavviklingen.
7. Foranstående vilkår blir for søkerens regning å tinglyse som heftelse på foran nevnte eiendom.
8. Dispensasjonen trer i kraft fra og med den dag erklæringen er tinglyst.

Brandsfjord 28/4 - 1983
Svein Hopstad

Til vitterlighet:
Sivert Sivertsen
Alf Hopstad

1136
3.5.63

Grunnerklæring.

Mellom Roan kommune og eierne av Hopstad grn. 46, Brn. 1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. og 16. er inngått følgende avtale:

Roan kommune betaler for grunn til vegen Hoffstad - Bessaker på felles utmark på strekningen fra Leif I. Hopstads innmark til grenseskillet mellom Hoffstad og Vik kr. 5.000,- fem tusen kroner.

Som betingelse settes:

Det legges ferist over vegen i omegn av "Kuppelskars-vatnet".

Erstatning for skog og ulemper, og eventuelt gjerde-hold og skader som følge av anlegget, blir å erstatte særskilt enten etter overenskomst eller etter skjønn, når arbeidet er kommet så langt at eventuell skade kan bedømmes.

Kommunen får anledning til å nytte til anlegget den felles utskiftningsveg fra hovedvegen til anleggsvegen uten vederlag, mot at vegen blir vedlikeholdt.

Anleggsarbeidet på ovennemnte strekning kan settes igang strakst.

Hoffstad, den 1. februar 1963.

Roan kommune:
Hans Viken.

Brn. 1. Petter M. Hopstad
Brn. 2. Gustav By
Brn. 3. Erling Hopstad
Brn. 4. Enok S. Hopstad
Brn. 5. For Birger Paulsen eftf.
Ole Viken.
Brn. 6. Leif I. Hopstad
Brn. 7. Sigvart Hopstad
Brn. 8. Olaf O. Hopstad
Brn. 9. Ole J. Hopstad
Brn. 10. Inge Johansen
Brn. 16. Morten E. Hopstad.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1963/1136/63
Attesteringstidspunkt 2026-03-27 10:15

2424
26-7-71

110.-

Navnet på sentralen

Brandsfjord

Erklæring om grunnrettigheter

Undertegnede, eiere av nedenforstående eiendom i Roan kommune, gir med dette Televerket rett til å føre opp følgende byggverk:

Kiosk for automatsentral.

Beliggenheten går fram av skissen på omstående side.

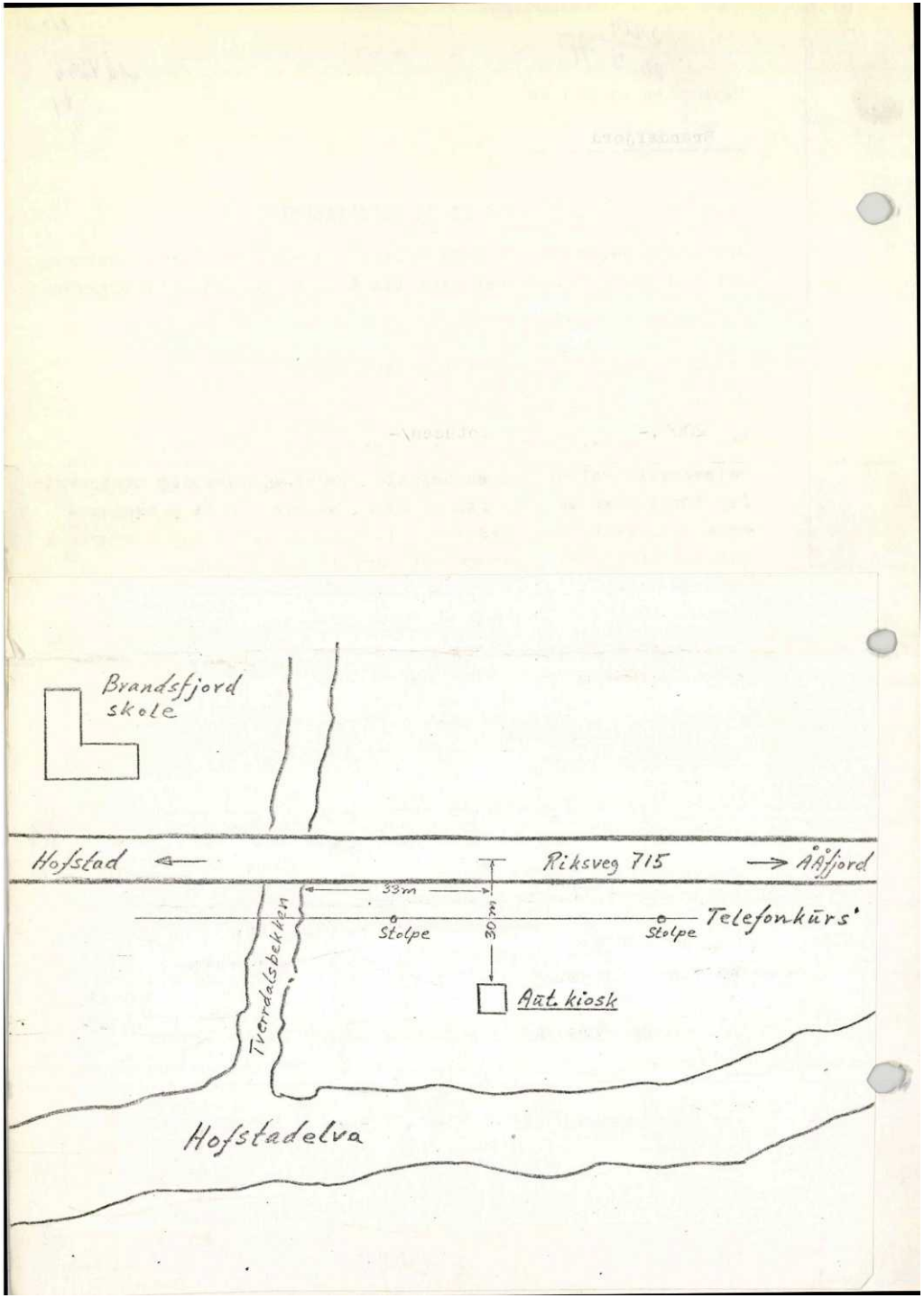
Som vederlag har Televerket betalt

kr. 2000,-..... kroner Totusen/-.....

Televerket skal ha fri adgang til stedet i nødvendig utstrekning. Jeg forplikter meg til ikke å bygge, sette i gang gravningsarbeider, sette opp gjerde el. l. nærmere Televerkets byggverk enn 8 meter, uten etter nærmere avtale med Televerket.

Televerket skal ha rett til å tinglyse denne erklæring.

Eiendommens navn	Gnr.	bnr.	Grunneier	Sted, dato	Underskrift
Hopstad	46	1	Lars Viken	Hopstad, 8/1-1971	Lars Viken (Sign)
-"-	46	2	Gustav By	-"- -"-	Gustav By (Sign)
-"-	46	3	Erling Hopstad	-"- -"-	Erling Hopstad (Sign)
-"-	46	4	Svein Hopstad	-"- -"-	Svein Hopstad (Sign)
-"-	46	5	Paula Bakkland	-"- -"-	Paula Bakkland (Sign)
-"-	46	5	Alma Tårnesvik	Nidarvoll 14/4-71	Alma Taarnesvik (Sign)
-"-	46	5	Dagny Viken	Viken 23/4-71	Dagny Viken (Sign)
-"-	46	5	Ragna Westin	Gjelleråsen 6/4-71	Ragna Westin (Sign)
-"-	46	5	Lilly Bruseth	Stangvik 18/5-71	Lilly Bruseth (Sign)
-"-	46	6	Leif J. Hopstad	Hopstad, 8/1-1971	Leif J. Hopstad (Sign)
-"-	46	7	Sigvart Hopstad	-"- -"-	Sigvart Hopstad (Sign)
-"-	46	8	Martin Hopstad	-"- -"-	Martin Hopstad (Sign)
-"-	46	9, 10	Inge Johansen	-"- -"-	Inge Johansen (Sign)
~~xxxx~~	~~xxxxxxxxxx~~		~~Morten Hopstad~~	-"- -"-	Morten Hopstad (Sign)
-"-	46	16	Even Mortensen	-"- -"-	Even Mortensen (sign)



2094
24-7-64

E R K L Æ R I N G .

Undertegnede eiere av g.nr. 46, br.nr. 1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10 og 16 samtykker herved i at vår felles veg fra bygdevegen og over Leif Jenssen's innmark og til vår felles utmark ved "Bekkalegrinda", utlagt ved utskiftning vederlagsfritt kan nedlegges når den nye avkjøringsvegen fra riksveganlegget Hoffstad - Bessaker og til samme bygdeveg blir farbar.

Grunnarealet for den gamle utskiftningsveg blir å trekke fra ved fastsettelsen av grunnerstatning for den nye avkjøringsveg.

Hoffstad den 2-6-64

Br.nr. 1 Petter Hopstad Br.nr. 9 Ole J. Hopstad
Br.nr. 2 Gustav By Br.nr.10 Inga Johansen
Br.nr. 3 Erling Hopstad Br.nr.16 Ivar Hopstad
Br.nr. 4 Ivar Hopstad.
Br.nr. 5 Paula Bakkland.
Br.nr. 6 Leif J. Hopstad.
Br.nr. 7 Sigvart Hopstad
Br.nr. 8 Ole O. Hopstad

Til vitterlighet:

Leif J. Hopstad Alf Hopstad

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1964/2094/63
Attesteringstidspunkt 2026-03-27 10:15

Nr. 531 B.
Baardsen & Co., Halden.
1—59.

1460
10-5-60

SØR-TRØNDELAG LANDBRUKS SELSKAP
001529 | -7.4.60

Skylddelingsforretning

mandag, den 30 nov. 1959 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Hapstad g.-nr. 46 br.-nr. 4 av skyld mark 3.25 i Roan herred. Forretningen er forlangt av Enok S. Hapstad

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1])

Mennsoppnevnelsene legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn

Samtlige har avgitt forsikring

Ved forretningen møtte:[3]) Selger: Enok S. Hapstad
Kjøper: Svein S. Eraum Skylddelingsmenn
Eduart Engen, Hans P. Nordal og John Eraum.
Innkalling av tilstående nabor fantmann ikke nødvendig.

Mennene valte til formann John Eraum

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

1.[4]) *Areal:* Dyrket jord 3 dekar, naturlig eng og kulturbeite 0 dekar, produktiv skog 30 dekar, annet areal 7 dekar. I alt 40 dekar.

2. *Grensebeskrivelse:*[5])

I Utmarksparsell 10. dekar.
Grenselinjen begynner der Sammulengs bekken løper ut i Hapstadelven, følger derfra Sammulengsbekken 175 m. til den krysser i stein, herfra i sydvestlig rettning 80 m. til krysso i stein. Herfra følger linjen

[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]) Oppgave over den fraskilte dels areal m. v. skal bare gis for arealer over 2 dekar (jfr. skylddelingslovens § 9).
[5]) 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).

fjellfoten til den møter merkelinjen for gm. 46 bm. 8, følger denne med til Hapstadelven i Skoglig ca. 30 dekar.
Grensen i sjø mot gm. 46 bm. 8. I nord mot gm. 46 bm. 3. og forøvrig etter gamle oppmerkede linjer.
Med i salget følger ingen rettigheter i den gjenværende del av gm. 46 bm. 4
Dernæst skal gm. 46 bm. 4 (hovedbruket) ha rett til vei langs Hapstadelven over den utskilte utmarksparsell.

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

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

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

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

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?

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~~ Intet nytt fellesskap

~~kan nyttes i fellesskap~~

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

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

Skylden for de *n* fraskilte del ble bestemt til 4 øre

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 3.21

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord 75 dekar, naturlig eng og kulturbeite — dekar, produktiv skog 400 dekar, annet areal 20 dekar.

I alt 495 dekar.

De *n* fraskilte del er gitt bruksnavn.[2]) Nedre Sammelinget

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: Kjøper Sivert S. Groven

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 John Braaum skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

John Braaum Hans P. Kvale Edvard Engen

[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 mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21).

Går til Roan jordstyre.[1])

Jordstyrets uttalelse:

Vedtak Sak. 55. Jordstyret mener at selgers eiendom er stor nok til å tåle fradelingen. Omdragelsen vil få stor betydning for gnr. 46 bnr. 17 Fagerenget, som derved får ca 30 dekar innmark

Enstemmig vedtatt.

Jordstyret råder til at den av handlede skogteig og utmarksparsell blir tillagt småbruket Fagerenget gnr. 46 bnr. 17.

Roan jordstyre den 4/4 1960

John Braaum
formann

sekretær

Går til Sør-Trøndelag landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse: Fylkeslandbruksstyret finner å kunne samtykke i fradeling av en utmarksparsell på 10 dekar og en skogteig på 30 dekar fra eiendommen Hopstad, gnr. 46, bnr. 4, Roan, i anledning salg fra Enok S. Hopstad til Sivert S. Groven for sammenslåing med kjøperens eiendom Fagerenget, gnr. 46, bnr. 17, Roan.

Da denne deling har skjedd før den nye jordlov trådte i kraft, finner en ikke å kunne motsette seg delingen.

Trondheim den 20.4.1960

formann

G. Sigstadstø
fylkeslandbrukssjef

Antatt til tinglysing den 19

Tinglyst ved

De fraskilte del har fått b.nr. 46 b.nr. 23

for tinglysing kr.

[1]) Melding om forretningen blir ikke å sende jordstyret hvis skylddelingen gjelder areal på under 2 dekar.

1187
29-4-61

Kjøpekontrakt og skjøte.

Roan kommune og eierne av gnr. 46, bnr. 1 Hofstad - eier Petter M. Hopstad, bnr. 2 Hofstad - eier Gustav By, bnr. 3 Hofstad, eier Erling Hopstad, bnr. 4 Hofstad - eier Emok S. Hopstad, bnr. 5 Hofstad - eier Birger Paulsens etterfølgere, bnr. 6 Hofstad - eier Leif I. Hopstad, bnr. 7 Hofstad - eier Sigvart Hopstad, bnr. 8 Hofstad - eier Olaf O. Hopstad, bnr. 9 Hofstad - eier Ole Johansen, bnr. 10 Stremdem - eier Inge Johansen, bnr. 16 Sollyst - eier Even M. Hopstad har d.d. inngått sådan kontrakt:

Ved håndgivelse av 16/2-1960 har eierne av forannevnte gårder håndgitt til Roan kommune nødvendig areal av felles utmark på Tverdalsmoen til skoletomt for en Brandsfjord skole.

Tomta er oppmålt og avmerket ved skylddelingsforretning og utgjør i areal 13,177 dekar. Det av oss tidligere gitte areal til U.L. Gmisten, skyldsatt som gnr. 46, bnr. 21, Tverdalen, ligger innefor det håndgitte området og makeskiftes og arronderes etter overenstkomst mellom eierene uten innvending fra selgerne.

Kjøpesummen for det areal som selges er kr. 500,oo femhundre kroner - pr. deakr, som erlegges når heftelsesfritt skjøte er erholdt og arealene oppmålt.

Med i handelen og innbefattet i kjøpesummen er:

1. Rett til vannbeholder of ledning for vann og kloakk utenom parsellen på udyrket mark.
2. Rett til å ta nødvendig sten og grus i utmarken utenom parsellen.

Kjøperen har gjerdeplikt for parsellen.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1961/1187/63
Attesteringstidspunkt 2026-03-27 10:19

- 2 -

I hemhold til foranstående kontrakt skjøter og overdrar vi omskrevne tomt på Tverdalsmoen til Roan kommune.

Hoffstad, den 24.februar 1961.

Som selgere

1 Petter M Hopstad
Anna P Haarstad

2 Gustav Bye
Astrid Bye

3 Erling Hopstad
Ellen Hopstad

4 Knut L Hopstad
Sylvia L Hopstad

5 Dagny Viken
Ellen Jørnæs
Paula Paulsen
Ragna Werlin
Lilly Brunseth

6 Leif T Hopstad
Ruth Hopstad

7 Sigvard Hopstad
Kirsten Hopstad

Som kjøper

før Roan kommune
Hans Viken

8 Olaf Hopstad
Bertha Hopstad

9 Ole L Hopstad
Nelly J Hopstad

10 Inga Johansen

11 Sven Hopstad (bnr. 16)
Anna M Hopstad

12 Ole M Hopstad (bnr. 12)
Marie Hopstad

13 Ole M Hopstad (bnr. 13)
Marie Hopstad

14 Joarna Hopstad (bnr. 14)

15 Knut J Hopstad (bnr. 15)
Augusta Hopstad

Vi bekrefter at nærværende skjøte er underskrevet i vårt nærvær og at underskriverne er over 21 år.

John Braun
Jakob Jakobsen

bruk br. 11-12-13-14-15-19, har undertegnet som bruksberettigede

-3-

16 Knut J Hopstad (bnr. 11)
Augusta Hopstad
Sivert Gjerven (bnr. 19)
17
Albertine Gjerven

210,-

Jorddyrkingsdirektoratet
Skjema nr. 53.

Skal nyttes når det er flere enn 1 interessent.

1784
25-6-70

3 APR. 1970
JORDDYRK. DIR.

Avtale

Underskrevne som skal foreta

Kanalisering av Nilsengmyra.

på våre eiendommer i Roan kommune

Sør-Trøndelag fylke, forplikter oss og senere eiere gjensidig og overfor det offentlige til:

1. Å utføre anleggs- og vedlikeholdsarbeidet i samsvar med planen og vilkårene for statstilskottet, som vi er gjort kjent med.
2. Å ta del i anleggskostnadene og vedlikeholdet etter den prosentsats som er tilføyet nedenfor.
3. Å la eventuelle tvistespørsmål vedrørende vedlikeholdsarbeidet avgjøres av en voldgiftsdomstol på tre medlemmer, hvor hver av partene i tvisten oppnevner ett medlem og landbruksselskapet det tredje, som også fungerer som formann.

Når tilsagn om statstilskott er gitt, blir denne avtalen å tinglyse på eiendommene våre.

HOFFSTAD den 14.februar 1970

1. Lars Viken født 1.8.1925 eier av Hopstad
   gnr. 46 bnr. 1 skyld mark 2,36 Delingsprosent 13,5
2. Gustav By født 3.6.1909 eier av Hopstad
   gnr. 46 bnr. 2 skyld mark 1,56 Delingsprosent 8,3
3. Erling Hopstad født 13.5.1913 eier av Hopstad
   gnr. 46 bnr. 3 skyld mark 1,67 Delingsprosent 8,3
4. Svein Hopstad født 5.9 1933 eier av Hopstad
   gnr. 46 bnr. 4 skyld mark 3,21 Delingsprosent 16,7
5. Paula Bakkland født 29.06.1912 eier av Hopstad
   gnr. 46 bnr. 5 skyld mark 1,66 Delingsprosent 8,3

Fellestrykk A.s. 2. 64. 2 000.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1970/1784/63
Attesteringstidspunkt 2026-03-27 10:17

6. Leif I.Hopstad født 14.04.1908 eier av Hopstad
   gnr. 46 bnr. 6 skyld mark 1,57 Delingsprosent 8,3
7. Sigvart Hopstad født 5.10.1919 eier av Hopstad
   gnr. 46 bnr. 7 skyld mark 3,11 Delingsprosent 16,7
8. Martin Hopstad født 18.9.1925 eier av Hopstad
   gnr. 46 bnr. 8 skyld mark 1,68 Delingsprosent 8,3
9. Inge Johanssen Hopstad født 21.9.1938 eier av Hopstad,Strenden
   gnr. 46 bnr. 9+10 skyld mark 1,61 Delingsprosent 8,3
10. Even M.Hopstad født 30.11.1882 eier av Hopstad
    gnr. 46 bnr. 16 skyld mark 0,74 Delingsprosent 3,3
11. født eier av
    gnr. bnr. skyld mark Delingsprosent
12. født eier av
    gnr. bnr. skyld mark Delingsprosent
13. født eier av
    gnr. bnr. skyld mark Delingsprosent
14. født eier av
    gnr. bnr. skyld mark Delingsprosent
15. født eier av
    gnr. bnr. skyld mark Delingsprosent
16. født eier av
    gnr. bnr. skyld mark Delingsprosent
17. født eier av
    gnr. bnr. skyld mark Delingsprosent

Denne delingsprosent gjelder kun for anleggskostnadene.

Utgiftene til vedlikehold og skader i forbindelse med kanaliseringsarbeidet fordeles på de bruk som har direkte nytte av kanaliseringsarbeidet,og blir å hefte på disse bruk etter denne fordeling:

Bnr.3 - 1/6 del
Bnr.7 - 1/6 del
Bnr.8 - 1/6 del
Bnr.9+10 - 1/6 del
Bnr.16 - 1/6 del
Bnr. 2 - 1/6 del

Bnr.1. Lars Vikan ✓
Bnr.2. Gustav Sy
Bnr.3. Erling Hopstad
Bnr.4. Sven Bosstov
Bnr.5. Tanta Bakkland
Bnr.6. Leif F. Hopstad
Bnr.7. Sigvart Hopstad
Bnr.8. Martin Hopstad
Bnr.9+10. Inga Johansen
Bnr.16. Even K. Hopstad

Til vitterlighet.
1. Olaf C. Hopstad
2. Johannes Lindal

A.

1623
25-5-67

Stempel kr. 10,00

A v t a l e .

Svein Hopstad gir hermed John Hopstad tillatelse til å legge en rørledning på 8 tommer over sin eiendom.

Ledningen legges fra toppen av Teistfossen og ned til John Hopstad[s] settefiskanlegg nede ved sjøen. Der ledningen går over dyrka mark og der det ellers er mulighet for å grave den ned, skal ledningen nedgraves.

John Hopstad påtar seg alt økonomisk ansvar ved skader som legging måtte forårsake, det være seg brudd på ledningen e.l. Ansvaret gjelder uansett eiendom.

Hvis legging av denne ledning ved et eventuelt salg av fallrettigheter i Teistfossen skulle føre til reduksjon i salgssummen, gjør Svein Hopstad for sin del forbehold om å få erstattet reduksjonen.

Erstatning for skader og ulemper ved graving og nedlegging av ledningen avgjøres ved overenskomst når det hele er utført.

Svein Hopstad har ved denne avtale ikke gitt annen tillatelse enn å legge rørledningen over sin eiendom.

Med tillatelsen følger rett til vedlikehold av den nedlagte ledning. Med vedlikehold menes her også utskifting av defekte rør.

Av hensyn til gebyrberegningen ansettes verdien av den forbeholdte bruksrett til ikke å overstige kr. 500,oo en gang for alle. -

Hoffstad den 16. august 1966.

Svein Hopstad ..... John Hopstad .....
gnr. 46/4 46/30

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1967/1623/63
Attesteringstidspunkt 2026-03-27 10:16

250-

A V T A L E

DAGBOKFØRT
17 APR 85 01761
SORENSKRIVEREN I FOSEN

vedrørende kloakkanlegg ved Hofstad boligfelt.

Mellom eierne av eiendommen Hopstad (felles gnr. 46 bnr. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,~~10~~ og 16 i Roan kommune og Roan kommune er det inngått følgende avtale:

1. Roan kommune gis med dette rett til å grave og legge kloakkledninger og kummer på ovenfornevnte eiendom i samsvar med planer og kart i anbudsdokumentet. Samtidig gis også rett til å anlegge slamavskiller og infiltrasjonsanlegg samt driftsveg fram til slamavskilleren. Retten omfatter også nødvendig framtidig vedlikehold av nevnte anlegg.

2. Avtalen omfatter følgende areal som ligger utenfor stadfestet reguleringsplan:
   A. Totalt areal som vil bli berørt er ca. 800 m^2.
   B. Arealet vil hovedsakelig bestå av lukkede grøfter i utmark.
   C. Synlig vil være 5 kummer/lokk + lufterør - tilsammen et areal på 2,5 m^2.

3. Varigheten av anlegget ved full utbygging av boligfeltet før evt. flytting av infiltrasjonsrør vil etter beregninger normalt være nødvendig etter 10 - 15 år. Dette medfører en relativt beskjeden graving i området, ca. en gang hvert 10. år.
   Ved mindre belastning vil behovet for flytting bli tilsvarende mindre.
   Arealet som ikke dekkes av kumlokk og lufterør er fullt ut nyttbart for grunneierne.

4. Ulempeserstatning. Det vises til F-sak 173/84 i møte av 17.10.1984 og K-sak 125/84 i møte av 25.10.1984 der ulempeserstatningen i følge vedtak settes til kr. 6.000,- som engangserstatning.

5. Eventuelle skader som måtte oppstå senere ved anlegget utbedres eller bekostes utbedret av Roan kommune.

6. Erstatninger for skader og ulemper skal i mangel av minnelig overenskomst fastsettes ved skjønn begjært av Roan kommune.

7. Denne overenskomst skal tinglyses.

8. Utgifter til tinglysning dekkes av Roan kommune.

9. Denne avtale er skrevet i 13 - tretten - eksemplarer hvorav Roan kommune og grunneierne skal ha hvert sitt, mens ett eksemplar sendes for tinglysning.

ROAN DEN ..8. ~~FEBRUAR~~ 1985.

Kjøper:
Roan kommune v/ordføreren.
...Johannes Hodal.....

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/1761/63
Attesteringstidspunkt 2026-03-27 10:19

Bnr. 1 Eli og Sivert Iversen
Sivert Iversen
Eli F.R. Iversen

Bnr. 2 Ole Martin Bye
Ole Martin Bye

Bnr. 3 Magnar Hopstad
Magnar Hopstad

Bnr. 4 Svein Hopstad
Svein Hopstad

Bnr. 5 Kjell Arne Viken
Kjell Arne Viken
Ann-Karin Viken

Bnr. 6 Solveig og Knut Harsvik
Knut Harsvik
Solveig Harsvik

Bnr. 7 Sverre Hopstad
Sverre Hopstad

Bnr. 8 Martin Hopstad
Martin Hopstad
Olga Hopstad

Bnr. 9/10 Inge Johansen
Inge Johansen
Solveig Johansen

Bnr. 16 Morten Hopstad
Morten Hopstad

Det bekreftes at nærværende avtale er underskrevet av ovennevnte grunneiere i vårt nærvær og at samtlige er over 18 år.

Linni Iversen (211147)
7194 Brandshord

Johan Wiksen (150424)
7180 Roan.

Vedrørende bnr. 2 - flere hjemmelshavere:

Åfjord den 16/3 1985

Marie Butli Marie Butli Einar Butli ektef.

Det bekreftes at Marie Butli og ektefelle har undertegnet denne avtale i vårt nærvær og at begge er over 18 år.

Marie Butli Einar Butli Marianne S. Butli

Åfjord den 9/4 1985

Gudrun Stien Gudrun Stien Ole Stien ektef.

Det bekreftes at Gudrun Stien og ektefelle har undertegnet denne avtale i vårt nærvær og at begge er over 18 år.

Einar Stien Tove Stien.

Heimdal den 18/03 1985

Kåre T. Bye Kåre T. Bye Solveig Bye ektef.

Det bekreftes at Kåre T. Bye og ektefelle har undertegnet denne avtale i vårt nærvær og at begge er over 18 år.

Jan Stien Arild Lagen

-2-

Avtale vedr. kloakkanlegg Hofstad boligfelt -

Vedr. bnr. 2.

Heimdal den 22/3 1985

Oskar Bye Oskar Bye Bjørg Bye, ektef.

Det bekreftes at Oskar Bye og ektefelle har undertegnet denne avtale i vårt nærvær og at begge er over 18 år.

Brandund Larsen Per Gr. Hofstad

Trondheim den 18/3 1985

Reidar Bye Reidar Bye

Det bekreftes at Reidar Bye har undertegnet denne avtale i vårt nærvær og at han er over 18 år.

Paul Vorkot Elsa Jacobsen

Gøteborg den 25/3 1985

Klara Larsson Klara Larsson ektef.

Det bekreftes at Klara Larsson og ektefelle har undertegnet denne avtale i vårt nærvær og at begge er over 18 år.

Bertil Lindqvist Ragnhild Lindqvist

135,-

Skjema nr. J. j. 11 - S. 8 - b.

101
12.1.1976

Erklæring.

Undertegnede som har fått statstilskott til .....
Dyrkningsveien, Fv. U14 - Tommelenget
på våre eiendommer Hopstad, gnr.46,bnr. 1,2,4,19 og 23,
.....
i Roan herred, Sør-Trøndelag fylke,

forplikter oss gjensidig og overfor det offentlige til å holde anlegget vedlike i planmessig stand i samsvar med offentlige forskrifter.

Videre vedtar vi å ta del i vedlikeholdet etter samme andel ~~xxxxxxxxxxx som hver av oss har bidratt med i anleggskostnadene og~~ som er tilføyet nedenfor prosentvis.

Denne erklæring blir å tinglyse på våre eiendommer.

Brandsfjord den 22/12 19.75

1. Lars Dilsen født den 1/8 - 1925
eier av gnr. 46 bnr. 1 av skyld mark 2.62 med vedlikeholdsplikt 25 %.
2. Svein Hopstad født den 5/9 - 1933
eier av gnr. 46 bnr. 4 av skyld mark 3.21 med vedlikeholdsplikt 50 %.
3. Erling Grøven født den 22/10 - 1910
eier av gnr. 46 bnr. 19.23 av skyld mark 12.09 4/5 med vedlikeholdsplikt 15 %.
4. Følgende ~~født den~~
eier av gnr. 46 bnr. 2 av skyld mark 1.56 med vedlikeholdsplikt 10 %.
5. Maria Bjølle født den 27/9 - 1932
eier av gnr. ..... bnr. ..... av skyld mark ..... med vedlikeholdsplikt .....%.

Vend!

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/101/63
Attesteringstidspunkt 2026-03-27 10:18

6. Oskar Bye født den 2-7-37
eier av gnr. ..... bnr. ..... av skyld mark ..... med vedlikeholdsplikt .....%.
7. Ruth Bye født den 29/12 - 42
eier av gnr. ..... bnr. ..... av skyld mark ..... med vedlikeholdsplikt .....%.
8. Kåre T. Bye født den 28/3 - 36
eier av gnr. ..... bnr. ..... av skyld mark ..... med vedlikeholdsplikt .....%.
9. Klara Larsson født den 25/8 - 37
eier av gnr. ..... bnr. ..... av skyld mark ..... med vedlikeholdsplikt .....%.
10. Gudrun Stien født den 20/8 - 30
eier av gnr. ..... bnr. ..... av skyld mark ..... med vedlikeholdsplikt .....%.

11 Ole Martin Bye 12/3 - 1948

629
16-4-56.

Gbl. 30.-

H å n d g i v e l s e

av gratis stolpegrunn for et vordende elektrisitetsverk i Osen og Roan.

Vi undertegnede grunneiere og bruksberettigede erklærer oss herved villig til å yte gratis grunn for stolpefester til ledningsmaster og transformatormaster og føring av elektriske høy- og lavspente ledninger over våre eiendommer i den utstrekning et vordende elektrisitetsverk for Osen og Roan måtte ha bruk for sånn grunn for på en hensiktsmessig måte å kunne bygge ut det høy- og lavspente fordelingsnett med transformatorer i herredene.

Håndgivelsen omfatter også fri adgang til transport av nødvendig materiell under byggingen.

Denne håndgivelse vedståes i konsesjonstiden.

Forutsetningen for håndgivelsen er, at elektrisitetsverket betaler omkostningene ved tinglysingen.

Eiendommens navn:	Gnr.	Br.nr.	Grunneierens navn:
Hopstad	46	4	Enok S.Hopstad
Hopstad	46	1	Petter M.Hopstad
Hopstad	46	8	Olaf O.Hopstad
~~Storskaret~~	~~52~~	~~5~~	~~Alfred Storskaret~~
~~Lunde~~	~~52~~	~~4~~	~~Johan Lunde~~
Hoffstad	46	6	Leif I.Hopstad
"	~~46~~	~~10~~	~~John L.Hopstad~~
"	~~46~~	~~7~~	~~Sivert Hopstad~~
"	46	13	Ole A.Hopstad
Moen	45	5	Daniel Viken

Tinglysing av nærværende dokument frafalles for de eiendommer hvor hjemmelen ikke er iorden.

Den antagelige verdi ~~xx~~ for rettighetene ansettes til kr. 500,00 pr. grunneier en gang for alle.

A/L Osen og Roan kraftlag, Vingsand, 3.mars 1956.

J. Hopen.
formann i styret.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1956/629/63
Attesteringstidspunkt 2026-03-27 10:14

Jorddyrkingsdirektoratet
Skjema nr. 53.

Skal nyttes når det er flere enn 1 interessent.

- 9. JAN. 1967
JORDDYRK. DIR.
SÆRTRYKKELAG LANDBRUKS SELSKAP
04994 | 29.12.66

1490
10-5-67

Avtale

Underskrevne som skal foreta kanalisering på sin dyrkningsjord i "Spandklumpemyra" og "Tomelenget" på våre eiendommer i Roan kommune Sør-Trøndelag fylke, forplikter oss og senere eiere gjensidig og overfor det offentlige til:

1. Å utføre anleggs- og vedlikeholdsarbeidet i samsvar med planen og vilkårene for statstilskottet, som vi er gjort kjent med.
2. Å ta del i anleggskostnadene og vedlikeholdet etter den prosentsats som er tilføyet nedenfor.
3. Å la eventuelle tvistespørsmål vedrørende vedlikeholdsarbeidet avgjøres av en voldgiftsdomstol på tre medlemmer, hvor hver av partene i tvisten oppnevner ett medlem og landbruksselskapet det tredje, som også fungerer som formann.

Når tilsagn om statstilskott er gitt, blir denne avtalen å tinglyse på eiendommene våre.

Hoffstad den 14. desember 1966

1. Svein Hoystad født 5/9-1933 eier av Hoystad
   gnr. 46 bnr. 4 skyld mark 3,20 Delingsprosent 18
2. Paul Nirdal født 27/5-1906 eier av Nirdal
   gnr. 47 bnr. 1 skyld mark 2,60 Delingsprosent 47
3. Lars Olsen Bolli født 15/3-1899 eier av Nirdal
   gnr. 47 bnr. 2 skyld mark 2,60 Delingsprosent 20
4. Bjarne Nirdal født 15/3-1915 eier av Nirdal
   gnr. 47 bnr. 3 skyld mark 1,99 Delingsprosent 15
5. ..... født ..... eier av .....
   gnr. ..... bnr. ..... skyld mark ..... Delingsprosent .....

Fellestrykk A.s. 2. 64. 2 000.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1967/1490/63
Attesteringstidspunkt 2026-03-27 10:15

6. ..... født ..... eier av .....
   gnr. ..... bnr. ..... skyld mark ..... Delingsprosent .....
7. ..... født ..... eier av .....
   gnr. ..... bnr. ..... skyld mark ..... Delingsprosent .....
8. ..... født ..... eier av .....
   gnr. ..... bnr. ..... skyld mark ..... Delingsprosent .....
9. ..... født ..... eier av .....
   gnr. ..... bnr. ..... skyld mark ..... Delingsprosent .....
10. ..... født ..... eier av .....
    gnr. ..... bnr. ..... skyld mark ..... Delingsprosent .....
11. ..... født ..... eier av .....
    gnr. ..... bnr. ..... skyld mark ..... Delingsprosent .....
12. ..... født ..... eier av .....
    gnr. ..... bnr. ..... skyld mark ..... Delingsprosent .....
13. ..... født ..... eier av .....
    gnr. ..... bnr. ..... skyld mark ..... Delingsprosent .....
14. ..... født ..... eier av .....
    gnr. ..... bnr. ..... skyld mark ..... Delingsprosent .....
15. ..... født ..... eier av .....
    gnr. ..... bnr. ..... skyld mark ..... Delingsprosent .....
16. ..... født ..... eier av .....
    gnr. ..... bnr. ..... skyld mark ..... Delingsprosent .....
17. ..... født ..... eier av .....
    gnr. ..... bnr. ..... skyld mark ..... Delingsprosent .....

Svein Hovstad. Paul Nerdahl
Lars Olsen Bolli Bjarne Nordal

- 9. JAN. 1967
VERK. DIR.

4358
22-10-73

Skjema nr. 66
Statens Vegvesen (S.T.)

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

(Jfr. veglovens §§ 32 og 57)

ERKLÆRING

Undertegnede Svein Hopstad

eier/bruker av eiendommen HOPSTAD gnr. 46 bnr. 4

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

legge kloakkledning under/langs/~~ved~~ fylkesveg U-21

vedtar nedennevnte vilkår for tillatelsen som bindende for meg/oss selv og senere eiere og brukere av eiendommen:

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

..... den .....

.....

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

Brandsfjord den 20/10 - 1973

Svein Hopstad

Til vitterlighet: Alf Hopstad Mary P. Hopstad

R. Kongsvik, Orkanger 1000 10.72

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1973/4358/63
Attesteringstidspunkt 2026-03-27 10:18

Vegsjefen i Sør-Trøndelag fylke

Trondheim, 17. oktober 1973

Jnr. 4456/73
Ark. 774 Ra
Gå/--

Svein Hopstad

7194 BRANDSFJORD

Etter Deres søknad av 12. oktober 1973

gir en herved tillatelse til å legge kloakkledning under fylkesveg U-21 på strekningen

~~under/langs/ved fylkesveg~~ Hoffstad vegkryss - Hoffstad kai Rv. 715-

ved ca. 200 m fra Hoffstad vegkryss i Roan.

Tillatelsen gis på de i omstående erklæring nevnte vilkår.

Erklæringen vedlegges i 3 eksemplarer, hvorav 2 eksemplarer dateres og underskrives av hjemmelsinnehaveren til eiendommen og sendes til

Sorenskriveren i Fosen

som for Deres regning foranlediger erklæringen tinglyst.

Tinglysingsgebyr kr. 30,– må vedlegges eller sendes over postgiro. Hvis eiendommen har mer enn ett bruksnummer, betales kr. 10,– i tillegg for hvert bruk.

Ett eksemplar av erklæringen påført tinglysing bes sendt vegsjefen i Sør-Trøndelag, Munkegt. 10, 7000 Trondheim.

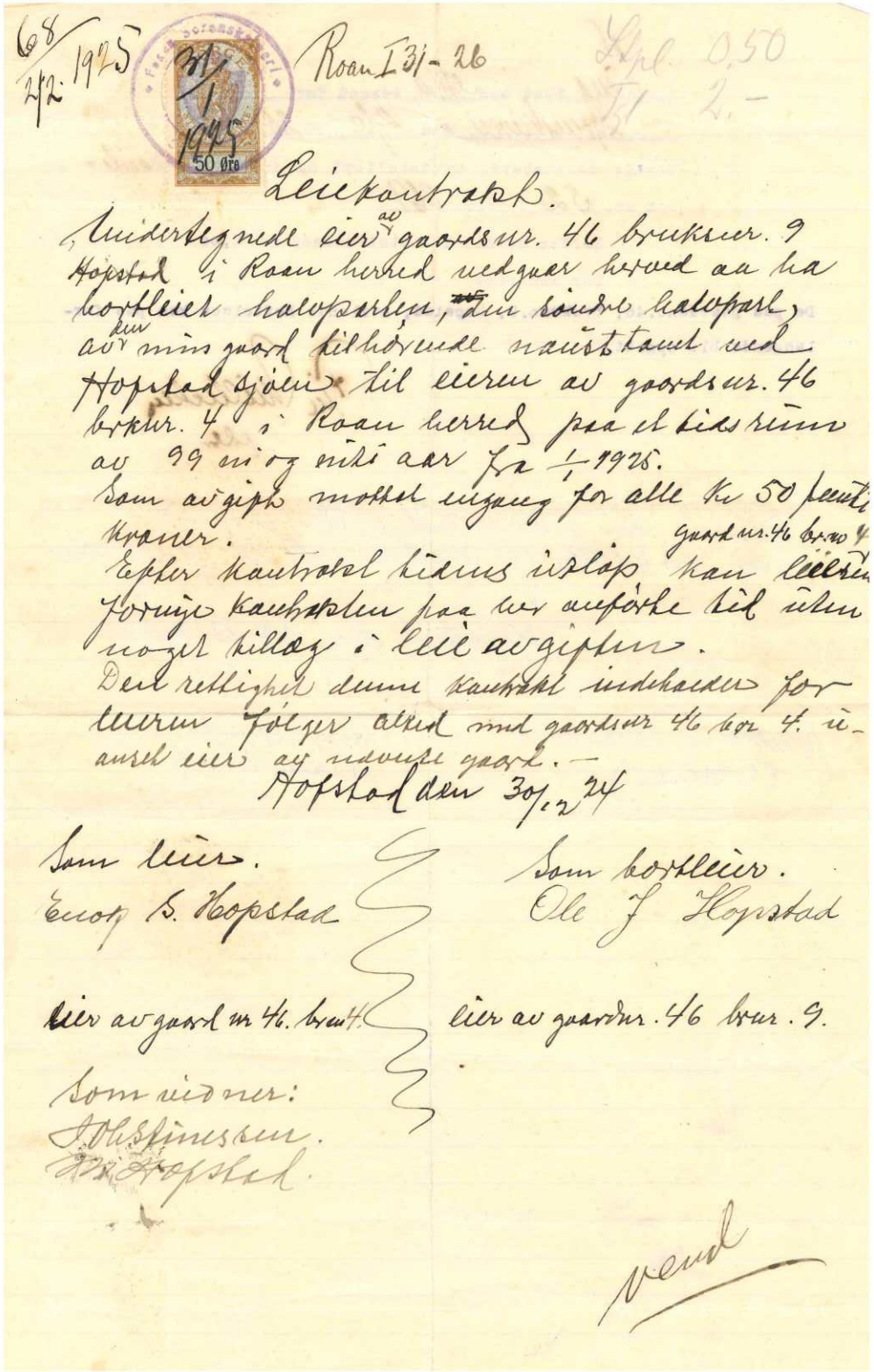
Etter fullmakt

Ivar Eggen

Gjenpart for vegmester Bang

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

Gjenpart: Anleggsavdelingen. v/OS.



Leiekontrakt.

Undertegnede eier av gaardsnr. 46 bruksnr. 9 Hopstad i Roan herred medgaar herved aa ha bortleiet halvparten, den søndre halvpart, av min gaard tilhørende naustrum ved Hopstad sjøen til eieren av gaardsnr. 46 brksnr. 4 i Roan herred paa et tidsrum av 99 nitti og ni aar fra 1/1 1925.

Som avgift betales aarlig for alle tre 50 femti kroner.

Efter kontraktens tidsrums utløp kan leieren fornye kontrakten paa vor opførte tid uten nogen tillegg i leie avgiften.

Den rettighet denne kontrakt indeholder for leieren følger altid med gaardsnr 46 brn 4. ti-ansett eier av nævnte gaard.—

Hopstad den 30/2 24

Som leier.
Enok S. Hopstad

Som bortleier.
Ole J Hopstad

leier av gaard nr 46. brn 4.

leier av gaardsnr. 46 brnr. 9.

Som vidner:
J. Olsen
Hopstad.

vend

HOPSTAD GRUNNEIERLAG

Fordeling av elgår blant grunneiere.

Vi fortsetter med ny runde på tidligere liste

Moen og Viken fordeler sin part seg imellom.

Dersom det ikke tildeles elg et år blir det forskyvning på følgende liste.

2026	Ingrid Moen og Andreas Viken
2027	Rune Harsvik
2028	Nadia Johansen
2029	Sivert Iversen
2030	Ny grunneier etter Mary Hopstad
2031	Magnar Hopstad
2032	Kjell Arne Viken
2033	Svein Ola Hopstad
2034	Ingrid Moen og Andreas Viken
2035	Ingeborg Hopstad
2036	Thomas Brenne
2037	Ny grunneier etter Mary Hopstad
2038	Svein Ola Hopstad
2039	Sivert Iversen

Referat årsmøte Hopstad grunneierlag 20/2-2026

Oppmøtte:

Thomas Brenne

Karstein Hopstad for Svein Ola

Sivert Iversen

Ingrid Moen

Kjell Arne Viken

Jan Birger Sandmo for Nadia

Ingeborg Hopstad

Rune Harsvik

Sak 1/26

Saksliste godkjent

Sak 2/26

Styret tar gjenvalg unntatt Kjell Arne, leder tar hånd om regnskap midlertidig.

Sak 3/26

Elg jakt forsetter med samme liste

Sak 4/26

Regnskap godkjent

Sak 5/26

Vedtekter

Skriv inn miste areal 1000 dekar for medlemskap

Skriv inn fordeling av andeler hel og halvpart helpart 20 andeler og halvpart 10 andeler

Kaller inn til ekstraordinært årsmøte ved ny eier etter Mary Hopstad

6/26

Laksefiske fortsetter som før og vi henger opp skilt ved parkering, busskur og sjekkerom mulighet på butikkene Straum og Bessaker.

7/26

Dugnad rep av bru:

Vi finner en dag for befaring til våren og deretter finner vi en dag for dugnad.

8/26

Deltakere årsmøte utmarksrådet 23/3-2026

Thomas Brenne

Sivert Iversen

9/26

Dem som har elgjakt betaler per felte rådyr inn til grunneierlaget på lik linje som ved ordinær felling.

1

AVTALE

Fosen Sorenskriverembete
Reg. 8 JUNI 1998
Dagboknr. 2405

Mellom TrønderEnergi

og undertegnede grunneiere om bygging og drift av, og erstatning for 22 kV kraftlinje Hopstad - Nerdal

Kraftledningen angår følgende eiendommer i Roan kommune:

Gnr.	Bnr.	Eier	Erstatning	
46	4	Alf Enok Hopstad	kr	825,-
46	7	Sverre Hopstad	kr	1.305,-
46	6	Solveig og Knut Harsvik	kr	810,-
46	12	Martin og Målfrid Skaseth	kr	210,-
46	9	Inge Johansen	kr	510,-
46	2	Ole Martin Bye	kr	555,-
46	1	Eli og Sivert Iversen	kr	1.230,-
46	19	Asbjørn Groven	kr	210,-
47	3	Johan Nerdal	kr	2.250,-
			kr	

Notat:
Erstatningen gjelder ulemper i forbindelse med ombygging av eksisterende kraftlinje.

De alminnelige forutsetninger avtalen bygger på er inntatt på neste side.

Erstatningsbeløpet forfaller til betaling ved underskrift av denne avtalen.

Det regnes 6 % rente av erstatningsbeløpet fra 01.09. 19 93

Doknr: 2405 Tinglyst: 08.06.1998 Emb. 063
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

D:\S-TK\Avtale Hopstad - Nerdal.doc

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1998/2405/63
Attesteringstidspunkt 2026-06-02 13:28

2

1. TrønderEnergi erverver rett til å bygge og drive 22 kV kraftanlegg Hopstad - Nerdal

Herunder erverves også rett til senere ettersyn, vedlikehold, reparasjoner og fornyelse av kraftledningen.

2. Skogryddingen foretas i en bredde av 10 m, normalt inntil 5 m horisontal målt ut fra kraftledningens senterlinje. Hvor terrenget skråner på tvers av ledningen forskyves ryddingen slik at det ryddes mer på oversiden og tilsvarende mindre på nedsiden. Også utenfor linjegaten har TE rett til å hogge enkelte trær som ansees farlig for ledningene. Erstatning for dette fastsettes ved skjønn som påstevnes av TE hvis ikke minnelig overenskomst oppnås.

   Grunneiere varsles på forhånd.

   TE skal ha rett til å foreta nødvendig rydding også i framtiden.

   For kabelgrøft klausuleres(byggeforbud) et belte på 5 m (2,5 m på hver side av kabelen).

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

4. Grunneieren skal senere ha adgang til å nyttegjøre seg det kratt som vokser i linjegaten og som ikke må bli stående der av hensyn til kraftledningens kamuflasje. TE avgjør i hvilken utstrekning slik rydding skal foregå.

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

5. Byggeforbudsbeltet blir normalt 15 m bredt med en minste horisontal avstand fra bygning til nærmeste strømførende ledning på 6 m.

6. Grunneieren er etter alminnelig erstatningsregler ansvarlig for all den skade som ved virksomheten fra hans side påføres ledningene, således ved sprengningsarbeider, felling av trær, gravningsarbeider ved mastefundamenter m.v. Det forutsettes at grunneierne, før sprengning eller andre arbeider som kan skade linjen foretas, underretter TE slik at besiktigelse på forhånd kan bli foretatt. Hvor grunneieren innretter seg etter TEs påbud, er han ansvarsfri.

   Tømmervinsjer kan brukes i linjegaten, men grunneier må før dette skjer underrette TE som avgjør om spesielle sikringstiltak må treffes. Alle erstatningskrav som knytter seg til bruk av vinsj i forbindelse med skogsdriften utsettes, idet grunneiers erstatningskrav forbeholdes.

7. TE skal ha rett til over grunneierens eiendom å komme fram til og langsetter ledningen for ettersyn og vedlikehold og for dette formål å benytte alle veier som fører over eiendommen for transport av materiell. Om nødvendig skal TE ha adgang til å forbedre atkomstveien. Det tas i betraktning ulemper som følger av senere vanlig ettersyn. Det forutsettes at vedlikeholdsarbeider i dyrket mark såvidt mulig foretas i tiden før våronna og etter innhostingen. Skader og ulemper som følge av framtidig vedlikehold blir å erstatte hver enkelt gang etter overenskomst eller eventuelt skjønn.

8. En tar ikke hensyn til utgifter som oppstår i forbindelse med kryssing av bestående lysledninger, telefonledninger, taubaner og lignende innretninger. Slike utgifter blir å bære av TE direkte. Det samme gjelder for utgifter til å avverge forstyrrelser fra kraftledningen på bestående telefonledninger. TE ordner med det offentliges godkjenning av disse kryssanordninger m.v. Senere tilkommende ledningskryssinger er TE uvedkommende.

   En tar ikke hensyn til radio- og TV-forstyrrelser, som kraftledningen kan komme til å forårsake. Hvis slike forstyrrelser viser seg å oppstå, skal TE gjennom Elektrisitetstilsynet søke å avhjelpe dem mest mulig. Hvis forstyrrelsen ikke lar seg hindre, blir spørsmålet om erstatning å avgjøre ved tilleggsavtale eller skjønn.

9. Erstatning for anleggskader og anleggsulemper som er påført før avtaledato og som ikke er gjort opp, spesifiseres da entreprenøren er ansvarlig for en del av denne.

10. Renter av erstatningsbeløpene tilkjennes fra den dato arbeidene ble påbegynt.

D:\S-TK\Avtale Hopstad - Nerdal.doc

3

Spesielle avtaleforutsetninger for den enkelte eiendom:

Sted: ..... Dato: 27.05.1998

For gnr.	46	bnr.	4
For gnr.	46	bnr.	7
For gnr.	46	bnr.	6
For gnr.	46	bnr.	12
For gnr.	46	bnr.	9
For gnr.	46	bnr.	2
For gnr.	46	bnr.	1
For gnr.	46	bnr.	19
For gnr.	47	bnr.	3
For gnr.		bnr.	

TrønderEnergi

Rune Malmo
adm.direktor

D:\S-TK\Avtale Hopstad - Nerdal.doc

TINGLYST
17 JUNI 2005
FOSEN TINGRETT
DAGBOKNR.: 3666

Avtale

Mellom TrønderEnergi Nett AS (TEN) og undertegnede grunneiere om bygging og drift av, og erstatning for 66 kV kraftlinje benevnt Straum - Bratli, Roan og Osen kommuner i Sør-Trøndelag fylke og Namdalseid kommune i Nord-Trøndelag fylke. Konsesjon er meddelt 10.05.2004.

Avtalen angår eier av gnr. 46, bnr. 4 i Roan kommune, eier Alf Enok Hopstad, 7194 Brandsfjord .

Erstatningsutmåling:

Klausulert grunn, skogsvirke, driftsulemper	Kr. 20.407,-
5 % renter 01.05.04 - 01.07.05	« 1.190-
Til utbetaling	kr. 21.597,-

Forutsetninger:

De alminnelige forutsetninger for avtalen er inntatt på neste side.
Erstatning for klausulert grunn og skogsvirke er beregnet på grunnlag av registrering og bonitering foretatt av Sør-Trøndelag Skogeierforening.

Erstatningsberegningene er foretatt på bakgrunn av omforent rammeavtale mellom TEN og grunneiernes advokat.

Erstatningsbeløpet forfaller til betaling ved underskrift av denne avtalen – senest 01.07.2005 til

Konto: [redacted]

Avalen kan tinglyses på eiendommen. TrønderEnergi Nett AS bærer alle kostnader forbundet med denne avtalen.

Doknr: 3666 Tinglyst: 17.06.2005 Emb. 063
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

66 kV kraftledning Straum-Bratli
Alminnelige avtaleforutsetninger

1. TrønderEnergi Nett AS (TEN) erverver rett til å bygge og drive en 66 kV kraftledning fra Straum transformatorstasjon i Roan kommune, Sør-Trøndelag fylke til Bratli transformatorstasjon i Namdalseid kommune, Nord-Trøndelag fylke. Kraftlinjen er 49 km lang og bygges i samsvar med anleggskonsesjon gitt 10.05.2004.

   TEN erverver samtidig rett til å benytte linjetraseen som fremføringsvei for fiberoptisk kabel og øvrige kommunikasjonsbærere, som kan anvendes til det formål nettselskapet finner mest hensiktsmessig. Herunder erverves også rett til senere ettersyn, vedlikehold, reparasjoner og fornyelse av overnevnte anlegg.

2. Skogryddingen på strekningen Straum – Steinsdalen (stålmaster) foretas i en bredde av 16 m, normalt inntil 8 m horisontalt målt ut fra kraftledningens senterlinje. På strekningen Steinsdalen – Bratli (tremaster) blir ryddebelte 18 m, normalt inntil 9 m fra senterlinjen. Overgangen fra stålmastelinje til tremastelinje vil bli angitt under spesielle skjønnsforutsetninger. Hvor terrenget skråner på tvers av ledningen, forskyves ryddingen slik at det ryddes mer på oversiden og tilsvarende mindre på nedsiden.
   Også utenfor linjegaten har TEN rett til å hogge enkelte trær som anses farlig for ledningene. Erstatning for dette fastsettes ved senere skjønn som påstevnes av TEN hvis ikke minnelig overenskomst oppnås.
   Grunneier varsles på forhånd. TEN skal ha rett til å foreta nødvendig rydding også i framtiden.

3. TrønderEnergi Nett AS har overtatt virket på rot. Skogavgiften tilfaller grunneier etter gjeldende regler. (Det forutsettes at det tas hensyn til skogavgiften når netto tømmerpris fastsettes).
   I de tilfeller grunneier selv har ryddet linjetraseen og drevet ut skogsvirket fra linjegaten, vil dette bli tatt hensyn til ved erstatningsfastsettelsen.

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

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

5. Byggeforbudsbeltet blir normalt 18 m bredt på strekninger med tremaster og 16 m på strekningen med stålmaster (ref. pkt. 2) med en minste horisontal avstand fra bygning til nærmeste strømførende ledning på 6 m.

6. Grunneieren er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for all den skade som ved virksomhet fra hans side påføres ledningene, f. eks. ved sprengningsarbeider, felling av trær, gravingsarbeider ved mastefundamenter m.v. Det forutsettes at grunneieren, før sprengning eller andre arbeider som kan skade linjen foretas, varsler TEN, slik at besiktigelse på forhånd kan bli foretatt. Hvor grunneieren innretter seg etter TENs påbud, er han ansvarsfri.

Tømmervinsjer kan brukes i linjegaten. Grunneier må før dette skjer underrette TEN, som avgjør om spesielle sikringstiltak må treffes. Alle erstatningskrav som knytter seg til bruk av vinsj i forbindelse med skogsdriften utsettes, idet grunneiers erstatningskrav forbeholdes.

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

8. Erstatning for mulige anleggsskader inngår ikke i denne avtlen og forutsettes løst i egen avtale eller ved skjønn.

9. Rente av erstatningsbeløpene er beregnet med 5% fra tiltredelse (01.05.2004) og fram til utbetaling (01.07.2005).

Roan, den 12/5 2005
For gnr.46, bnr. 4

Alf E. Hopstad
Alf Enok Hopstad

Trondheim, den 11/05 2005
For TrønderEnergi Nett AS

Rolf Michelsen
TrønderEnergi Nett AS

KOPI AV ORIGINALEN

Fosen Sorenskriverembete
Reg. 15 Feb. 1995
Dagboknr. 619

UTDRAG

AV

RETTSBOK

for

SØR-TRØNDELAG JORDSKIFTERETT

Doknr: 619 Tinglyst: 15.02.1995 Emb. 063
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Sak nr. : 43B/1985

Påbegynt: 13.02.1992
Sluttet: 19.05.1994

M-0426

2

Oversikt over tidligere rettsmøter:

13.02.92: Hovedforhandling, tvist i eiendomsrett og fiskerett i elv og sjø m.m.

17.02.92: Domsforhandlinger.

18.03.92: Utvidelse av saken, administrasjon av elveeierlag m.m.

24.06.92: Konstituering, årsmøte i elveeierlaget, drøfting av andeler m.m.

30.11.93: Orientering fra fagetatene ang. vern - lakstrappbygging, andelsford. m.m.

År 1994 den 19. mai ble jordskifterett holdt på Langløfte skistue, Brandsfjord.

Rettens formann:	Jordskiftedommer Asbjørn Olden
Jordskiftemeddommere:	1. Tore Nesheim, 7170 Åfjord 2. Elbjørg Beversmark, "
Protokollfører:	Jordskiftedommeren.
For tekn. ass.:	Ing. Jens L. Larsen.
Sak nr.:	43B/1985 - utsatt fra 30.11.1993.
Parter:	Se egen liste.
Til behandling:	Fastlegging av andeler, sakskostnader og avslutning.
Til stede:	Part nr. 1, 4 - 6, 8, 9, 11, 15, 16, 21, 22, 25, 26, 28, 31. For 34 møter Ingar Lunde med fullmakt.
Innkalt men ikke møtt:	Roan kommune og videre part nr. 2, 3, 7, 10, 12 - 14, 17 - 20, 23, 24, 27, 29, 30, 32, 33 og 35.

Som før ingen merknader til rettens sammensetning eller habilitet.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1995/619/63
Attesteringstidspunkt 2026-03-27 10:20

3

Framlagt ble:

32. Innkallingen til møtet i dag, dat. 28.04.1994.

33. Fullmakt fra Martin Stjern, dat. 19.05.1994.

34. Forslag til andelsfordeling fra retten, dat. 13.05.1994.

Dokumentene ble gjennomgått. Dok. nr. 34 var utsendt til partene på forhånd. Lederen i Elveierlaget for Hopstadelvvassdraget, Johan Nerdal, orienterte om situasjonen for elveierlaget, herunder om uttalelser fra de off. fagetater. Endelig svar fra NVE forelå ikke ennå.

Styret i elveierlaget vil arbeide videre med å få frigitt vassdraget til lakseførende og bygging av laksetrapp i Teistfossen.

En gikk så gjennom forslag til fordeling av andeler, dok. nr. 34. Det ble reist spørsmål ang. andeler for noen bruk, men i hovedsak var partene enige om de prinsipper og tall som ble framlagt. For de bruk som det kom merknader om blir det noen mindre korreksjoner.

Etter drøftinger ble det klart at det er enighet om andelene.

Rettsformannen sa fra om at det rettsforlik i hovedsak er rettskraftig som en rettskraftig dom. Det ble deretter skrevet slik

rettsforlik:

Medlemmer av Hopstadelvvassdraget elveierlag er enige om andelsfordeling slik vedlagt oppstilling viser.

Vedtekter for elveierlaget er vedtatt tidligere, 18.03.1992. Det hitsettes derfor følgende:

1. **Vedtekter for elveierlag på gnr. 46 - 52. Hopstadelvvassdraget.**

§ 1. Elveierlaget er et lag der hver enkelt som har fiskerett er obligatorisk medlem. Medlemmene har stemmerett i forhold til sine andeler beskrevet i ordningsbestemmelsene med unntak av valg på styremedlemmer etc. hvor hvert medlem har en stemme hver.

§ 2. Elveierlaget skal på samvirkemessig grunnlag sørge for fiskestell, kultivering og ivareta medlemmenes interesser i fisket.

M-0426

§ 3. Laget skal ha et styre på 6 medlemmer med personlige varamenn. Ett medlem for hver gnr., men for de to gnr. 48 og 50 et medlem sammen. Funksjonstida er 3 år. De to første åra etter dannelsen trer to av styremedlemmene ut ved loddtrekning. Senere står det styremedlem på valg som har sittet lengst i styret.

Årsmøtet velger også 2 revisorer.

Revisorer velges for ett år av gangen. Formannen binder laget med sin underskrift i samsvar med vedtekter og årsmøtevedtak.

§ 4. Styret forestår den daglige ledelse av elveierlaget, og utfører oppgaver vedtatt av årsmøtet. Styret fører møtebok over sine forhandlinger.

Styret skal:

a) Legge fram årsmelding og revidert regnskap for årsmøtet.

b) Legge fram forslag til budsjett for kommende år.

c) Forberede andre saker for årsmøtet, og holde nødvendig kontakt med fiskerifagkyndige. Herunder utrede behovet for kultiverings- og fredningstiltak.

d) Administrere den utleieordning som til enhver tid er gjeldende.

e) Føre nødvendig oppsyn og sørge for tilrettelegging av forholdene for en best mulig utnytting av fisket. Herunder sørge for adkomstveger, rydding av kratt og skog og andre lignende tiltak i samråd med den enkelte grunneier.

§ 5. Årsmøtet holdes hvert år innen utgangen av november måned. Skriftlig innkalling sendes samtlige andelshavere med 14 dagers varselfrist.

Vedlagt innkallingen skal medfølge saksliste for årsmøtet.

Saker som ikke er oppført her kan ikke realitetsbehandles.

Forslag til årsmøtesaker må være styret i hende **innen 1. oktober**. Det skal føres møtebok over årsmøtets forhandlinger som underskrives av to representanter valgt av årsmøtet.

Årsmøtet skal behandle:

a) Årsmelding og revidert regnskap med en oversikt over fordeling av utbyttet.

b) Ta stilling til representasjon i andre lag eller samarbeidsorgan med likearta interesseområder, eventuelt velge utsendinger til slik representasjon.

c) Arbeidsplan og budsjett for kommende sesong, herunder fastsette kontingenten for den enkelte andelshaver regnet etter andel i fisket for å kunne realisere vedtatte utgiftsposter. Arbeidsplanen skal inneholde nødvendige forslag til kultiveringstiltak.

d) Drøfte andre saker som er oppført på møteinnkallingen.

e) Velge styre, jfr. § 3, (formann, nestformann, kasserer, 3 styremedlemmer og 6 varamenn samt 2 revisorer).

Ved valg på styre har de frammøtte medlemmer 1 stemme hver.
Årsmøtevedtak forøvrig krever mer enn 50 % overvekt i interesser regnet etter andeler mellom de frammøtte med mindre noe annet framgår av vedtektene.

§ 6. Elveierlaget kan ved årsmøtevedtak endre de fastsatte ordningsbestemmelser. Slik endring krever kvalifisert flertall med 2/3 av det totale stemmetall rekna etter andeler i fisket for de gnr. som er med i elveeierlaget.

Om ordningsbestemmelsene blir vedtatt forandret skal:

a) Andelshaverne innen hvert gnr. beholde rett til å fiske med tre stenger på tildelte dager. For dette betales en avgift til fellesskapet fastsatt av årsmøtet.

b) Utbyttet deles etter andel for det enkelte bruk i samsvar med jordskifterettens fastsetting av andeler.
Om 1/3 av andelene ber om ny bonitering, skjer dette ved å forlange jordskifterettens medvirkning.

c) Endringene i utleiemåten vil først kunne iverksettes etter en påfølgende sesong.

§ 7. Årsmøtet i elveierlaget kan når hensynet til fisket eller fiskebestanden tilsier dette, vedta begrensning i antallet stenger innenfor det i ordningen avtalte maksimum for hvert kalenderår.

ca.trykk
M-0426

§ 8. Årsmøtet kan ikke forandre vedtektene med mindre 2/3 flertall er enige om dette.

§ 9. Nåværende laksefiske i Hopstadelva skal være som før, inntil laksetrappa i Teistin er ferdig og laksefisket ovenfor trappa kan tre i funksjon.

Videre hitsettes i henhold til rettsforlik av 19.05.1994 følgende:

2. **Prosentandel for hvert gnr/bnr. for hele elvestrekningen.**

Gnr./bnr.	Andel i %
46/1,51/2	3.45
46/2	3.22
46/3	3.35
46/4	6.59
46/5	3.33
46/6	3.23
46/7	6.43
46/8	3.35
46/9	3.28
46/11,15	0.25
46/12,13	0.21
46/14	0.14
46/16	0.85
46/19,23	0.14
47/1	3.68
47/2	3.68
47/3	2.82
47/4,5	0.99
48/1	5.27
48/2	2.61
48/3	2.63
49/1	3.96
49/2	4.26
49/3	0.17
49/4	0.03
49/5	0.10

50/1	0.86
51/1	1.10
51/3	1.10
52/1	5.62
52/2	5.62
52/3,4	11.24
52/5	0.60
52/6	1.33
52/7	1.36
52/8	2.00
52/9	1.15

	100.00

Sakskostnader:

Kostnadene er etter rettens skjønn fordelt med tilnærmet like beløp på hver part jfr. jordsk.lovens kap. 8.

Kostnader i alt: kr 10799,-

Kostnadene er fordelt slik:

Part		Pålagt kr.	Har bet. kr.	Skyldig kr.
1.	Sivert Iversen	308,-	200,-	108,-
2.	Ole M. Bye	"		308,-
3.	Magnar Hopstad	"	200,-	108,-
4.	Svein Hopstad	"	200,-	108,-
5.	Kjell Arne Viken	"	200,-	108,-
6.	Knut Harsvik	"		308,-
7.	Sverre Hopstad	"	200,-	108,-
8.	Grethe Hopstad	"	200,-	108,-
9.	Inge Johansen	"	200,-	108,-
10.	John Hopstad	"	200,-	108,-
11.	Martin Skaset	"	200,-	108,-
12.	Morten Hopstad	"	200,-	108,-
13.	Arne Groven	"	200,-	108,-
14.	Morten Nerdal	"	200,-	108,-
15.	Helge Aasen	"	200,-	108,-
16.	Johan Nerdal	"	200,-	108,-

e.u.trykk

M-0426

17.	Martin Nerdal	309,-	200,-	109,-
18.	Einar Marius Lunde	"		309,-
19.	Johan Øverdal	"	200,-	109,-
20.	Roar Øverdal	"	200,-	109,-
21.	Per Fagerdal	"	200,-	109,-
22.	Ove Fagerdal	"	200,-	109,-
23.	Georg Fagerdal	"	200,-	109,-
24.	Olaf Gravdal	"	200,-	109,-
25.	Jan Ivar Strøm	"	200,-	109,-
26.	Sigurd Groven	"	200,-	109,-
27.	Jan Kjell Terning	"	200,-	109,-
28.	Ingar Lunde	"	200,-	109,-
29.	Margit Lunde v/Harald	"	200,-	109,-
30.	Einar Volden	"		309,-
31.	Oddvar Dahl	"	200,-	109,-
32.	John Kosberg	"		309,-
33.	Oddbjørn Hopstad	"	200,-	109,-
34.	Martin Stjern	"		309,-
35.	Einar E. Hopstad's dødsbo v/Magnar Hopstad	"		309,-
		10799,-	5600,-	5199,-

Forskjellige bestemmelser.

Tinglyst utdrag av rettsbok og beregning av andeler skal oppbevares hos lederen av elveierlaget til fritt bruk for interessert parter.

Ikrafttreden.

Denne jordskiftesak blir under rettslig tvang satt ikraft, 2 - to - måneder regnet fra forkynning av saken for gnr. 46, bnr. 1 - 9, bnr. 11, 12, 14, 15, 16 og 19, gnr. 47, 1 - 5, gnr. 48, bnr. 1,
gnr. 49, bnr. 1 - 5, gnr. 50, bnr. 1, gnr. 51, bnr. 1 - 3 og gnr. 52, bnr. 1 - 9.

Forkynning.

Forkynning av saka skjer ved at kopi av rettsboka blir sendt partene i rek. brev.

Avslutning av saken.

Partene var gjort kjent med tid og sted for avslutning.

Til stede: De samme som ved møtets begynnelse.

Rettsformannen redegjorde for hovedreglene ved anke og at ankefrist er 2 måneder og ved påkjæring 14 dager etter at saken er forkynt.

Ingen merknad til forhandlingene.

Retten hevet.

Asbjørn Olden
(sign.)

Tore Nesheim (sign.) Eldbjørg Beversmark (sign.)

Rett utskrift: Jens L. Larsen

SØR-TRØNDELAG JORDSKIFTERETT

M-0426

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: 43260035 / Ørjan Grøtting, tlf. 993 02 348
Hofstadbakkan 25, 7194 Brandsfjord.
Gnr. 146, Bnr. 4, 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: 43260035
Salgsoppgaven er sist oppdatert 11.06.2026

EiendomsMegler 1

Ørjan Grøtting
Eiendomsmegler

993 02 348
orjan.grotting@em1.no

EiendomsMegler 1 Fosen
Yrjars gate 29, 7130 Brekstad

eiendomsmegler1.no