

Velkommen til

Joenghaugen 19, 7170 Åfjord

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Joenghaugen 19
7170 Åfjord

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 290 000,-
Omkostninger	kr	133 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 423 340,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1995
BRA/BRA-i	293 / 285 m²
Soverom	7

Energimerke 

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

Stor enebolig med godkjent utleiedel og sentral beliggenhet i familievennlig og veletablert boligfelt i Joenget.
Boligen fra 1995 er fordelt over tre plan og inneholder:
Kjeller: To soverom, stue, kjøkken, bad og bodareal.
1. etasje: Stue, kjøkken, vaskerom, WC, bad & to soverom.
2. etasje: Tre soverom, stue, WC og bod.

På eiendommen står det også en dobbelgarasje med loft, grillbu og utebod.
Her har man gangavstand til Åfjord sentrum, dagligvarevutikker, skoler, barnehager, apotek, idrettsanlegg og bussholdeplass.

Ting verdt å nevne:
Velholdt enebolig. Bad fra 2023. Vaskerom fra 2018/2019. Godkjent utleiedel i sokkel. Grillbu med pizzaovn. Dobbelgarasje på 71m².
Sentral og barnevennlig beliggenhet.

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
Joenghaugen 19, 7170 Åfjord

Registerbetegnelse
Gnr. 59, Bnr. 294, Åfjord kommune.

Pris

Prisantydning	kr	5 290 000,-
Omkostninger	kr	133 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	5 423 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	5 442 640,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 132 250,-

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

Sum omkostninger kr 133 340,- 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 19 480.44,- pr. år 2026
Kommunale avgifter fordele slik:
Vann kr. 9253,94,- (Det er installert vannmåler i boligen, sist avlest 04.12.2025)
Avløp kr. 9472,50,-
Branntilsyn/feiing kr. 754,-

Renovasjon faktureres fra Fosen Renovasjon IKS og utgjør i 2026 kr. 4625,04,- Beløpet faktureres med fire terminer i året.

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Areal
BRA - i: 285 m²
BRA - e: 8 m²
BRA totalt: 293 m²
TBA: 61 m²
GUA: 312.00 m²
ALH: 19.00 m²

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

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

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

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

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

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

Antall soverom
7 soverom
Fem soverom i hoveddel og to soverom i utleiedel.
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
I garasje, samt på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 020 m² på eiet tomt.
Tomten er pent opparbeidet med gruslagt parkeringsplass, terrasser, gressplen og prydebusker.

Det gjøres oppmerksom på at grillbu, støttemur og deler av søppelskur står i eiendomsgrensen/over eiendomsgrensen.
Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser, herunder ev. kostnader, knyttet dette.
Konferer megler ved spørsmål.

Byggeår
1995 Påbygget i 2000 ifølge takstmann og selger.

Innhold
Enebolig over tre plan:
sokkel: entré/gang, 2stk soverom, gang, bad, trapperom, stue, kjøkken og 3 stk boder
1.etasje: entré, gang, vaskerom, WC, 2stk soverom, bad, stue og kjøkken
2.etasje: gang, loftstue, 3stk soverom, WC og bod

Hvitevarer og tilbehør
Spabad/jacuzzi, integrert stekeovn og steketopp overtas i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette.

Adkomst
Henviser til kart i nettannonse for veibeskrivelse.
Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler 1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
ENEBOLIG:
Enebolig på to plan med sokkel.
Det er støpte/murte ringmurer av leca som er skvettpusset, og det er støpt gulv på grunn i sokkel.
Over mur er bygningen oppført i trekonstruksjoner av bindingsverk i tre.
Utvendig er boligen bekledd med liggende kledning.
Takkonstruksjon er av saltak, tekket med takstein.
Vinduer er gjennomgående i tre med 2-lags glass.
Iht vedlagt tilstandsrapport.

GARASJE:
Garasje er ikke grundig kontrollert. Tilstanden på garasje baserer seg på teksten under her.
Garasje er oppført med støpte murer og støpt gulv mot grunn.
Over murer er garasje oppført i trekonstruksjoner, utvendig bekledd med liggende trekledning.
Det er garasje med biloppstilling i 1.etasje. Isolert (Ikke isolerte garasjeporter).
Det er etablert trapp opp til 2.etasje for garasje, med terrasse mot terreng. Isolert.
Det er bygget en bod på terrassen. Det registreres manglende lufting i boden.
Over garasje er garasjeloft innredet. Det er panel på vegger og i himling.
Det er eget sikringsskap i garasje.
Takkonstruksjonen er tekket med takstein. Det registreres noe slitte overflater på takstein.
Dører og porter har noe slitte overflater. Vedlikehold anbefales.
Iht vedlagt tilstandsrapport.

Standard
Sokkel
Trapperom - vinyl på gulv, panel på vegger og panel i himling.
Gang - vinyl på gulv, panel og malte plater på vegger og panel i himling.
Bod - vinyl på gulv, åpen veggkonstruksjon og panel i himling. Bereder og sentralstøvsuger er plassert inne i rommet.
Bod - vinyl på gulv, panel på vegger og panel i himling.
Bod - vinyl på gulv, malte plater på vegger og panel i himling.
Gang - vinyl på gulv, panel og tapet på vegger og takess i himling.
Entre - vinyl på gulv, tapet på vegger og malt himling.
Soverom - vinyl på gulv, panel og tapet på vegger og malt himling.
Gang - vinyl på gulv, panel og tapet på vegger og malt himling.
Soverom - vinyl på gulv, panel og tapet på vegger og malt himling.
Stue - vinyl på gulv, panel og tapet på vegger og malt himling.
Kjøkken - vinyl på gulv, tapet på vegger og malt himling. Det er fliser på vegg over benkeplate. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate.
Bad - fliser på gulv med varmekabler i gulv, panel og fliser på vegger og takess i himling. Rommet innehar dusjhjørne med garnityr på vegg, gulvmontert toalett, opplegg for vaskemaskin og innredning med servant på vegg.

1.etasje
Entre - skifer på gulv, panel på vegger og takess i himling.
WC - vinyl på gulv, tapet på vegger og panel i himling. Rommet innehar gulvmontert toalett og servant på vegg.
Vaskerom - gulvbelegg på gulv med varmekabler i gulv, baderomsplater på vegger og takess i himing. Rommet innehar dusjnisje med garnityr på vegg og dusjdør i glass, og opplegg for vaskemaskin.
Gang - vinyl på gulv, tapet og panel på vegger og panel i himling.
Soverom - vinyl på gulv, tapet på vegger og takess i himling.
Soverom - vinyl på gulv, panel på vegger og takess i himling.
Bad - fliser på gulv med varmekabler i gulv, baderomsplater på vegger og takess i himling. Rommet innehar innredning med servant på vegg, vegghengt toalett, badekar og dusjnisje med glassdør og garnityr på vegg.
Stue - laminat på gulv, panel og tapet på vegger og takess i himling.
Kjøkken - laminat på gulv, panel og tapet på vegger og takess i himling. Det er heltre kjøkkeninnredning med laminert benkeplate og profilerte fronter.

2.etasje
Gang - furugulv, panel på vegger og panel i himling.
Soverom - furugulv, panel på vegger og panel i himling.
Soverom - furugulv, panel på vegger og panel i himling.
Soverom - furugulv, panel på vegger og panel i himling.
WC - furugulv, panel på vegger og panel i himling. Rommet innehar gulvmontert toalett og servant på vegg.
Bod - furugulv, panel på vegger og panel i himling.
Stue - furugulv, panel på vegger og panel i himling.

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 midlertidig brukstillatelse datert 31.05.1995.

Følgende ble anmerket:
- Rekkverk på altan utenfor stuerom bygges. Dør fra stue må ikke kunne åpnes før det er ferdig
- Sokkeletasje ferdig innredet
- Loftetasje ferdig innredet

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

PÅBYGG ENEBOLIG - Takopplett i år 2000:
Det foreligger ferdigattest for påbygg datert 18.02.2026

PÅBYGG ENEBOLIG - Utvidelse inngangsparti i år 2006/2007:
Det foreligger byggegodkjente tegninger for utvidelse av inngangsparti fra 2006.
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 1997.
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.

GRILLBU & UTHUS/UTEBOD:
Det foreligger ingen tegninger for grillbu eller uthus/utebod 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.

BRUKSENDRING LOFTETASJE:
Det er utstedt ferdigattest for bruksendring loftetasje fra tilleggsdel til hoveddel datert 06.05.2026.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming 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
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Internett- og tv-leverandør
Eiendommen har innlagt fiber fra Telenor og Rissa Kraftlag (Telia). Telenor som er i bruk i dag.
Kjøper står fritt til å velge internett og TV-leverandør etter eget ønske.

Adgang til utleie
Deler av boligen er/har vært utleid/kan leies ut, og arealet er godkjent for beboelse. Utleie av deler av egen bolig er ikke et søknadspliktig tiltak, dog er det en forutsetning at bruken av arealene er i tråd med tidligere godkjenninger, samt at det er intern forbindelse mellom hoveddelen og det arealet som leies ut. Dette følger av plan- og bygningsloven.

Det gjøres oppmerksom på at arealet som er utleid/har vært utleid ikke er godkjent som en egen enhet, og etablering av en ny selvstendig boenhet er et søknadspliktig tiltak som vil kunne utløse tekniske og formelle krav, bl.a vil det være krav til at enheten skal ha alle hovedfunksjonene for bolig, ha egen inngang, samt at det ikke er en intern forbindelse mellom boenhetene. Megler kan ikke gi noen garanti for at en ev. søknad om en selvstendig enhet vil bli godkjent av kommunen.

Radon
Boligen er i følge selger radonmålt. Ikke målt radonverdier. Radonmålinger ligger i boligmappa.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boliger ihht. reguleringsplan for Joengmyra Boligfelt.

Nærliggende eiendommer er også regulert til boliger. Reguleringsplan omhandler i tillegg friområder, offentlige bygninger, kjøreveg m.m.

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

Det gjøres oppmerksom på at det er planlagt bygging på tomten foran eiendommen vi selger, noe som kan medføre økt støy og trafikk i perioder. Ta kontakt med megler ved spørsmål.

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.
kr 1 057 063,- for 2024
Sekundærverdi kr 4 228 252,-.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forbehold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen.Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Unni Harsvik og Roger Harsvik

Heftelser og servitutter
Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 4789
Dato: 26.09.1994
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Rettighet
Dagboknr.: 2132
Dato: 06.06.1973
LEIEAVTALE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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
Det gjøres oppmerksom på at megler har en relasjon til barn av selger. Konferer megler ved spørsmål.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 0,8 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 15 000,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 18 000,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 2 000,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 5800,-
Fotograf kr. 4500,-
Tilstandsrapport kr. 22000,-
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.

Tilstandsrapport/takst
Utført 15-04-2026 av Raymond André Moen i Fosen Takst AS.
Takstmannens kommentar til areal:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.
Det foreligger flere sett med byggemeldingstegninger i kommunen sine arkiver. Rominndelinger stemmer ikke med dagens bruk.
1.etasje er det tegnet kjølerom i gang. Dette eksisterer ikke. I sokkel er flere rom søkt som "disp" rom, men ikke definert slik de er i bruk.
Det er enkelte vegger til boder som ikke er på tegninger.
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for garasje, som stemmer med dagens bruk.
Tegninger til garasje viser kun fasader og grunnflate. Utvendige boder og terrasse er ikke søkt hos kommunen.

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

TG3:
- Våtrom > Sokkel > Bad > Generell.

TG2:
- Utvendig > Nedløp og beslag.
- Utvendig > Veggkonstruksjon.
- Utvendig > Vinduer.
- Utvendig > Dører.
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger.
- Innvendig > Overflater.
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn.
- Innvendig > Pipe og ildsted.
- Innvendig > Innvendige dører.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør.
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank.
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering.
- Kjøkken > Sokkel > Kjøkken > Overflater og innredning.
- Våtrom > Sokkel > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom.

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

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

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

Selgers kommentar i egenerklæringen:
Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
- Ja. Har hatt lekkasje til kjelleren på det forrige badet, grunnet materialtretthet på membraovergang gulv-vegg. Dette ble sjekket og utbedret når vi resturerte badet i 2023

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
- Faglært arbeid utført i 2023 av Einar Haugnes AS: Røreleggerarbeid med utskifting til rør i rør ble utført av Einar Haugsnes AS Jeg er elektriker og installerte det elektriske selv.
- Ufaglært arbeid utført i 2023: Jeg støpte gulvet, smurte membraene og la flisene og monterte veggplatene selv. Har bilder av alt som er utført.

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
- Faglært arbeid utført i 2018 av Einar Haugsnes AS: Installasjon av rør i rør på vaskerom med oppsamlingsskap i kjeller. Jeg monterte det elektriske selv
- Ufaglært arbeid utført i 2018: Montering av baderomsplater og listverk ble utført av meg selv

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja. Gulvbelegg inn under klemring

Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
- Ufaglært arbeid utført i 2000: Takopplett med meg selv som ansvarlig

Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
- Ja
- Ufaglært arbeid utført i 1998: Satte opp garasjen selv og sto selv ansvarlig

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
- Ufaglært arbeid utført i 1995: Jeg bygget grunnmur og sørget for drenering og fyllmasser selv. det er også lagt en egen drenering langs fjellet for å ta overvann

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?
- Hele boligen

Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
- Ufaglært arbeid utført i 2016: Skifte av ovn og uttak i sokkel og stue 1 etg.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
- Faglært arbeid utført i 1995 av Roger Harsvik: Jeg er selv elektriker og har installert alt som er av elektrisk på eiendommen.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja. Takopplett i 2000 og utvidelse av inngangsparti i 2007

Er tiltaket godkjent av kommunen?
- Ja. Ferdigattest er utstedet på byggemelding takopplett, mens inngangspartiet med tak og bæring var en enkel melding uten ferdigattest.

Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja. Sokkelen sto ferdig i 1996, og loftet ble vell ferdig i 2001 går jeg ut fra

Er tiltaket godkjent av kommunen?
- Ja. Ferdigattest er utstedet.

Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
- Ja. Leilighet i sokkelen

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?
- Ja

Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
- Ja

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?
- Ja. Betaler kommunale avgifter for en stor og en liten leilighet

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja. Radonmåling ligger på Boligmappa fra 2019. Ikke målt radonverdier.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Ja

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja
- Faglært arbeid utført i 2017 av Roger Harsvik: Installasjon av grillbu med forsyning til jacuzzi er utført av meg som er elektrikker
- Ufaglært arbeid utført 2017: Satte opp grillbu med pizzaovn helt inn til nabogrensen. Dette var klarert med de som eide tomta da vi bygde.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
- Nabolagsprofil
- Planskisse
- Selgers egenerklæring datert 06.05.2026
- Tilstandsrapport datert 15.04.2026
- Energiattest
- Eiendomskart
- Matrikkelrapport
- Byggegodkjente tegninger
- Midlertidig brukstillatelse datert 31.05.1995
- Tegninger Tilbygg
- Ferdigattest for påbygg datert 18.02.2026
- Byggegodkjente tegninger - Garasje
- Reguleringsplankart
- Reguleringsplan for Joengmyra Boligfelt
- Rettighet datert 06.06.1973
- Bestemmelse om veg datert 26.09.1994
- Tillatelse til tiltak, bruksendring loft datert 05.05.2026
- Ferdigattest bruksendring datert 06.05.2026

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

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

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

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

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


















































LUCKY LUKE 1971-1973
LUCKY LUKE 1973-1975


ellos
KegLand




















ActiveWater Plus
Hygiene Plus programme


HOT WATER

















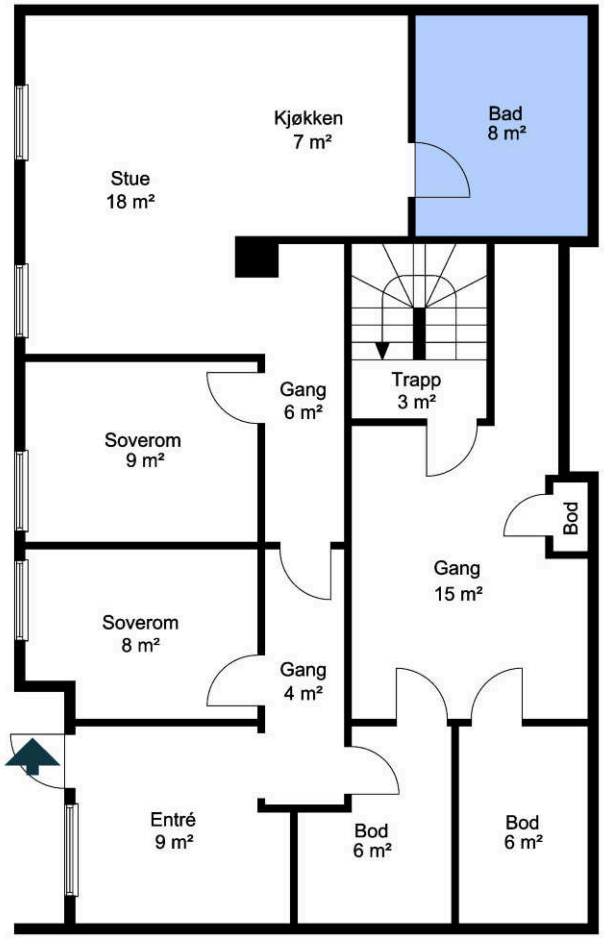






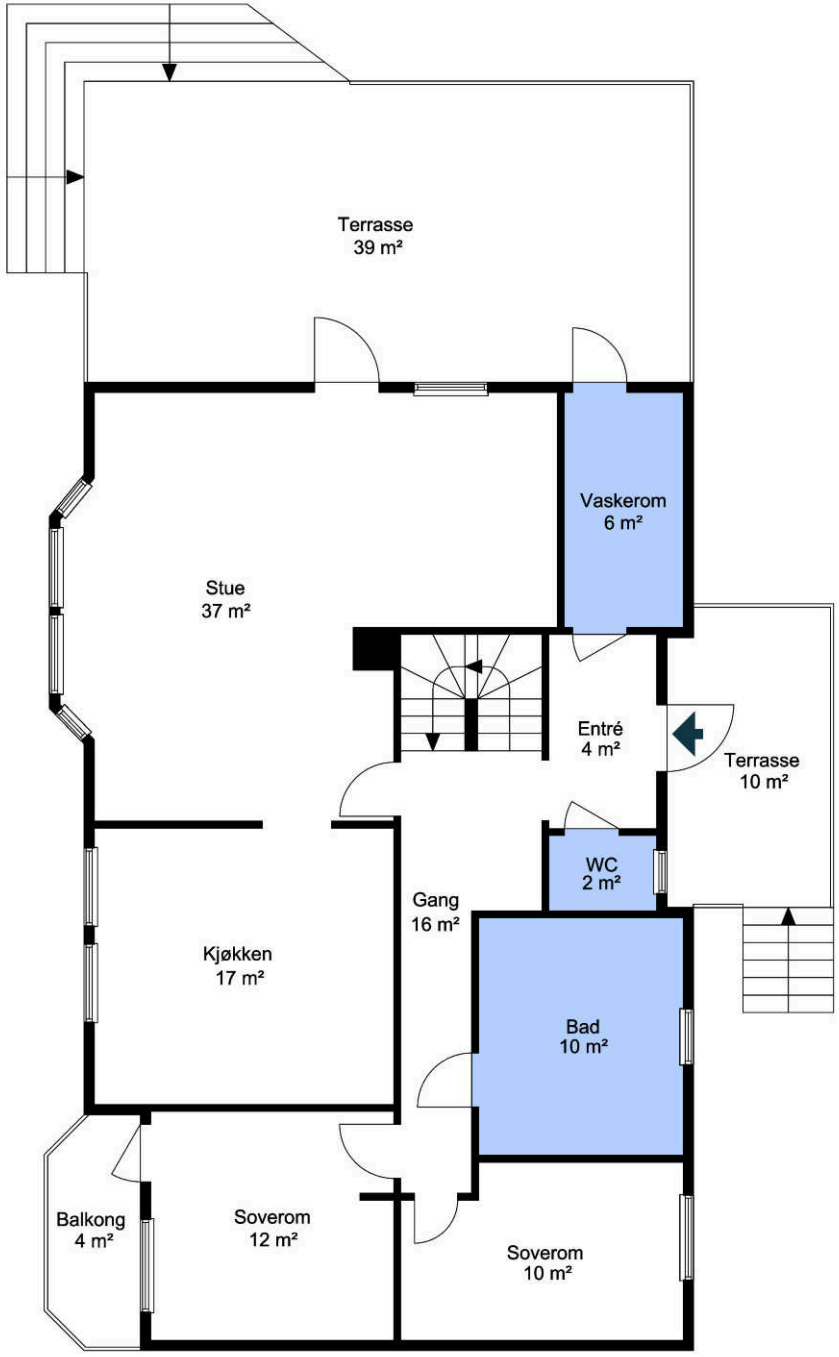


Sokkel



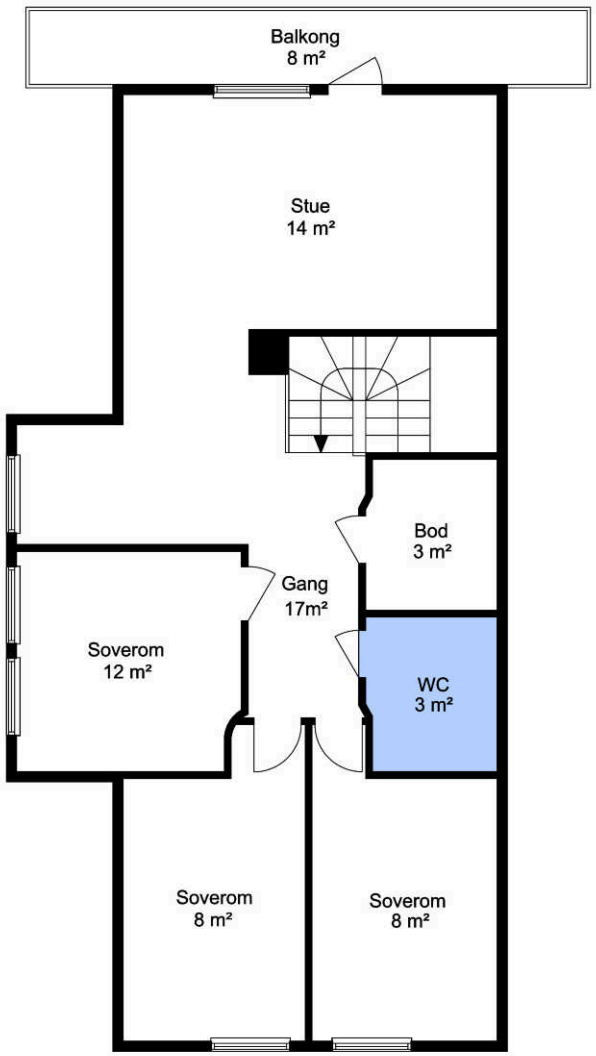
Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.

1 etasje



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

Loft



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

JOENGHAUGEN 19

Nabolaget Monstad - vurdert av 11 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Monstad	**10 min**
Linje 5903	1 km
Ørland lufthavn	**59 min**

SKOLER

Åset skole (1-10 kl.)	**16 min**
338 elever, 23 klasser	1.4 km
Åfjord videregående skole	**13 min**
145 elever, 12 klasser	1.1 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

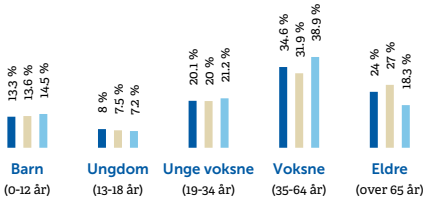
NABOSKAPET

Godt vennskap 73/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 71/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Å barnehage (0-5 år)	**15 min**
107 barn	1.4 km
Preg barnehager Åfjord (0-5 år)	**20 min**
49 barn	1.7 km
By barnehage (0-5 år)	**14 min**
47 barn	13.2 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Åfjord	**11 min**
Rema 1000 Åfjord	**19 min**
Post i butikk, PostNord	1.7 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

TURMULIGHETENE
Nærhet til skog og mark 92/100

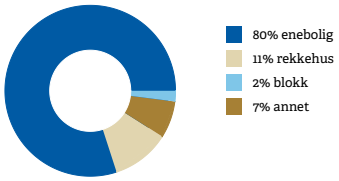
STØYNIVÅET
Lite støynivå 89/100

TRAFIKK
Lite trafikk 86/100

SPORT

Joengmyra nærmiljøanlegg Ballspill	**1 min** 0.1 km
Monstadstranda ball-løkke Ballspill	**7 min** 0.6 km
Fitnesspoint Åfjord	**19 min**

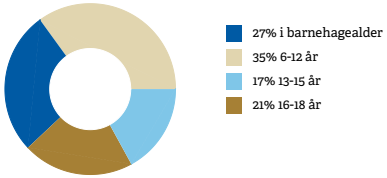
BOLIGMASSE



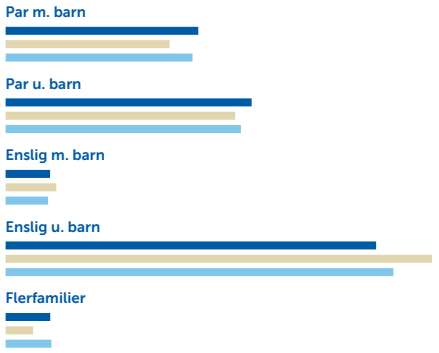
VARER/TJENESTER

Vitusapotek Åfjord	**19 min**
Åfjord Vinmonopol	**20 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



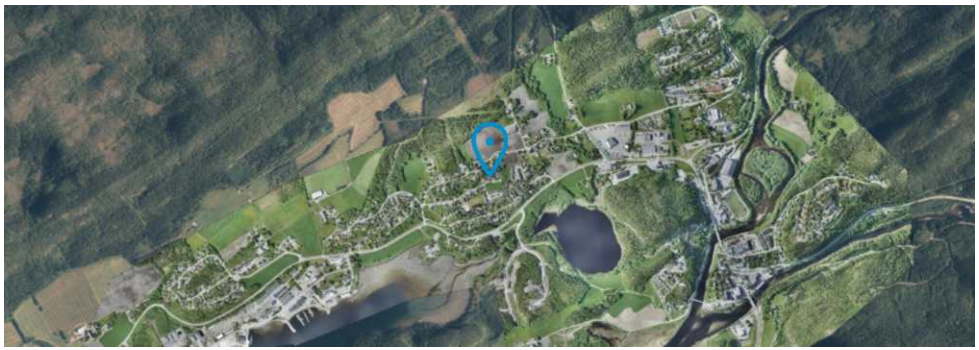
FAMILIESAMMENSETNING

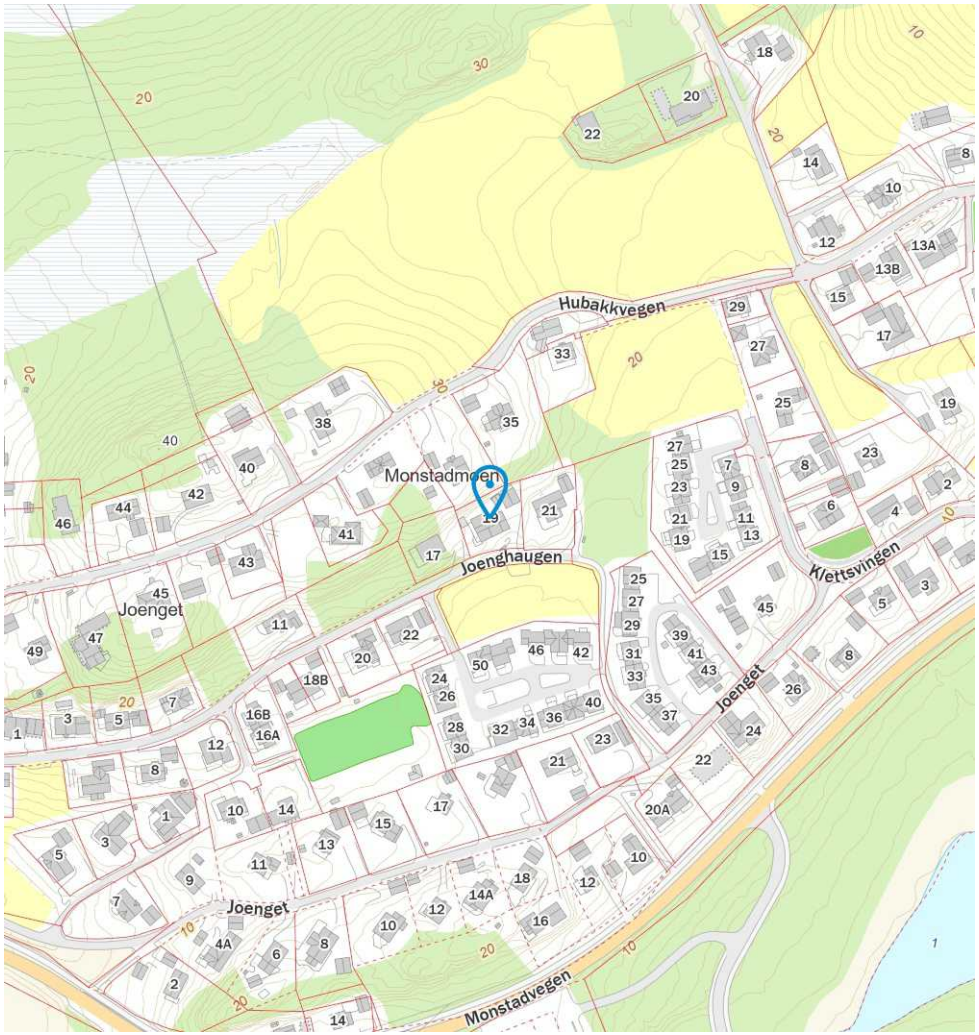


SIVILSTAND

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

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





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





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

Unni Harsvik

Roger Harsvik

Boligen

- Boligen ble kjøpt 1995
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Joenghaugen 19
7170 Åfjord

5058-59/294/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Har hatt lekasje til kjelleren på det forige badet, grunnet materialtretthet på membraovergang gulv-vegg.

Dette ble sjekket og utbedret når vi resturerte badet i 2023

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Einar Haugsnes AS

Beskrivelse av arbeidet: Røreleggerarbeid med utskifting til rør i rør ble utført av Einar Haugsnes AS Jeg er elektrikker og installerte det elektriske selv.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Jeg støpte gulvet, smurte membraene og la flisene og monterte veggplatene selv. Har bilder av alt som er utført

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Einar Haugsnes AS

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av rør i rør på vaskerom med oppsamlingsskap i kjeller. Jeg monterte det elektriske selv

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

   Beskrivelse av arbeidet: Montering av baderomsplater og listverk ble utført av meg selv

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

• **Ja**

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

Gulbelegg inn under klemring

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2000
   Beskrivelse av arbeidet: Takopplett med meg selv som ansvarlig

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

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1998
   Beskrivelse av arbeidet: Satte opp garasjen selv og sto selv ansvarlig

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?
• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1995
Beskrivelse av arbeidet: Jeg bygget grunnmur og sørget for drenering og fyllmasser selv. det er også lagt en egen drenering langs fjellet for å ta overvann

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Hele boligen**

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?
• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016
   Beskrivelse av arbeidet: Skifte av ovn og uttak i sokkel og stue 1 etg

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1995

   Firmanavn: Roger Harsvik

   Beskrivelse av arbeidet: Jeg er selv elektrikker og har installert alt som er av elektrisk på eiendommen

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Takopplett i 2000 og utvidelse av inngangsparti i 2007

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Ferdigattest er utstedet på byggemelding takopplett, mens inngangspartiet med tak og bæring var en enkel melding uten ferdigattest.

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

• **Ja**

Sokkelen sto ferdig i 1996, og loftet ble vell ferdig i 2001 går jeg ut fra

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Ferdigattest er utstedet

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?

• **Ja**

Leilighet i sokkelen

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

• **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

• **Ja**

Betaler kommunale avgifter for en stor og en liten leilighet

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

• **Ja**

Radonmåling ligger på Boligmappa fra 2019. Ikke målt radonverdier

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

   Firmanavn: Roger Harsvik

   Beskrivelse av arbeidet: Instalasjon av grillbu med forsyning til jacuzzi er utført av meg som er elektrikker

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Satte opp grillbu med pizzaovn helt inn til nabogrensen. Dette var klarrert med de som eide tomta da vi bygde.

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

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

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

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Joenghaugen 19 , 7170 ÅFJORD
ÅFJORD kommune
gnr. 59, bnr. 294

Sum areal alle bygg: BRA: 364 m² BRA-i: 285 m²



Befaringsdato: 15.04.2026 **Rapportdato:** 29.04.2026 **Oppdragsnr.:** 21178-1242 **Referansenummer:** YZ8465

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.

Joenghaugen 19 , 7170 ÅFJORD
Gnr 59 - Bnr 294
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er i hovedsak som fra byggeåret og fremstår i teknisk god stand.
Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer.
Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1995

UTVENDIG Gå til side

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

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasader er bekledd med liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre og sperretak.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Byttet kun enkelte glass etter opprinnelig byggeår.
Bygningen har hovedytterdører i lakkert tre og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

På balkong og terrasser er det registrert bruk av impregnerte materialer.
Trapp i imregnert treverk fra balkong.

INNVENDIG Gå til side

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

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er bemerket stedvisk knirk.

Boligen har elementpipe og vedovn i sokkel og 1.etasje.

Boligen har malt tretrapp fra byggeår.
Innvendig har boligen finèrdører og furudører.

Rom under terreng:
Gulvet har belegg. Veggene har plater og panel.
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det ble utført fuktmåling i åpen konstruksjon i sokkel, i svill mot murvegg mot terreng. Fuktinnhold i svill ble målt til 9,1%fukt og er innenfor kravene til fukt i konstruksjonen.
9,1% fukt tyder også på at det er fukt fra grunnen som kommer opp betonggulv/fundamenter og inn til konstruksjonen. Det anbefales å kontrollere dette innimellom for å undersøke utviklingen.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom 1.etasje
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Vaskerom ble renovert i 2019.
Veggene har baderomsplater.
Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall på gulv fra dør til sluk er målt til over 25mm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har dusjnisje med garnityr på vegg og opplegg for vaskemaskin.
Det er avtrekk via mekanisk/sentralt avtrekksanlegg.
Tilluft mellom dørblad og dørterskel.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Bad 1.etasje
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Bad ble renovert i 2023.
Veggene har baderomsplater.
Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall på gulv fra dør til sluk er målt til over 25mm.
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse.
Selger har dokumentert membran på bad med bilder. Bildene ligger på boligmappa.no
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjnisje med garnityr på vegg.
Det er avtrekk via mekanisk/sentralt avtrekksanlegg.
Tilluft mellom dørblad og dørterskel.
Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år gammelt og det er ingen synlige symptomer på fuktskader.

Bad sokkel
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Badet er fra opprinnelig byggeår.
Det er avtrekk via ventil på vegg, naturlig ventilering og elektrisk styrt vifte.
Tilluft mellom dørblad og dørterskel.
Rommet innehar gulvmontert toalett, dusjhjørne med garnityr på vegg, innredning med servant på vegg og opplegg for vaskemaskin.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken 1.etasje
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Det er heltre kjøkkeninnredning laget av ett møbelsnekkeri.
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.

Joenghaugen 19 , 7170 ÅFJORD
Gnr 59 - Bnr 294
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkken sokkel
Benkeplaten er av laminat.
Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn av integrerte hvitevarer i kjøkkeninnredningen.
Det er ikke montert komfyrvakt over platetopp og det er ikke montert vannstoppesystem/lekkasjesikring under vask og oppvask.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

1.etasje
Toalettrom med gulvmontert toalett og servant på vegg.
Det er avtrekk via mekanisk/sentralt avtrekk i himling.

2.etasje
Toalettrom med gulvmontert toalett og servant på vegg.
Det er avtrekk via mekanisk/sentralt avtrekk i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber.
Det er avløpsrør av plast.

Boligen har mekanisk/sentralt avtrekk. Aggregatet er plassert i knevegg på loft.
Boligen har også naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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.
Det ble foretatt elkontroll i 2026. Avvik ble rettet etter kontroll.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av løsmasser.
Dreneringen er fra byggeår.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Fundamenter er ikke vurdert, da disse ligger under bakkenivå.

Forstøtningsmurer er av naturstein.
Terrenget rundt eiendommen er skrående og består av fjell og sprengsteinfylling som er opparbeidet. Det er fall inn mot bolig fra skrående terreng "bak" bolig.

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

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.

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred i NVE sine kartdata.
Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for radon i NGU sine kartdata. Aktsomhetsområde med moderat til lav aktsomhet.
Selger informerer at det er foretatt radonmålinger i boligen og at dette er dokumentert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Byggemeldingstegninger er kontrollert og disse stemmer ikke med dagens bruk.
Det foreligger flere sett med byggemeldingstegninger i kommunen sine arkiver. Rominndelinger stemmer ikke med dagens bruk.
Loftsetasje er søkt som et uinnredet rom kalt "disp".
1.etasje er det tegnet kjølerom i gang. Dette eksisterer ikke.
I sokkel er flere rom søkt som "disp" rom, men ikke definert slik de er i bruk. Det er enkelte vegger til boder som ikke er på tegninger.

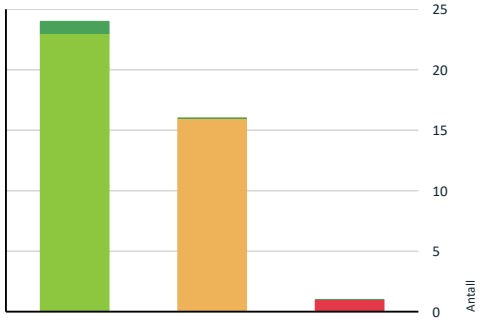
Garasje

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

Byggemeldingstegninger er kontrollert.
Tegninger til garasje viser kun fasader og grunnflate.
Utvendige boder og terrasse er ikke søkt hos kommunen.

Sammendrag av boligens tilstand

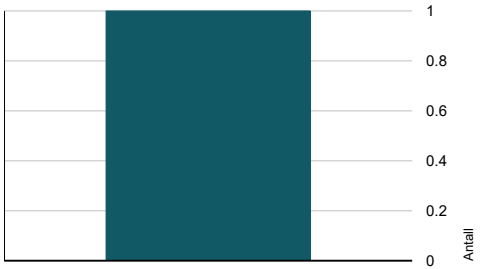
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Sokkel > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Kjøkken > Sokkel > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Sokkel > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Joenghaugen 19 , 7170 ÅFJORD
Gnr 59 - Bnr 294
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Sammendrag av boligens tilstand

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. Gå til side
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1995

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Benyttet til boligformål.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein.
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.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

• Det er avvik:

Det registreres noe rust og korrosjon stedvis på takrenner og takrennedeler.
Noe bulker i takrennedeler/nedløp registreres.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

Vedlikehold av takrenner og tilhørende deler anbefales. Rust og korrosjon foringer levetiden på produktene.

Joenghaugen 19 , 7170 ÅFJORD
Gnr 59 - Bnr 294
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Tilstandsrapport



Rust og korrodering på takrennedeler.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasader er bekledd med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Overflatebehandling av fasader må påregnes i tiden som kommer.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre og sperretak.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Byttet kun enkelte glass etter opprinnelig byggeår.

Vurdering av avvik:

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Vedlikehold av vinduer anbefales.
Vinduer er fra byggeår og det anbefales utskifting av vinduer på sikt, da nyere vinduer er mer energibesparende (lavere U-verdi). Det er ikke behov for utskifting i dag.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har hovedytterdører i lakkert tre og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas lokal utbedring.

Vedlikehold av dører fra byggeår anbefales.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

På balkong og terrasser er det registrert bruk av impregnerte materialer.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i imregnert treverk fra balkong.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres noe slitasje i overflater på materialer fra byggeår.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det vil være påregnelig med oppgraderinger av enkelte rom.



Hovedstoppekran i bod i sokkel.



Sluk i gulv i bod i sokkel.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er bemerket stedvisk knirk.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Størst avvik på gulv ble målt på loft/2.etasje.

Joenghaugen 19 , 7170 ÅFJORD
Gnr 59 - Bnr 294
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Tilstandsrapport

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.
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og vedovn i sokkel og 1.etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Konsekvens/tiltak
• Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har belegg. Veggene har plater og panel.
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det ble utført fuktmåling i åpen konstruksjon i sokkel, i svill mot murvegg mot terreng. Fuktinnhold i svill ble målt til 9,1%fukt og er innenfor kravene til fukt i konstruksjonen.
9,1% fukt tyder også på at det er fukt fra grunnen som kommer opp betonggulv/fundamenter og inn til konstruksjonen. Det anbefales å kontrollere dette innimellom for å undersøke utviklingen.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp fra byggeår.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen finèrdører og furudører.

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

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

Tilstandsrapport

1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Vaskerom ble renovert i 2019.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater.
Taket har himlingsplater.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall på gulv fra dør til sluk er målt til over 25mm.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har dusjnisje med garnityr på vegg og opplegg for vaskemaskin.

Joenghaugen 19 , 7170 ÅFJORD
Gnr 59 - Bnr 294
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Tilstandsrapport

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk/sentralt avtrekksanlegg.
Tilluft mellom dørblad og dørterskel.

1.ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Bad ble renovert i 2023.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater.
Taket har himlingsplater.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler.
Fall på gulv fra dør til sluk er målt til over 25mm.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med ukjent utførelse.
Selger har dokumentert membran på bad med bilder. Bildene ligger på boligmappa.no

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjnisje med garnityr på vegg.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk/sentralt avtrekksanlegg.
Tilluft mellom dørblad og dørterskel.

1.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er under 5 år gammelt og det er ingen synlige symptomer på fuktskader.

SOKKEL > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Badet er fra opprinnelig byggeår.
Det er avtrekk via ventil på vegg, naturlig ventilering og elektrisk styrt vifte.
Tilluft mellom dørblad og dørterskel.
Rommet innehar gulvmontert toalett, dusjhjørne med garnityr på vegg, innredning med servant på vegg og opplegg for vaskemaskin.

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

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Joenghaugen 19 , 7170 ÅFJORD
Gnr 59 - Bnr 294
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Tilstandsrapport





SOKKEL > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales renovering av våtrom.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Det er heltre kjøkkeninnredning laget av ett møbelsnekkeri.
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn av integrerte hvitevarer i kjøkkeninnredningen.
Det er ikke montert komfyrvakt over platetopp og det er ikke montert vannstoppesystem/lekkasjesikring under vask og oppvask.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SOKKEL > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkken er av eldre dato og det vil være påregnelig med oppgraderinger av kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utskifting av kjøkken i dag.

SOKKEL > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

2.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med gulvmontert toalett og servant på vegg.
Det er avtrekk via mekanisk/sentralt avtrekk i himling.

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med gulvmontert toalett og servant på vegg.
Det er avtrekk via mekanisk/sentralt avtrekk i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber.
Vannrør av kobber er fra 1996.
Vannrørav rør-i-rør til vaskerom og fordelingsskap er fra 2018 og vannrør for resten av hoved bolig er fra 2023. Opplysninger fra selger.

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

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

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk/sentralt avtrekk. Aggregatet er plassert i knevegg på loft.
Boligen har også naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer.

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

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

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Årstall: 1995 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

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

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.
Det ble foretatt elkontroll i 2026. Avvik ble rettet etter kontroll.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det ligger samsvarserklæringer på boligmappa.no

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

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

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Fundamenter er ikke vurdert, da disse ligger under bakkenivå.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av naturstein.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt eiendommen er skrående og består av fjell og sprengsteinfylling som er opparbeidet. Det er fall inn mot bolig fra skrående terreng "bak" bolig.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

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.

Joenghaugen 19 , 7170 ÅFJORD
Gnr 59 - Bnr 294
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Tilstandsrapport

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligens sikkerhet er kontrollert for om det er fare for skader, fall, brann og mer.
Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred i NVE sine kartdata.
Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for radon i NGU sine kartdata. Aktsomhetsområde med moderat til lav aktsomhet.
Selger informerer at det er foretatt radonmålinger i boligen og at dette er dokumentert.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

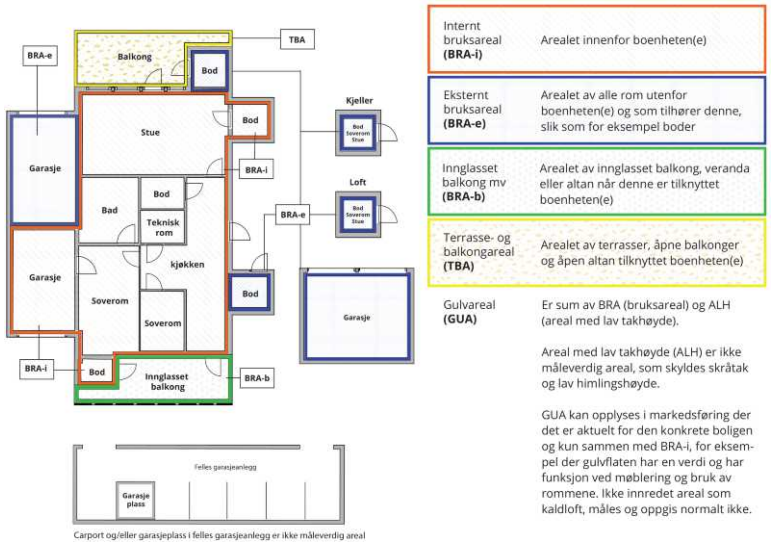
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
2.Etasje	65			65	8	19	84
1.Etasje	118	8		126	53		126
Sokkel	102			102			102
SUM	**285**	**8**			**61**	**19**	**312**
SUM BRA	**293**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Gang, stue, soverom, soverom 2, soverom 3, toalettrom, bod		
1.Etasje	Entré, toalettrom, vaskerom, gang, stue, kjøkken, bad, soverom, soverom 2	Hagestue / grillbod	
Sokkel	Entré, gang, soverom, soverom 2, gang 2, stue, kjøkken, bad, bod, bod 2, gang 3, trapperom		

Kommentar

Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggemeldingstegninger er kontrollert og disse stemmer ikke med dagens bruk.
Det foreligger flere sett med byggemeldingstegninger i kommunen sine arkiver. Rominndelinger stemmer ikke med dagens bruk.
Loftsetasje er søkt som et uinnredet rom kalt "disp".
1.etasje er det tegnet kjølerom i gang. Dette eksisterer ikke.
I sokkel er flere rom søkt som "disp" rom, men ikke definert slik de er i bruk. Det er enkelte vegger til boder som ikke er på tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Bad er renovert i 2023.

Garasje

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)
1.Etasje		42		42			42
2.Etasje		29		29	24	16	45
SUM		**71**			**24**	**16**	**87**
SUM BRA	**71**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Garasje, bod	
2.Etasje		Bod, garasjeloft	

Kommentar

Bygningen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.
Areal garasjeloft 25m2
Areal bod i 2.etasje 4m2

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Byggemeldingstegninger er kontrollert.
Tegninger til garasje viser kun fasader og grunnflate. Utvendige boder og terrasse er ikke søkt hos kommunen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er byttet enkelte bjelker og terrassebord i 2026.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	269	16
Garasje	0	0

Kommentar

Enebolig — Arealet er målt på stedet med laser. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

Garasje

Joenghaugen 19 , 7170 ÅFJORD
Gnr 59 - Bnr 294
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.4.2026	Raymond André Moen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5058 ÅFJORD	59	294		0	1020.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Joenghaugen 19

Hjemmelshaver
Harsvik Roger, Harsvik Unni

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i ett etablert boligstrøk i Åfjord, med nærhet til skoler, barnehage, helsesenter, lege, butikker og mer.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i skrånende terreng, med opparbeidet utomhusområder.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Benyttet til lagring, biloppstilling og snekkerverksted.

Byggeår
2000

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

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

Garasje er oppført med støpte murer og støpt gulv mot grunn.
Over murer er garasje oppført i trekonstruksjoner, utvendig bekledd med liggende trekledning.
Det er garasje med biloppstilling i 1.etasje.
Det er etablert trapp opp til 2.etasje for garasje, med terrasse mot terreng.
Det er bygget en bod på terrassen som er isolert. Det registreres manglende lufting i boden.
Over garasje er garasjeloft innredet. Det er panel på vegger og i himling.
Det er varmepumpe på vegg på garasjeloft. Denne er tilkoblet stikkontakt. Det er anbefalt fast tilkobling for varmepumpe.

Det er eget sikringsskap i garasje.

Takkonstruksjonen er tekket med takstein. Det registreres noe slitte overflater på takstein.
Dører og porter har noe slitte overflater. Vedlikehold anbefales.

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	28.04.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	20.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	15.04.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	15.04.2026		Gjennomgått		Nei

Joenghaugen 19 , 7170 ÅFJORD
Gnr 59 - Bnr 294
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2026	
2	29.04.2026	

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.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1973/2132/63
Attesteringstidspunkt 2026-02-13 11:24

2132
6-6-73

Kfl. 180
Sfl. 120.-

Erklæring.

Undertegnede grunneiere i Åfjord kommune erklærer herved at A/L Å Vassverk har rett til å legge vassledning over våre eiendommer - og at A/L Å Vassverk skal ha uhindret rett til å foreta nødvendig graving for reparasjon og ettersyn av ledningene.
Grunneierne skal ta hensyn til ledningene ved disponeringen av grunnen, blant annet slik at ledningene ikke utsettes for frost, trykk, forskyvning eller liknende.
Ledningene blir å plassere på eiendommene så langt råd er i samsvar med eierne.
For skader og ulemper som ved anlegg og reparasjoner måtte påføres eiendommene, kan eierne kreve erstatning av A/L Å Vassverk.
I mangel på minnelig overenskomst fastsettes erstatningene ved skjønn.
Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på våre eiendommer og kan ikke avlyses uten samtykke fra A/L Å Vassverk. Utgiftene med tinglysningen skal dekkes av A/L Å Vassverk.

Å i Åfjord, den 5. mai 1973.

Kåre Stavem - eier av Finsethr gnr. 49 bnr. 1
Martin Finseth - " " Finseth " 49 " 2
Ole Fotnes - " " Fotnes " 48 " 1
Kristian Meland - " " Meland " 37 " 7
Peder Kjørsvand - " " Meland " 37 " 1
Sverre Stavrum - " " Råus " 63 " 1
Asbjørg Stigum - " " Flakus " 59 " 2
Arne Eidsvik - " " Åsvang " 59 " 42
Sigvar Monstad - " " Joeng " 59 " 4
Olaf Kvitsvang - " " Åsheim " 58 " 25
Ole Grønes - " " Finnes " 57 " 1
Fridtjof Karlsen - " " Eroken " 51 " 2
_____ - " " " "

Det bevitnes at denne erklæring er undertegnet egenhendig i vårt nærvær og at samtlige underskrivere er over 20 år og myndige.

Arne Rønes _____ Ivar Sandvik

Sendes tilbake til:
Roger Harsvik
7170 Åfjord

Skjøte [1]

Fosen Sorenskriverembete
Reg. 26 SEPT. 1994
Dagbokn. 4789

Opplysningene på denne siden registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1630	ÅFJORD	59	294			1/1

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn: [ ] Ja [X] Nei
Beskaffenhet: [ ] 1 Bebygd [X] 2 Ubebygd

Bruk av grunn:
[X] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontorer [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

Type bolig:
[X] FB Frittliggende enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekke-hus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kroner: 105.400,-

Utlyst til salg på det frie marked: [X] Ja [ ] Nei

Omsetningstype:
[X] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspro-priasjon [ ] 4 Tvangs-auksjon [ ] 6 Skifte-oppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]
Kroner

4. Overdras fra

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
9399 05308	SYLTERN EIENDOM A/S, 7170 ÅFJORD	

Doknr. 4789 Tinglyst: 26.09.1994 Emb. 063
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Overdras til

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
111066 [redacted]	ROGER HARSVIK, 7170 ÅFJORD	1/2
011267 [redacted]	UNNI BUSETH, 7170 ÅFJORD	1/2

6. Særskilte avtaler [3]

Kjøpesummune kr 105.400,- skal betales kontant mot tinglyst skjøte fri for pengeheftelser.
Omr. 59/294 skal ha fri opparbeidet vegrett fram til tomten og andel i byggefeltets friareal.
Omkostningene ved overdragelsen bæres av kjøperen.

Nr. 727 B Rich Andvord

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Adresse [6]

8. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 4. ledd i lov av 4. mars 1983 nr. 7 (eierseksjonsloven): "Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato: ÅFJORD, 12.09.94

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: ROGER HARSVIK UNNI BUSETH

9. Erklæring om sivilstand [7]

☐ Jeg/vi er ugift(e) ☐ Vi er gift med hverandre og begge skal underskrive ☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges erververvirke knyttet til eiendommen.

10. Underskrifter og bekreftelser [8]

Sted, dato

Utstederes underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: ØYSTEIN J SYLTERN JAN SYLTERN

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: ELIN JANN RÅNES

Adresse: SØRMYRA 11, 7170 ÅFJORD

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver: TORIL SYLTERN BY

Adresse: JOENGMYRA 2, 7170 ÅFJORD

Som ektefelle samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

enova

Energiattest

D

Adresse	
Joenghaugen 19, 7170 ÅFJORD	
Dato for energimerking **29.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-288340**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **18040271**
Gårdsnummer **59**	Bruksnummer **294**
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 **1995**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **285,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **285,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
189,94 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
209,16 kWh/m²	**59 610 kWh**

Joenghaugen 19, 7170 ÅFJORD

Detaljering

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

Joenghaugen 19, 7170 ÅFJORD

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 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: 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 11: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 13: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 på elektriske anlegg

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.

Tiltak 19: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: 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 22: 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.

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.

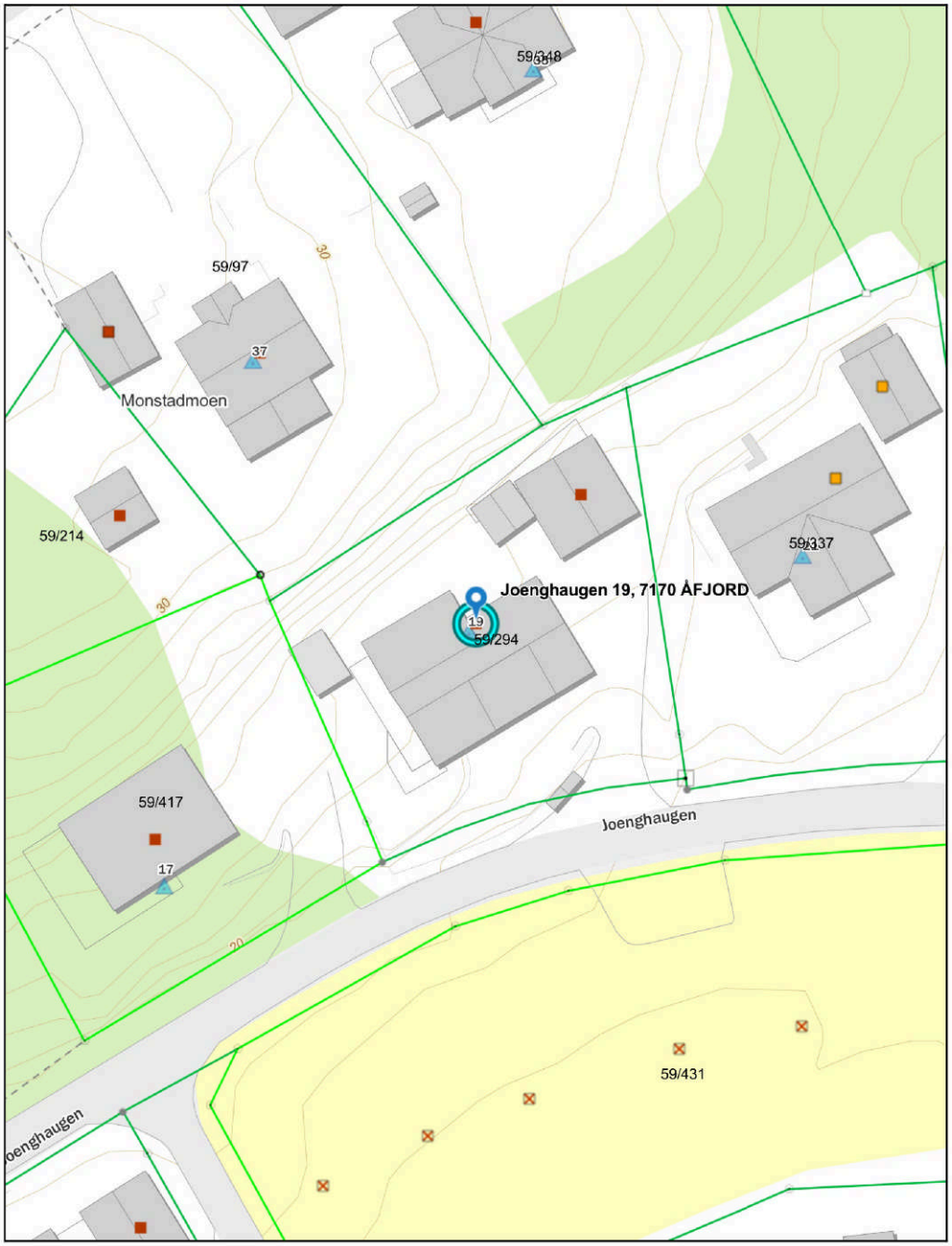
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Kartutsnitt

Utskrift av kartutsnittet fra Innsyn saksbehandler

Dato: 17.02.2026 Omtrentlig målestokk: 1:458 Koordinatsystem: UTM-32N



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

ambita

Kommune: 5058 Åfjord

Eiendom: 5058/59/294/0/0

Eiendomsgrenser

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

Målestokk 1:1000

Dato: 13.2.2026



Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.



Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

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

Høydekurver

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

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

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

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 59, Bruksnr 294	**Kommune:**	5058	Åfjord
Adresse:				
Veiadresse:	Joenghaugen 19, gatenr 1342 7170 Åfjord	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	113 1	Monstad Å
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	9050403 6581	Åfjord og Stoksund Åfjord

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	21.06.1994	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 020,3 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Oppmålingsforretning	Forretning:	04.05.2021	Avgiver	5058/59/4	-1 015,3
	Matrikkelført:	04.05.2021	Berørt	5058/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	5058/59/97	0,0
			Berørt	5058/59/214	0,0
			Berørt	5058/59/294	0,0
			Berørt	5058/59/394	0,0
			Mottaker	5058/59/417	1 015,2
Oppmålingsforretning	Forretning:	04.05.2021	Berørt	5058/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	04.05.2021	Berørt	5058/59/4	0,0
			Berørt	5058/59/97	0,0
			Berørt	5058/59/214	0,0
			Berørt	5058/59/294	0,0
			Berørt	5058/59/394	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5058/59/294	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5058/59/294	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	21.06.1994	Avgiver	1630/59/42	-1 023,8
	Matrikkelført:		Mottaker	5058/59/294	1 023,8

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 13.02.2026 11:31 – Sist oppdatert 13.02.2026 11:30
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Joenghaugen 19	Bolig	309,0	Kjøkken	3	1	1
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	06.07.1994
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	331,0	Igangset.till.:	13.07.1994
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	331,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	31.05.1995
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	18040271			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01		112,0		112,0			
H01	1	141,0		141,0			
L01		78,0		78,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

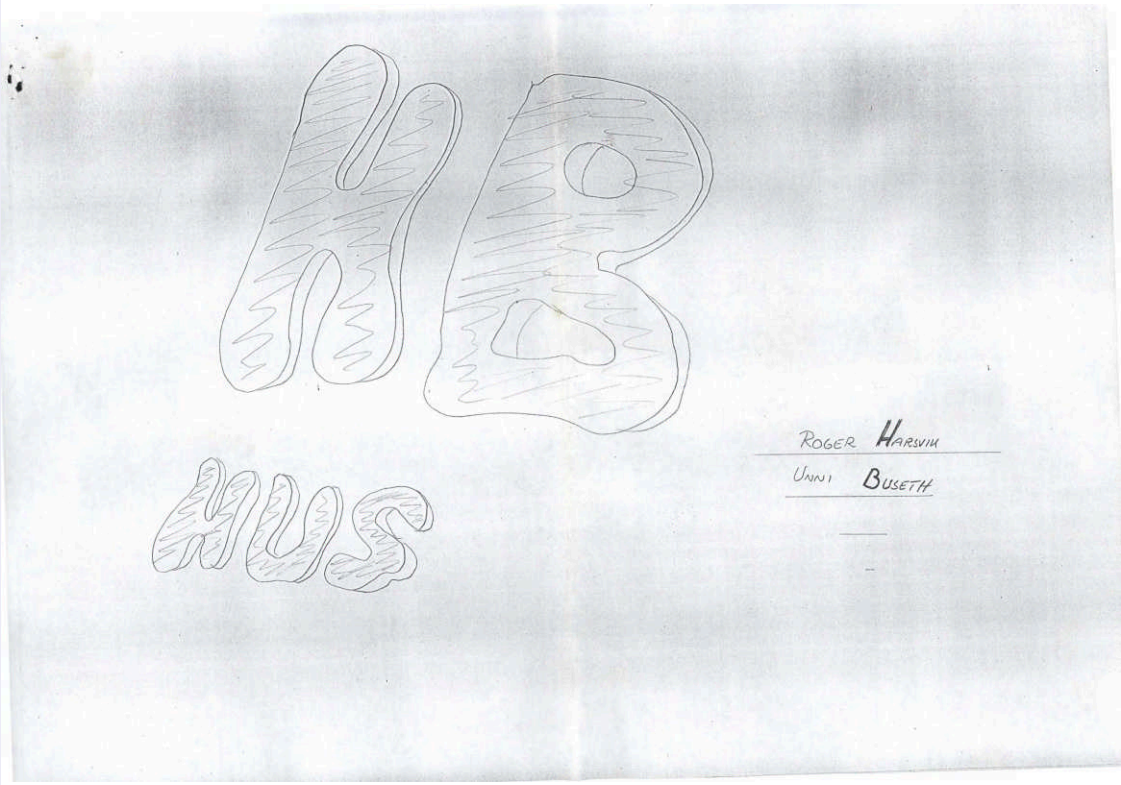
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	16.12.1997
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	18.04.1998
Energikilde:		BRA annet:	47,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	47,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.05.2000
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	18043823			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			47,0	47,0			

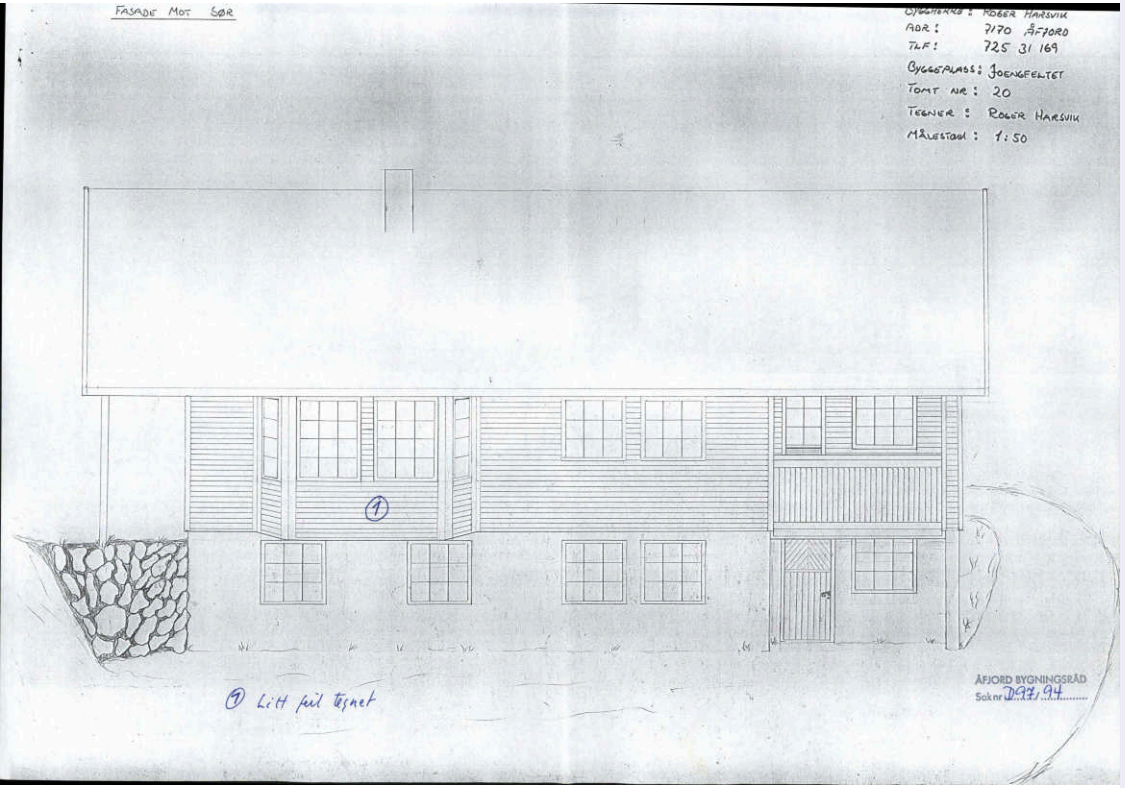
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



FASADE MOT SØR

BYGGHERRE : ROGER HARSVIK
ADR : 7170 ÅFJORD
TLF : 725 31 169
BYGGEPLASS : JOENGFELTET
TOMT NR : 20
TEGNER : ROGER HARSVIK
MÅLESTOKK : 1:50

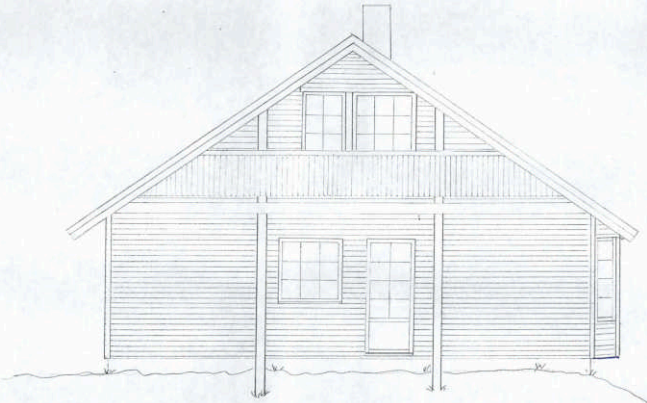


1 Litt feil tegnet

ÅFJORD BYGNINGSRÅD
Sak nr 097/94

FASADE MOT VEST

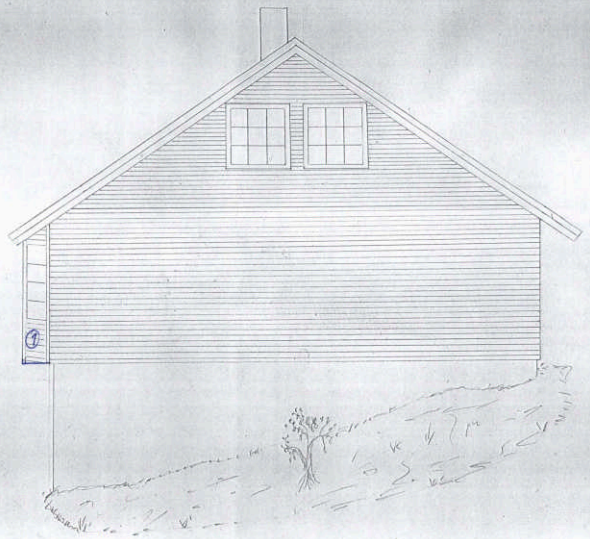
BYGGHERRE : ROGER HARSVIK
ADR : 7170 ÅFJORD
TLF : 725 31 169
BYGGEPLASS : JOENGFELTET
TOMT NR : 20
TEGNER : ROGER HARSVIK
MÅLESTOKK : 1:50



ÅFJORD BYGNINGSRÅD
Sak nr 097/94

FASADE MOT ØST

BYGGHERRE: ROGER HARSVIK
ADR: 7170 ÅFJORD
TLF: 725 31 169
BYGGEPLASS: JOENGFELTET
TOMT NR: 20
TEGNER: ROGER HARSVIK
MÅLESTOKK: 1:50



ÅFJORD BYGNINGSRÅD
Saksnr. D.97/94

① Litt feil tegnet

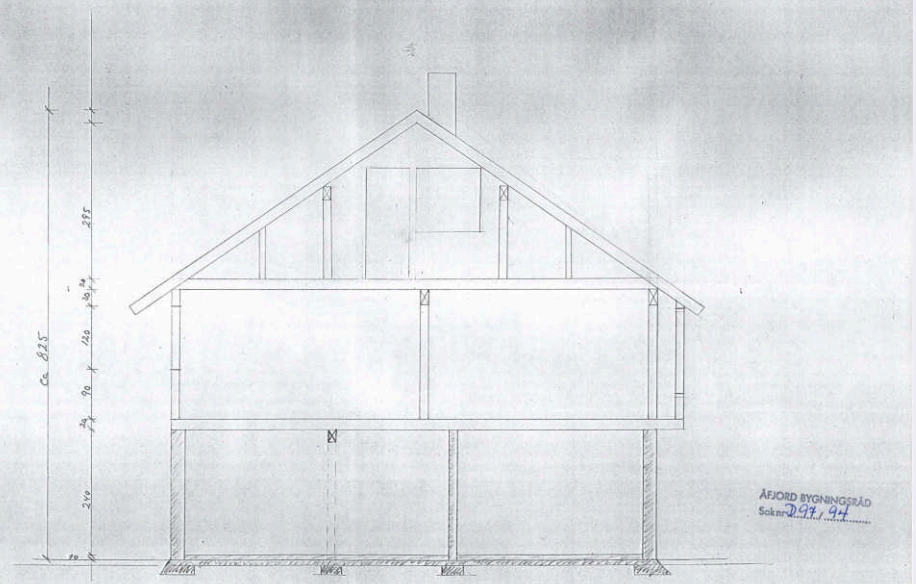
FASADE MOT NOR

BYGGHERRE: ROGER HARSVIK
ADR: 7170 ÅFJORD
TLF: 725 31 169
BYGGEPLASS: JOENGFELTET
TOMT NR: 20
TEGNER: ROGER HARSVIK
MÅLESTOKK: 1:50



ÅFJORD BYGNINGSRÅD
Saksnr. D.97/94

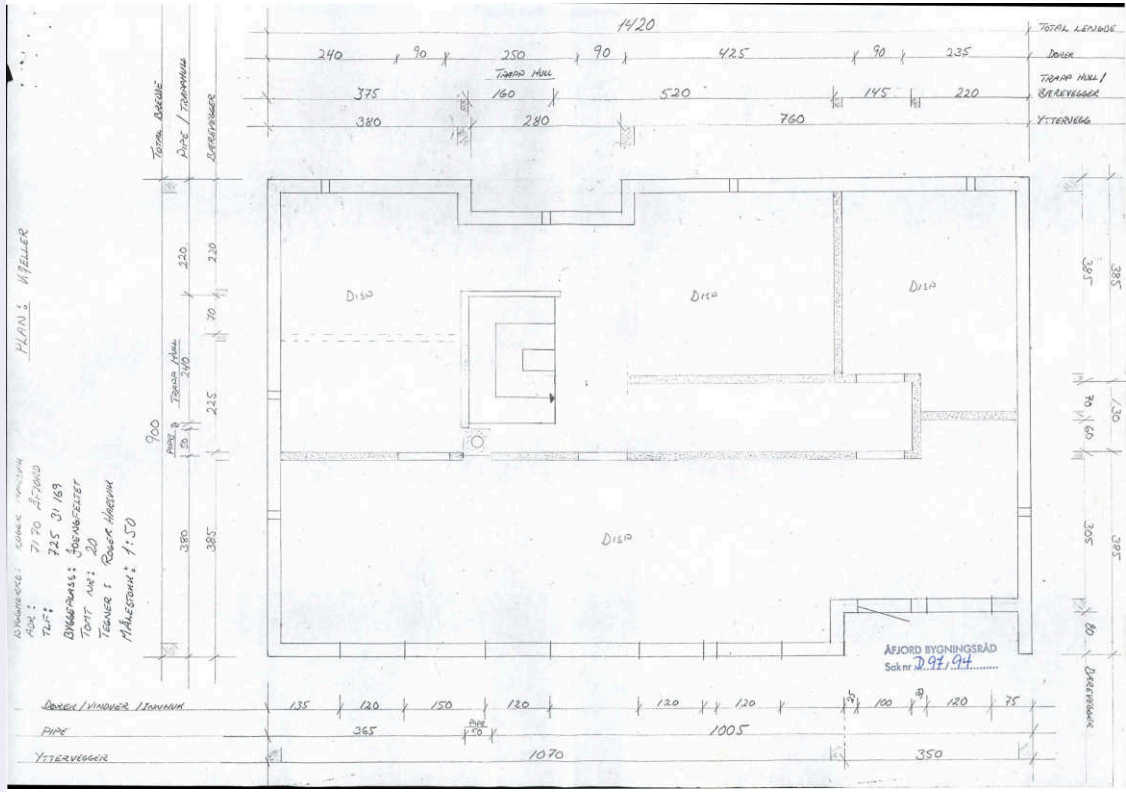
SNITT.



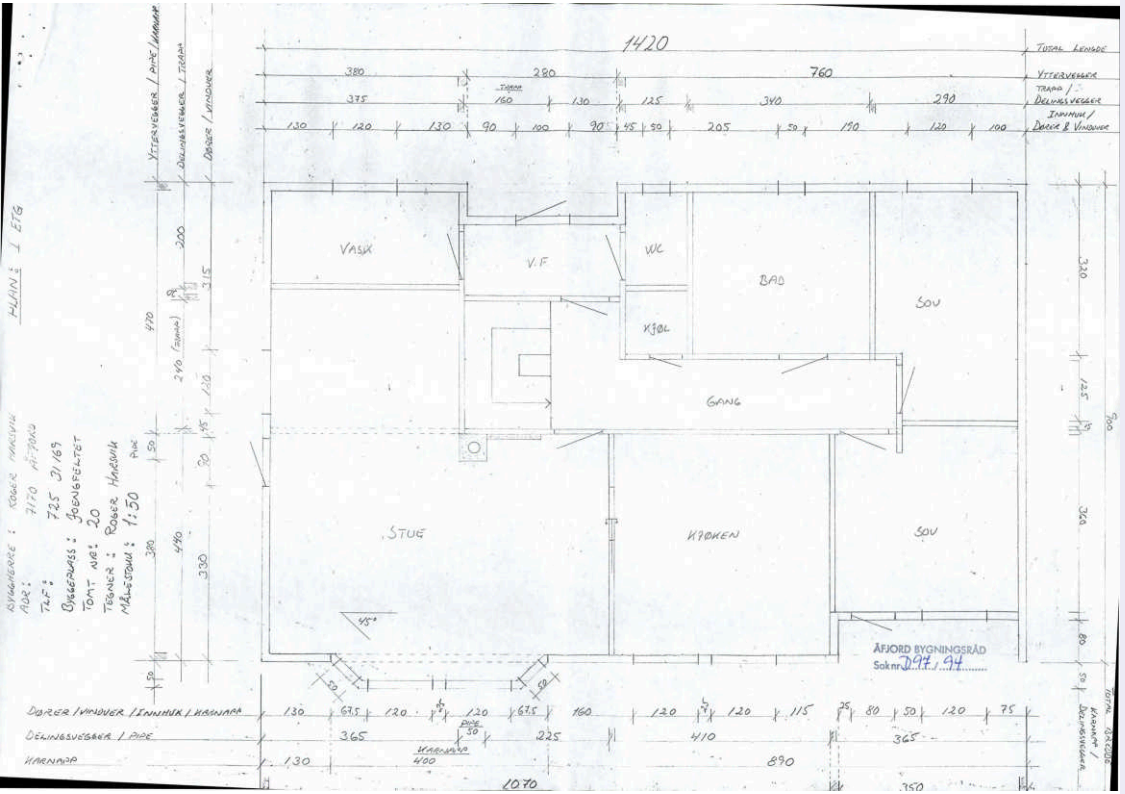
BYGGHERRE : ROGER HARSVIK
ADR : 7170 ÅFJORD
TLF : 725 31 169
BYGGEPLASS : JØRNGFELTET
TOMT NR : 20
TEGNER : ROGER HARSVIK
MÅLESTOKK : 1:50

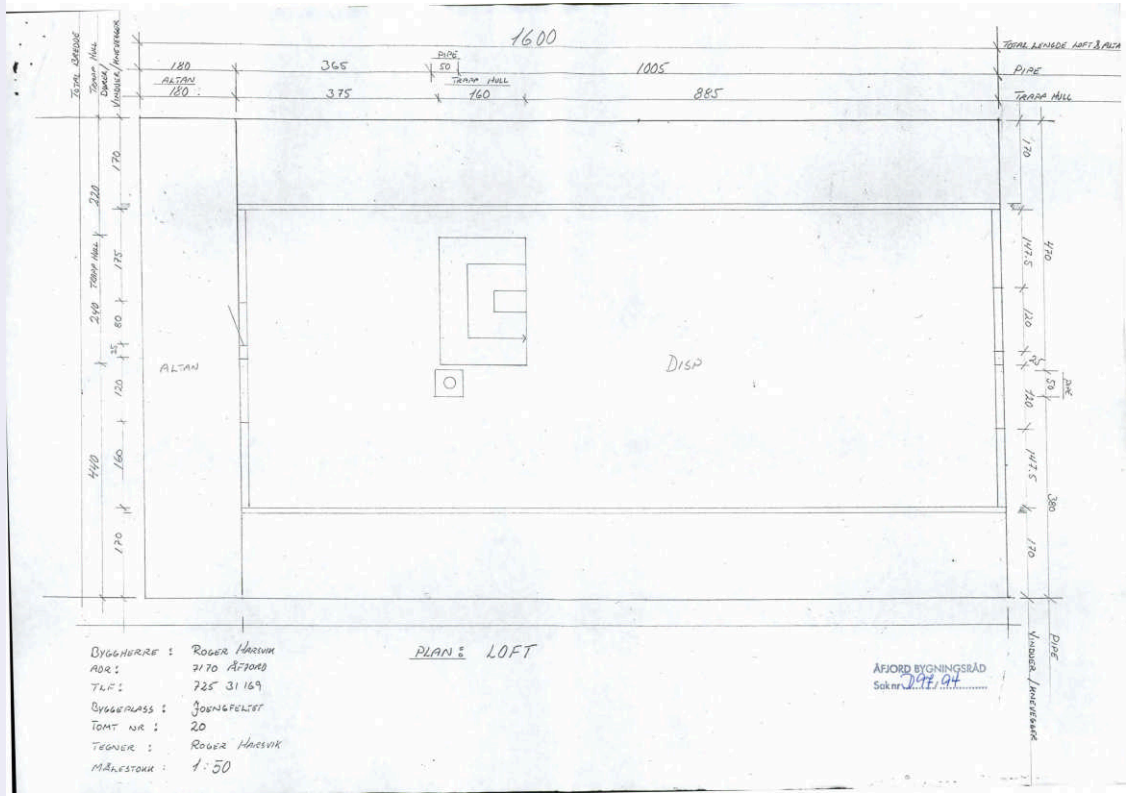
ÅFJORD BYGNINGSRÅD
Sak nr D.97/94

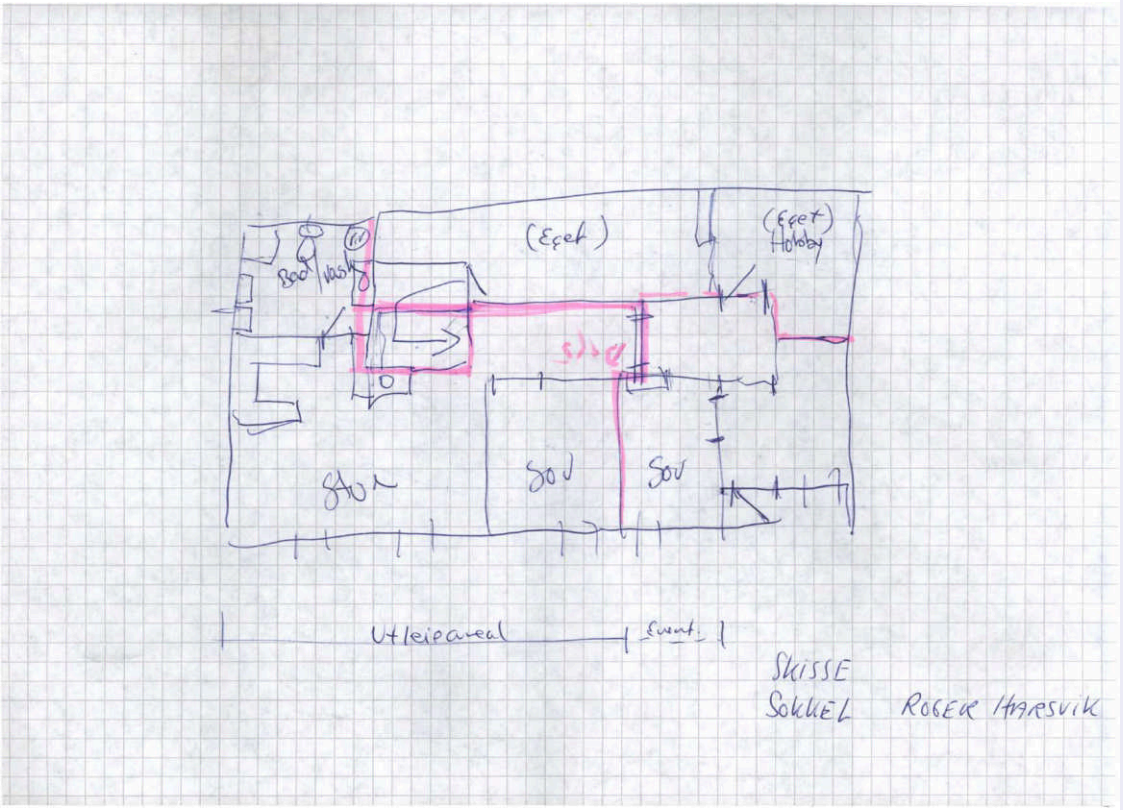
PLAN & VINDUER

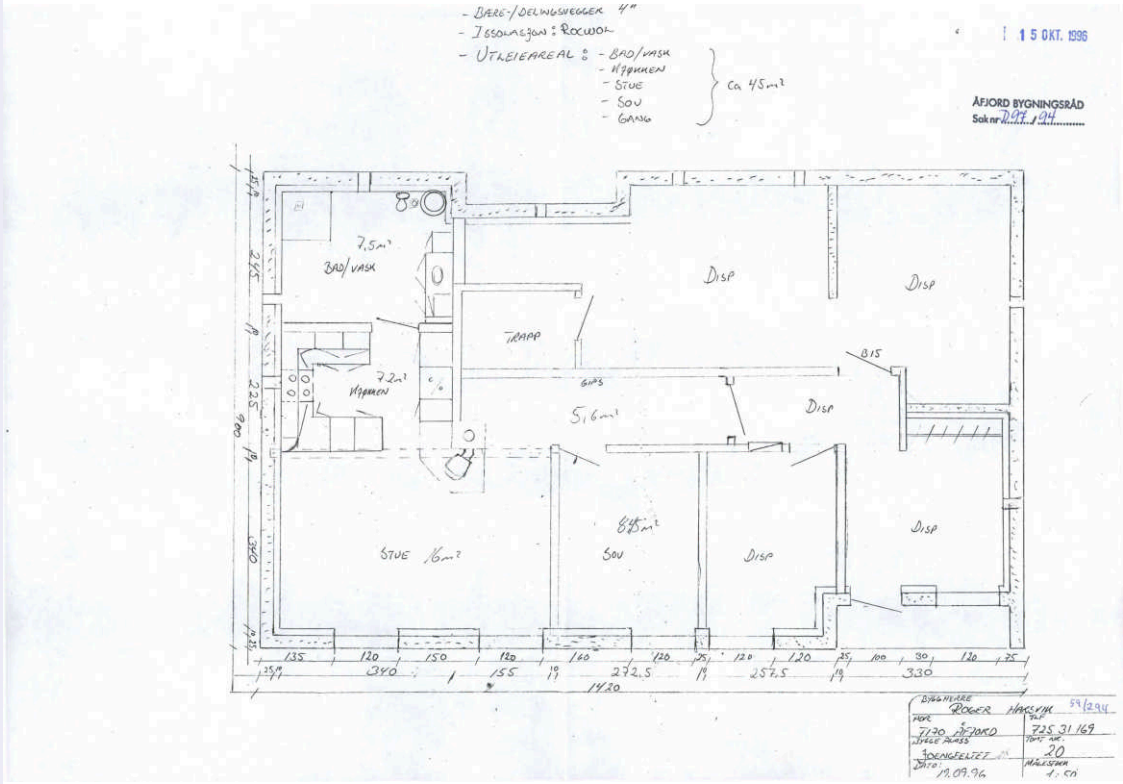


ÅFJORD BYGNINGSRÅD
Sak nr D.97/94


PLAN: 1 ETG
BYGGHERRE : ROGER HARSVIK
ADR: 7170 ÅFJORD
TLF: 725 31 169
BYGGEPLASS : JØENGFELTET
TOMT NR: 20
TEGNER : ROGER HARSVIK
MÅLESTOKK: 1:50
1420
TOTAL LENGDE
YTTERVEGGER
TRAPP / DELINGSVEGGER
INNVENDIG / DØRER & VINDUER
VASK
V.F
WC
BAD
SOV
KJØL
GANG
STUE
KJØKKEN
SOV
45°
ÅFJORD BYGNINGSRÅD
Saknr 097/94
DØRER / VINDUER / INNVENDIG / KARNAPP
DELINGSVEGGER / PIPE
KARNAPP
1070
TOTAL BREDDE


1600
TOTAL LENGDE HOFT & ALTAN
PIPE
TRAPP HULL
ALTAN
DISP
BYGGHERRE : ROGER HARSVIK
ADR: 7170 ÅFJORD
TLF: 725 31 169
BYGGEPLASS : JØENGFELTET
TOMT NR : 20
TEGNER : ROGER HARSVIK
MÅLESTOKK : 1:50
PLAN: LOFT
ÅFJORD BYGNINGSRÅD
Saknr 097/94
VINDUER / INNVENDIG


(Eget)
(Eget) Hobby
Bad
Vask
Stue
Sov
Sov
Utleieareal
Evnt.
SKISSE
SOKKEL
ROGER HARSVIK

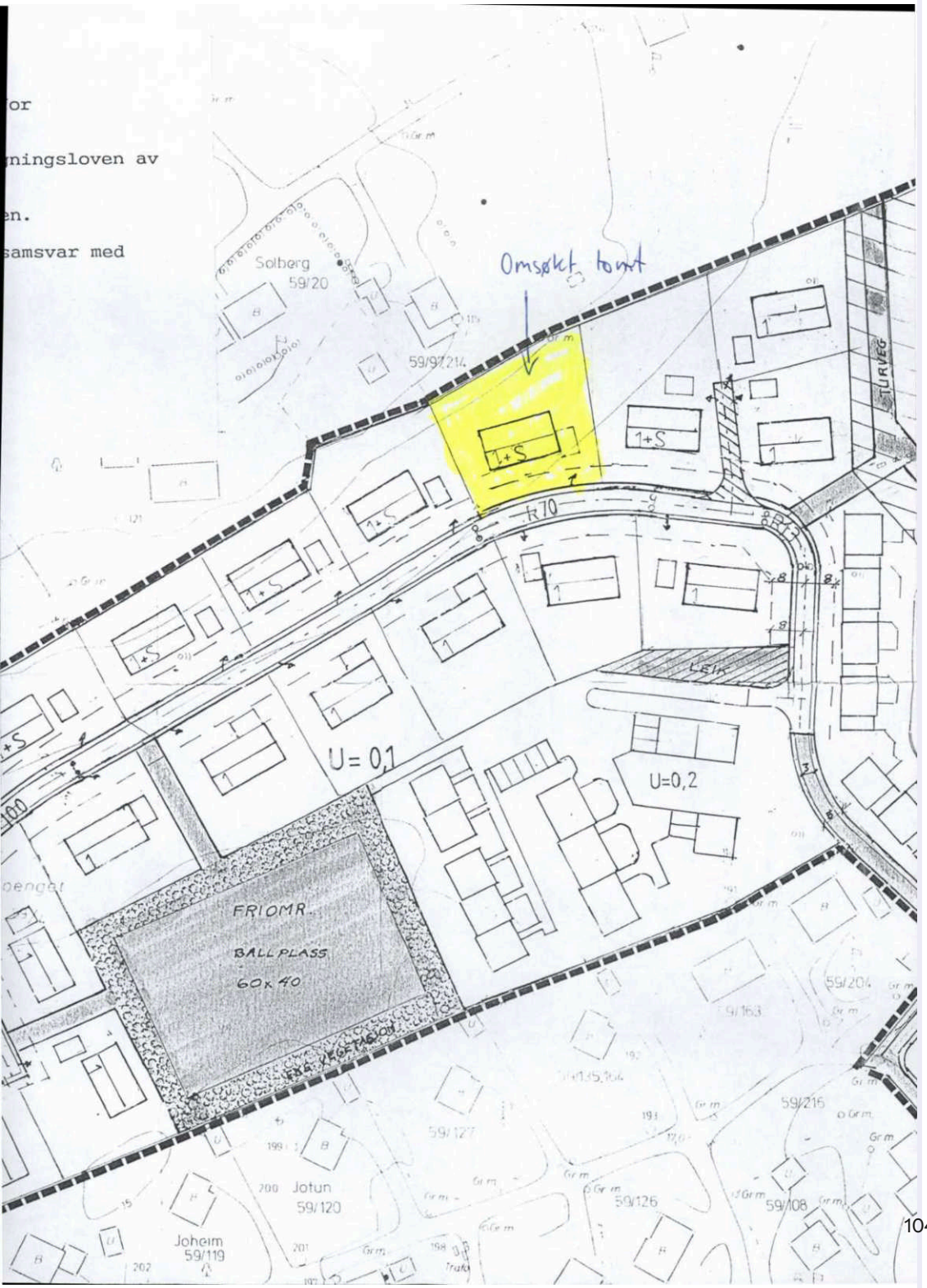

- BÆRE-/DELINGSVEGGER 4"
- ISOLASJON: ROCKWOL
- UTLEIEAREAL: - BAD/VASK
- HJØRNEN
- STUE
- SOV
- GANG
Ca 45m²
15 OKT. 1996
ÅFJORD BYGNINGSRÅD
Saknr 96/294
7,5m²
BAD/VASK
TRAPP
7,2m²
HJØRNEN
5,6m²
STUE 16m²
8,5m²
SOV
DISP
DISP
DISP
DISP
DISP
BIS
GANG
135
120
150
120
160
272,5
120
120
120
100
30
120
340
155
257,5
330
1420
BYGGMESTER ROGER HARSVIK
7730 STEINKJER
735 31 169
20
1:50
19.09.96

or

ningsloven av

en.

samsvar med



Trykt på selvkopierende papir

Kommune

ÅFJORD

Midlertidig brukstillatelse

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)

Byggherre (navn, adresse)

ROGER HARSVIK

7170 ÅFJORD

Midlertidig brukstillatelse er gitt for

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
	59	294		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art
07.06.94	Nybygg	Bolighus

Behandling/vedtak	Vedtak dato	Saksnr.
	06.07.94	D 97/94

Merknader

Brukstillatelse av arbeidet er foretatt og i medhold til pbl. § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for:

[x] hele bygget

[ ] følgende del av bygget:

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

1. Rekkverk på altan utenfor stuerom bygges.
   Dør fra stue må ikke kunne åpnes før det er ferdig.
2. Sokkeletasje ferdig innredet.
3. Loftsetasje ferdig innredet.

Dette arbeidet må være fullført innen (dato)

Pkt. 1 innen 3 mnd.

Underskrift

Sted	Stempel/underskrift
Åfjord	ÅFJORD KOMMUNE Miljø og tekniske tjenester Sverre Fjellheim/avd.ing.
Dato 31.05.95	

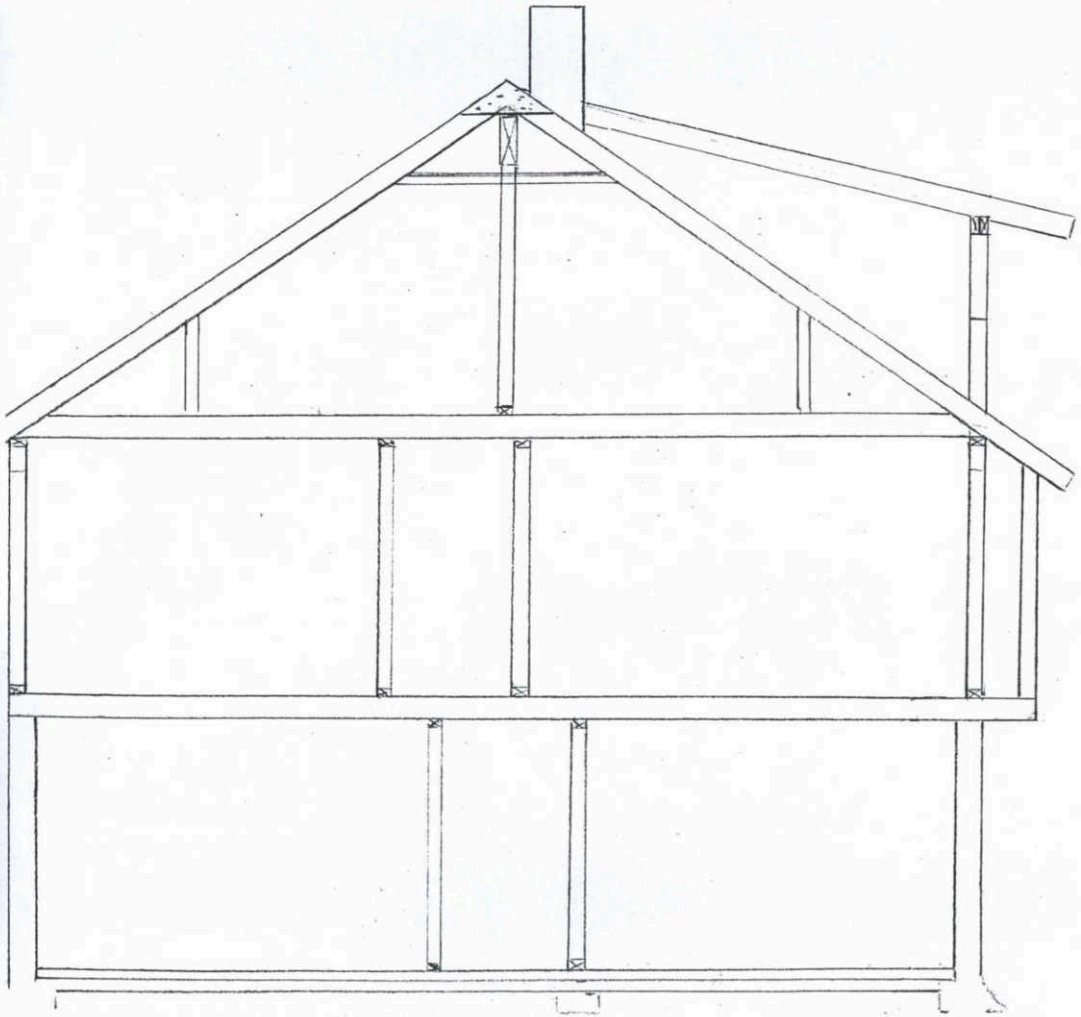
Kopi sendt til

	Navn	Adresse
[ ] ansvarshavende		
[ ] andre		

K-blankett 5138 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-89

VEDLEGG: 1

0 2 MAI 2000

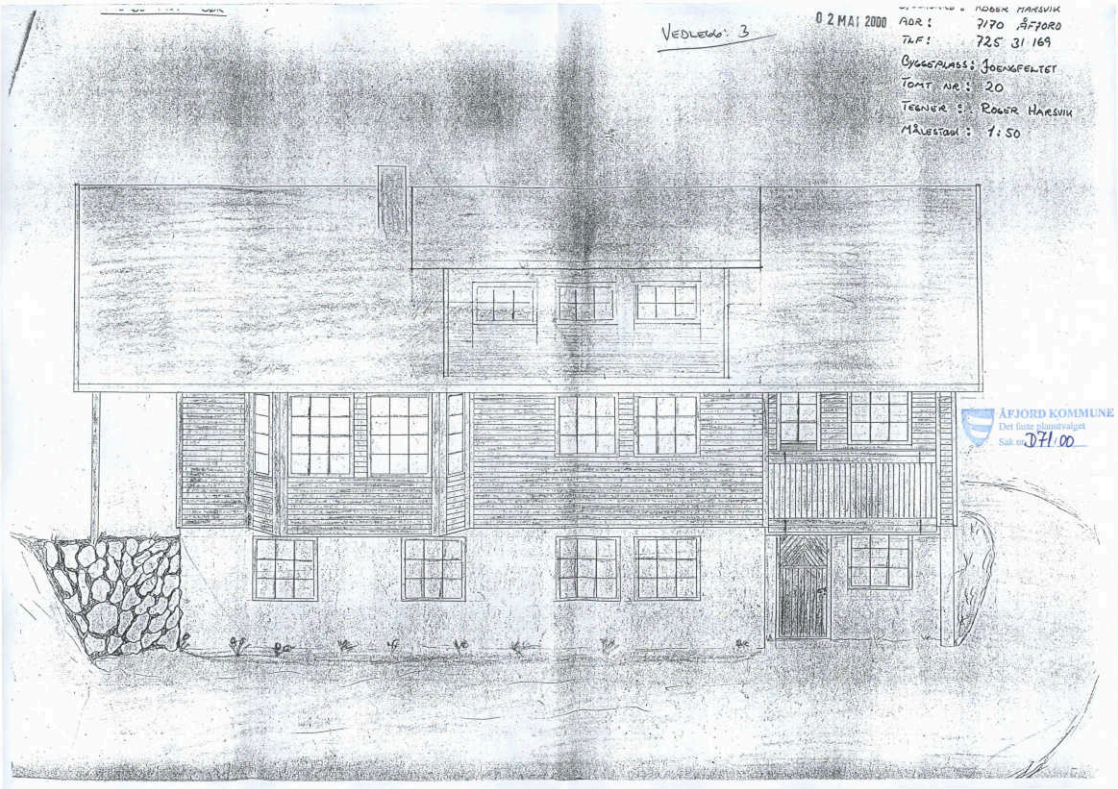


ÅFJORD KOMMUNE
Det faste planutvalget
Sak nr D71/00

VEDLEGG: 3

0 2 MAI 2000

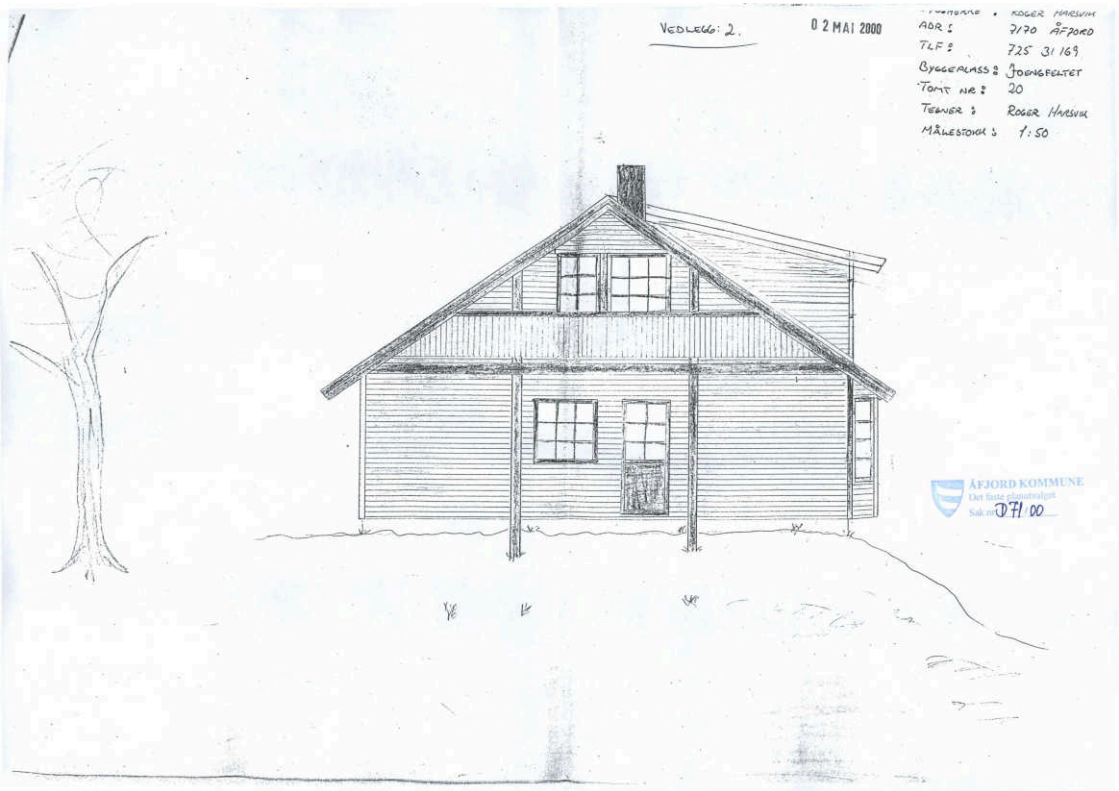
ROGER HARSVIK
ADR: 7170 ÅFJORD
TLF: 725 31 169
BYGGEPLASS: JOENGFELTET
TOMT NR: 20
TEGNER: ROGER HARSVIK
MÅLESTOKK: 1:50



ÅFJORD KOMMUNE
Det faste planutvalget
Sak nr D71/00

VEDLEGG: 2.

0 2 MAI 2000

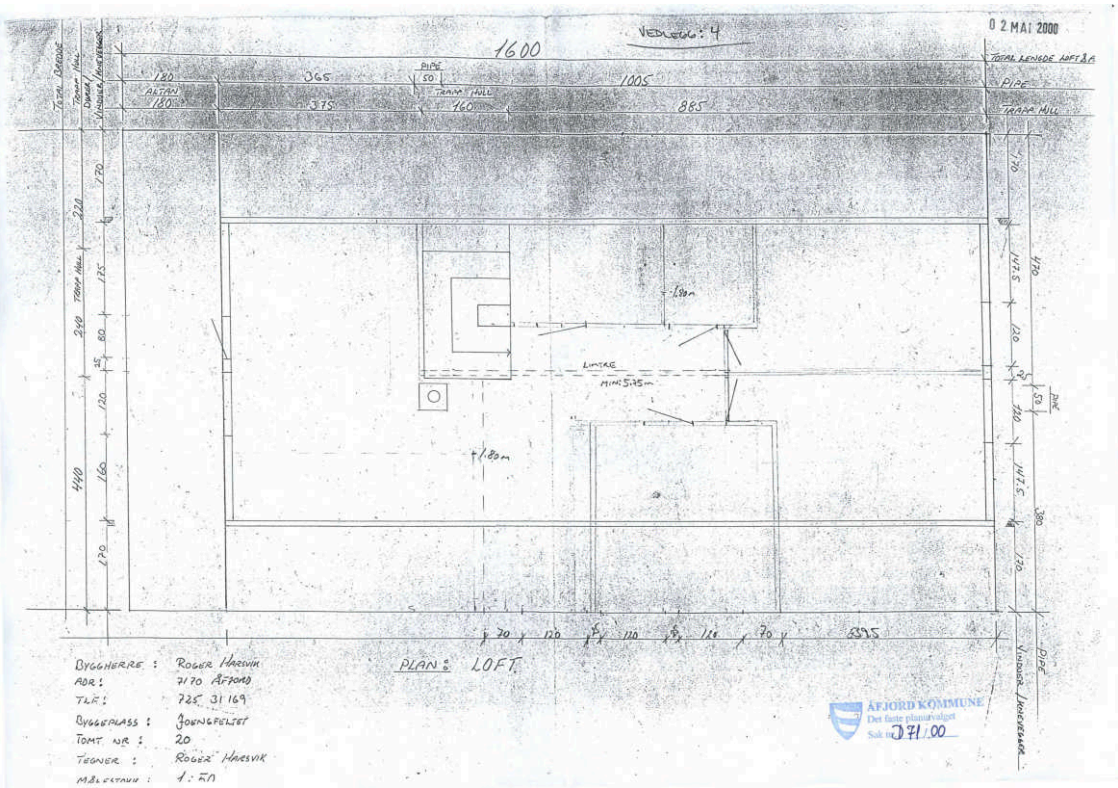


TEGNER : ROGER HARSVIK
ADR : 7170 ÅFJORD
TLF : 725 31 169
BYGGEFELT : JOENGFELTET
TOMT NR : 20
TEGNER : ROGER HARSVIK
MÅLESTOKK : 1:50

ÅFJORD KOMMUNE
Det faste planutvalget
Sak nr 071/00

VEDLEGG: 4

0 2 MAI 2000



BYGGHERRE : ROGER HARSVIK
ADR : 7170 ÅFJORD
TLF : 725 31 169
BYGGEFELT : JOENGFELTET
TOMT NR : 20
TEGNER : ROGER HARSVIK
MÅLESTOKK : 1:50

PLAN: LOFT

ÅFJORD KOMMUNE
Det faste planutvalget
Sak nr 071/00

Dimensjonering limtrebjelke (NS 3470)

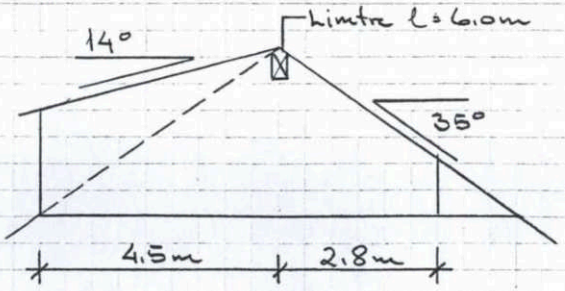
Laster (NS 3479)

$g = 1.0\ kN/m^2$

$p = 2.5\ kN/m^2$

$\mu_1 = 0.8$

$\mu_2 = 1.2 \cdot \frac{60+35}{30} = 1.0$



Dimensjonerende last:

	Bruksgr.	Bruddgrense
$g = 1.0 \cdot 2.8/2 \cdot \frac{1}{\cos 35}$	$= 1.7\ kN/m$	$\cdot 1.2 = 2.0\ kN/m$
$g = 1.0 \cdot 4.5/2 \cdot \frac{1}{\cos 14}$	$= 2.3$ "	$\cdot 1.2 = 2.8$ "
$p = 2.5 \cdot 4.5/2 \cdot 0.8$	$= 4.5$ "	$\cdot 1.6 = 7.2$ "
$p = 2.5 \cdot 2.8/2 \cdot 1.0$	$= 3.9$ "	$\cdot 1.6 = 6.2$ "
	$q = 12.4\ kN/m$	$q_d = 18.2\ kN/m$

Dim. moment:

$M_d = \frac{18.2 \cdot 6^2}{8} = 82\ kNm$ $\quad \gamma_m = 1.1$

$\sigma_{bd} = \frac{26}{1.1} \cdot 1.2 \cdot 1.2 \cdot 1.0 = 34\ N/mm^2$

$W = \frac{M_d}{\sigma_{bd}} = \frac{82 \cdot 10^6}{34} = 24 \cdot 10^5\ mm^3$

Nødvendig høyde ved bredde 120 mm:

$h = \sqrt{\frac{24 \cdot 10^5 \cdot 6}{120}} = 346\ mm$

Velger $120 \times 400\ mm$

Kontroll nedbøyning:

$f = \frac{5 \cdot 12.4 \cdot 6000^4}{384 \cdot 11000 \cdot \frac{120 \cdot 400^3}{12}} = 29\ mm$

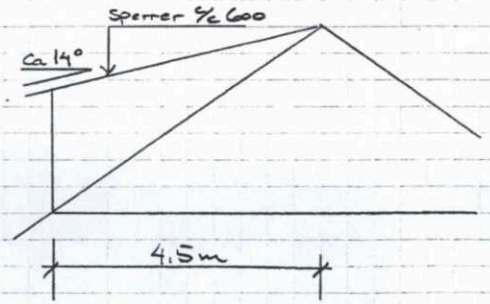
Tillatt nedbøyning $l/200 = 6000/200 = 30\ mm$

Dimensjonering sperrer (NS3470)

Laster (NS 3479)

$g = 1.0\ kN/m^2$

$p = 2.5\ kN/m^2$



Dimensjonerende last	Bruksgrense		Bruddgrense
$g = 1.0 \cdot 0.6/\cos 14$	$= 0.60\ kN/m$	$\cdot 1.2 =$	$0.70\ kN/m$
$p = 2.5 \cdot 0.6 \cdot 0.8$	$= 1.20$ "	$\cdot 1.6 =$	1.90 "
	$q = 1.80\ kN/m$		$q_d = 2.60\ kN/m$

Dim. moment:

$$M_d = \frac{2.6 \cdot 4.5^2}{8} = 6.6\ kNm \qquad \gamma_m = 1.2$$

$$\sigma_{bd} = \frac{20}{1.2} \cdot \overset{k_L}{1.2} \cdot \overset{k_E}{1.2} \cdot \overset{k_t}{1.0} = 26\ N/mm^2$$

$$W = \frac{M_d}{\sigma_{bd}} = \frac{6.6\,10^6}{26} = 25 \cdot 10^4\ mm^3$$

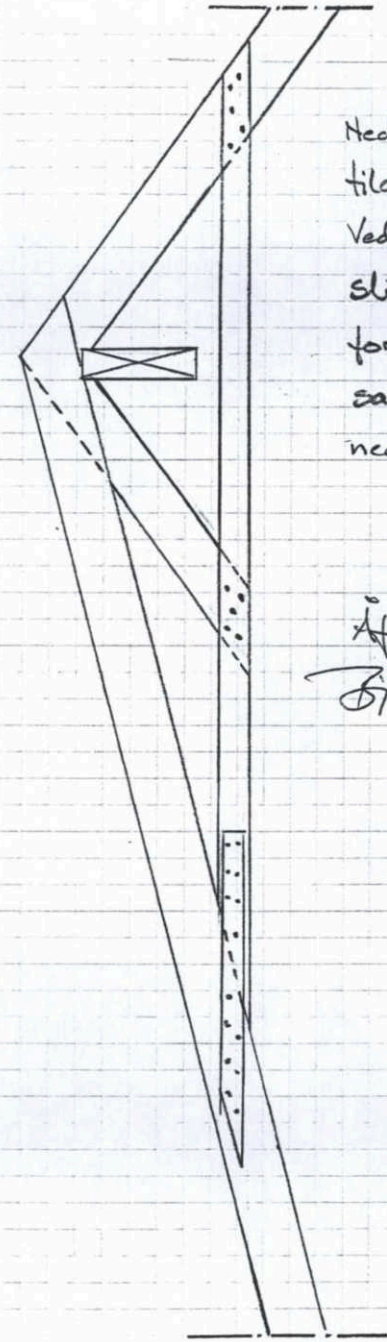
Nødvendig bredde ved høyde 198 mm:

$$b = \frac{W \cdot 6}{h^2} = \frac{25 \cdot 10^4 \cdot 6}{198^2} = 38\ mm$$

Velger 48 × 198 mm

Kontroll nedbøyning: $f_{max} = 4500/200 = 23\ mm$

$$f = \frac{5 \cdot 1.80 \cdot 4500^4}{384 \cdot 9000 \cdot \frac{48 \cdot 198^3}{12}} = 34\ mm$$



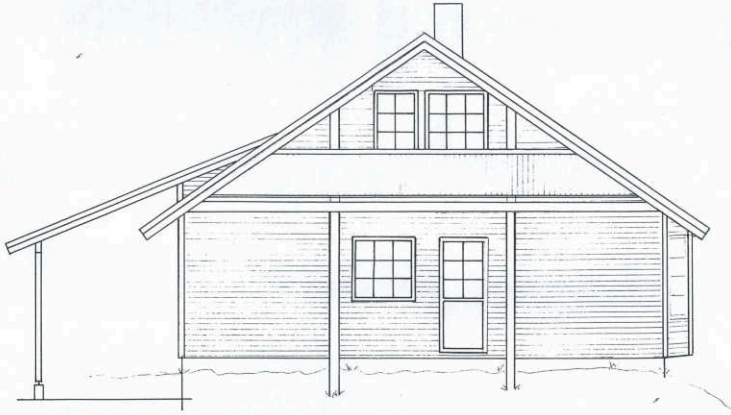
Nedbøyningen er større enn tilatt.
Ved å trekke hanebjelke frem slik at den møter sperre og forankrer dette forsvarlig sammen vil dette redusere nedbøyningen tilstrekkelig.

Åfjord 2/5-00
Bjørn Ulvvald

FASADE MOT VEST

0 2 JUNI 2006

BYGGHERRE : ROGER HARSVIK
ADR : 7170 ÅFJORD
TLF : 725 31 169
BYGGEPLASS : JORDFELTET
TOMT NR : 20
TEGNER : ROGER HARSVIK
MÅLESTOKK : 1:50

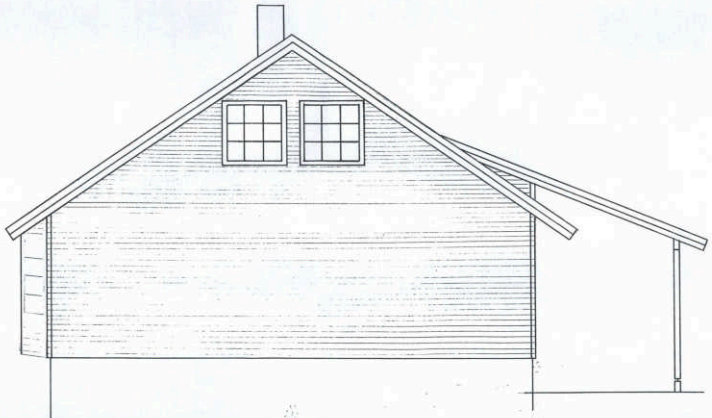


ÅFJORD KOMMUNE
Det faste plansutvalget
Sak nr: D97/06

FASADE MOT ØST

0 2 JUNI 2006

BYGGHERRE: ROGER HARSVIK
ADR: 7170 ÅFJORD
TLF: 725 31 169
BYGGEPLASS: JORDFELTET
TOMT NR: 20
TEGNER: ROGER HARSVIK
MÅLESTOKK: 1:50

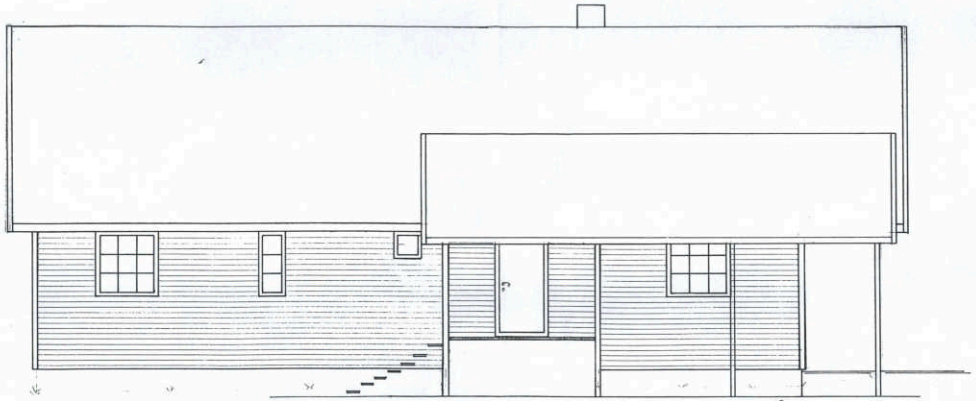


ÅFJORD KOMMUNE
Det faste plansutvalget
Sak nr: D97/06

FASADE MOT NORD

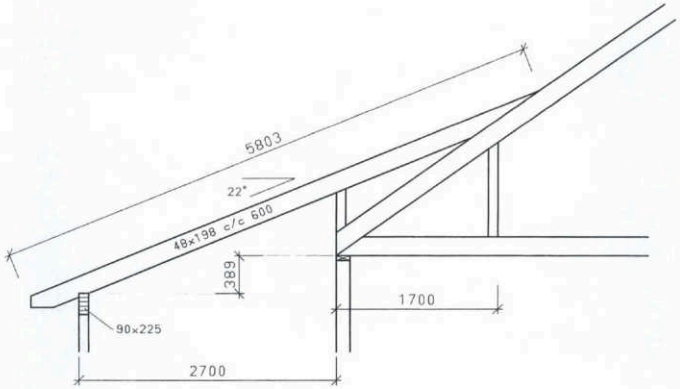
02 JUNI 2006

Byggherre : Roger Harsvik
Adr : 7170 Åfjord
Tlf : 725 31 169
Byggeplass : Joengfeltet
Tomt nr : 20
Tegner : Roger Harsvik
Målestokk : 1:50



ÅFJORD KOMMUNE
Det faste planutvalget
Sak nr. D 97/06

02 JUNI 2006



Kartro TrähusCAD C:\TakCAD\ANDRE\Roger\Snitt

STJERN BYGG AS

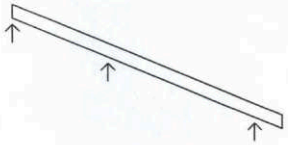
0 2 JUNI 2006

TRE-DIM Versjon 8.0 **BJELKE**

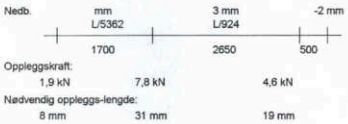
TRE-KONSTRUKSJONS DIMENSJONERING

- er programmert av ingeniør Ingvar Skarvang

48 x 198 C24
L = 5,23 meter



Bjelkens : 22,0°



Oppleggskraft:
1,9 kN 7,8 kN 4,6 kN

Nødvendig oppleggs-lengde:
8 mm 31 mm 19 mm

Materialfaktor: 1,21
Pålitlighetsklasse: 1
Lastvarighetsklasse: S
Klimaklasse: 2
Kategori: H

Snølast på mark 3,00 kN/m²
Egenlast tak 1,00 kN/m²

JEVNT FORDELT LAST PÅ DRAGER:

NYTTELAST :	1,440 kN/m
EGENLAST :	0,700 kN/m
BRUDDLAST :	2,784 kN/m

SNITTKREFTER:	KAPASITET.	OPPTREDENDE.	UTNYTTELSE.
Moment :	6,8 kNm	1,9 kNm	27,5 %
Skjærkraft :	14,4 kN	4,4 kN	30,5 %

TRE-DIM BJELKEBEREGNING
Dato : 26.05.2006 Tid: 13:31:27

Roger Harsvik
Sperrer over inngang

Registrert bruker : 1412
STJERN AS

BEREGNINGSREGLER:
NS 3470-1 5. utg -NS 3470-2 1. utg - NS 3472 2. utg - NS 3491 1. utg - NS 3490 2. utg

0 2 JUNI 2006

TRE-DIM Versjon 8.0 **BJELKE**

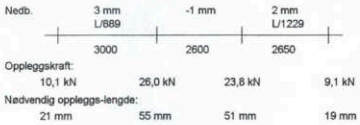
TRE-KONSTRUKSJONS DIMENSJONERING

- er programmert av ingeniør Ingvar Skarvang

90 x 225 LIMTRE
L = 8,25 meter



Bjelkens : 0,0°



Oppleggskraft:
10,1 kN 26,0 kN 23,8 kN 9,1 kN

Nødvendig oppleggs-lengde:
21 mm 55 mm 51 mm 19 mm

Materialfaktor: 1,21
Pålitlighetsklasse: 1
Lastvarighetsklasse: S
Klimaklasse: 2
Kategori: H

Snølast på mark 3,00 kN/m²
Egenlast tak 1,00 kN/m²

JEVNT FORDELT LAST PÅ DRAGER:

NYTTELAST :	4,040 kN/m
EGENLAST :	1,940 kN/m
BRUDDLAST :	7,782 kN/m

SNITTKREFTER:	KAPASITET.	OPPTREDENDE.	UTNYTTELSE.
Moment :	22,6 kNm	7,4 kNm	32,8 %
Skjærkraft :	33,5 kN	14,1 kN	42,3 %

TRE-DIM BJELKEBEREGNING
Dato : 26.05.2006 Tid: 13:32:25

Roger Harsvik
Drager raft inngang

Registrert bruker : 1412
STJERN AS

BEREGNINGSREGLER:
NS 3470-1 5. utg -NS 3470-2 1. utg - NS 3472 2. utg - NS 3491 1. utg - NS 3490 2. utg

Åfjord kommune

Ferdigattest

Ansvarlig søker (navn og adresse): Roger Harsvik

Tiltakshaver (navn og adresse): Roger Harsvik

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

Denne ferdigattesten gjelder for
Adresse: Joenghaugen 19
Gårdsnummer (gnr): 59
Bruksnummer (bnr): 294
Festenummer: -
Seksjonsnummer: -

Beskrivelse av tiltaket som attesten gjelder for
Type tiltak: Påbygg (takopplett)
Vedtaket er fattet av: Byggesaksavdelingen
Arkivsaksnummer: 00/423 og 26/389
Delegert saksnummer: 71/00
Kommunen vedtok tillatelsen til å bygge: 07.06.2000

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

Merknader
Ingen

Aktuelt regelverk

1. Åfjord kommunes delegeringsreglement
2. plan- og bygningsloven § 21-10

Åfjord kommune, 18.02.2026

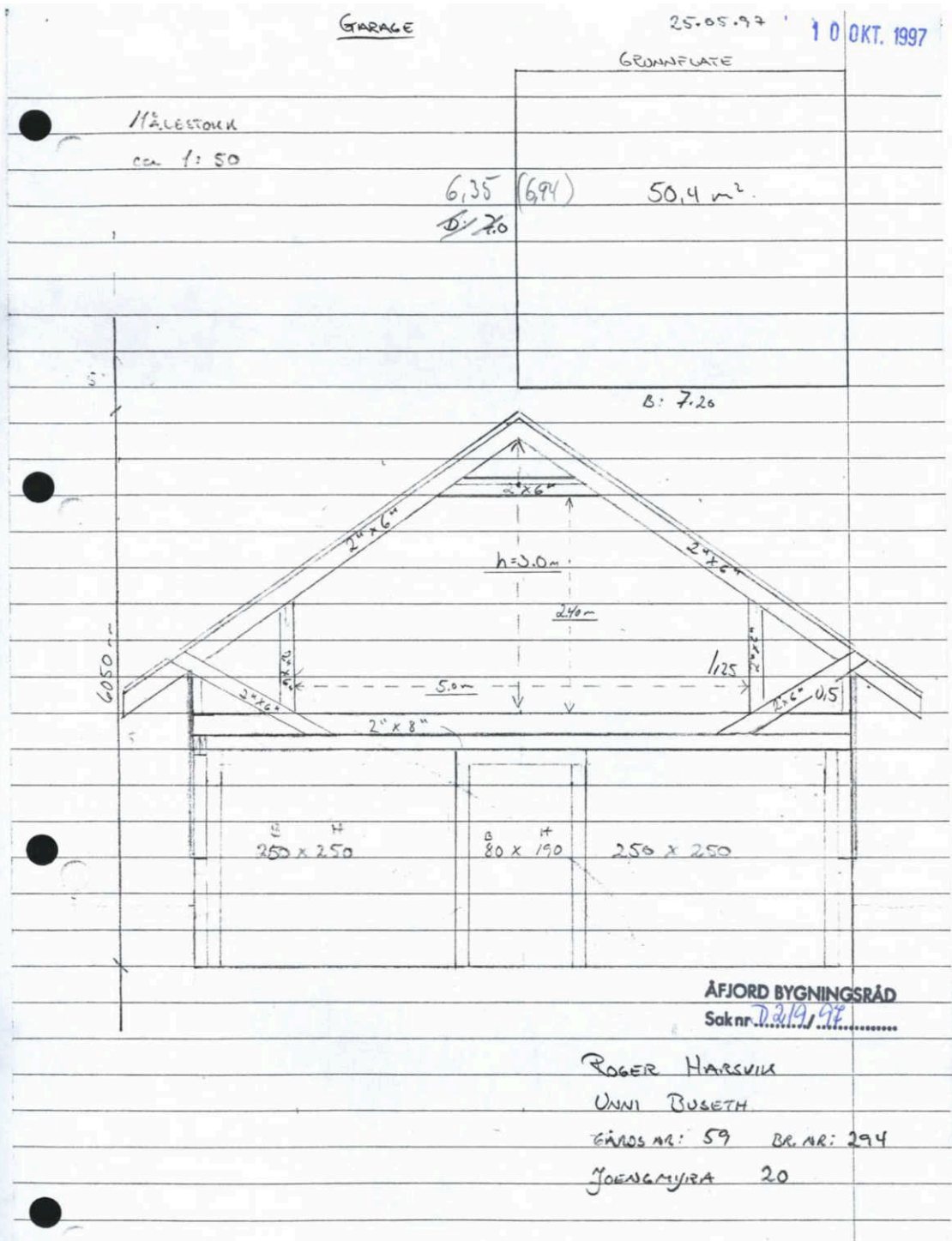
Erlend Aune
ingeniør

Postadresse
Åfjord kommune
Postboks 54
7169 Åfjord

Besøksadresse
Rådhus: Øvre Årnes 1A, 7170 Åfjord
Servicekontor: Julie Næss vei 10, 7180 Roan

Telefon
+ 47 72 51 00 00

E-post
postmottak@afjord.kommune.no
Internett
www.afjord.kommune.no



FASADE SØR

GARAGE

11.06.97

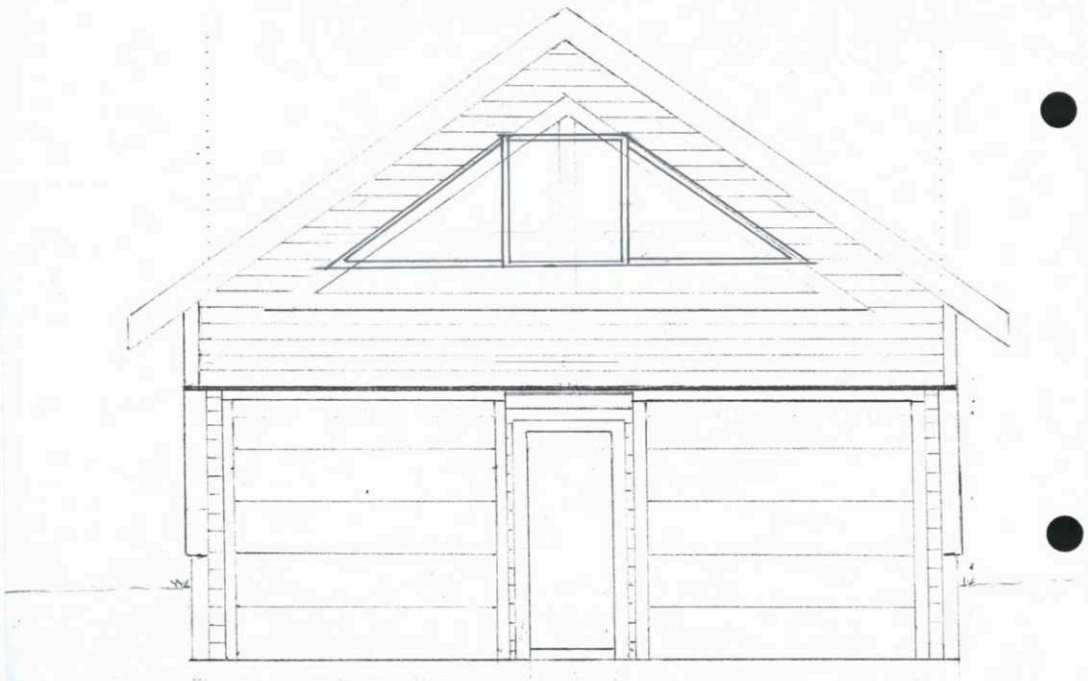
ROGER HARSVIK
UNNI BUSETH

TOMT NR: 20

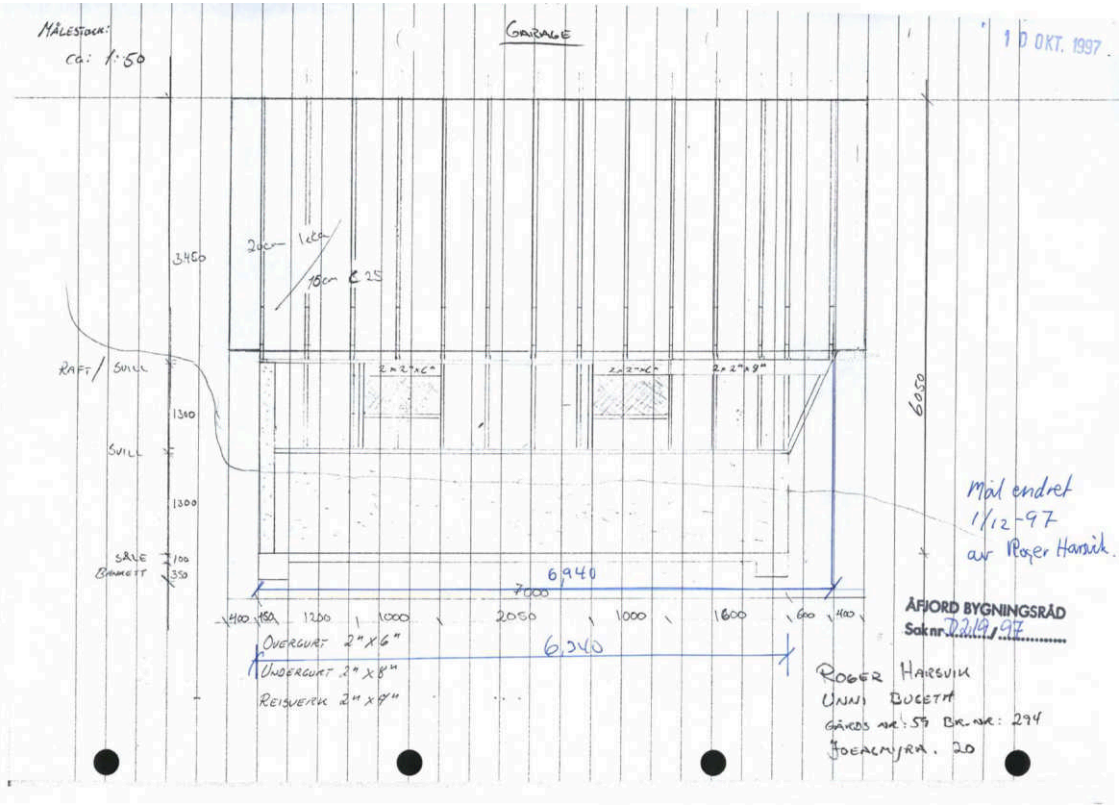
GÅRDS.NR: 59 BR.NR: 2

JOENGMYRA

1 0 OKT. 1997



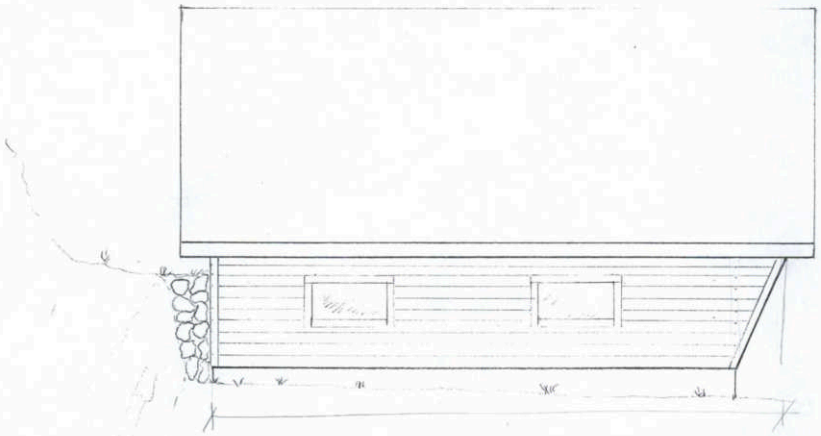
ÅFJORD BYGNINGSRÅD
Sak nr D219/97



FASADE VEST

MÅLESTOKK ca. 1:50

10 OKT. 1997



UNNI BUSETH

TOMT NR: 20

GÅRDS NR: 59 BR.NR: 294

JOENGMYRA

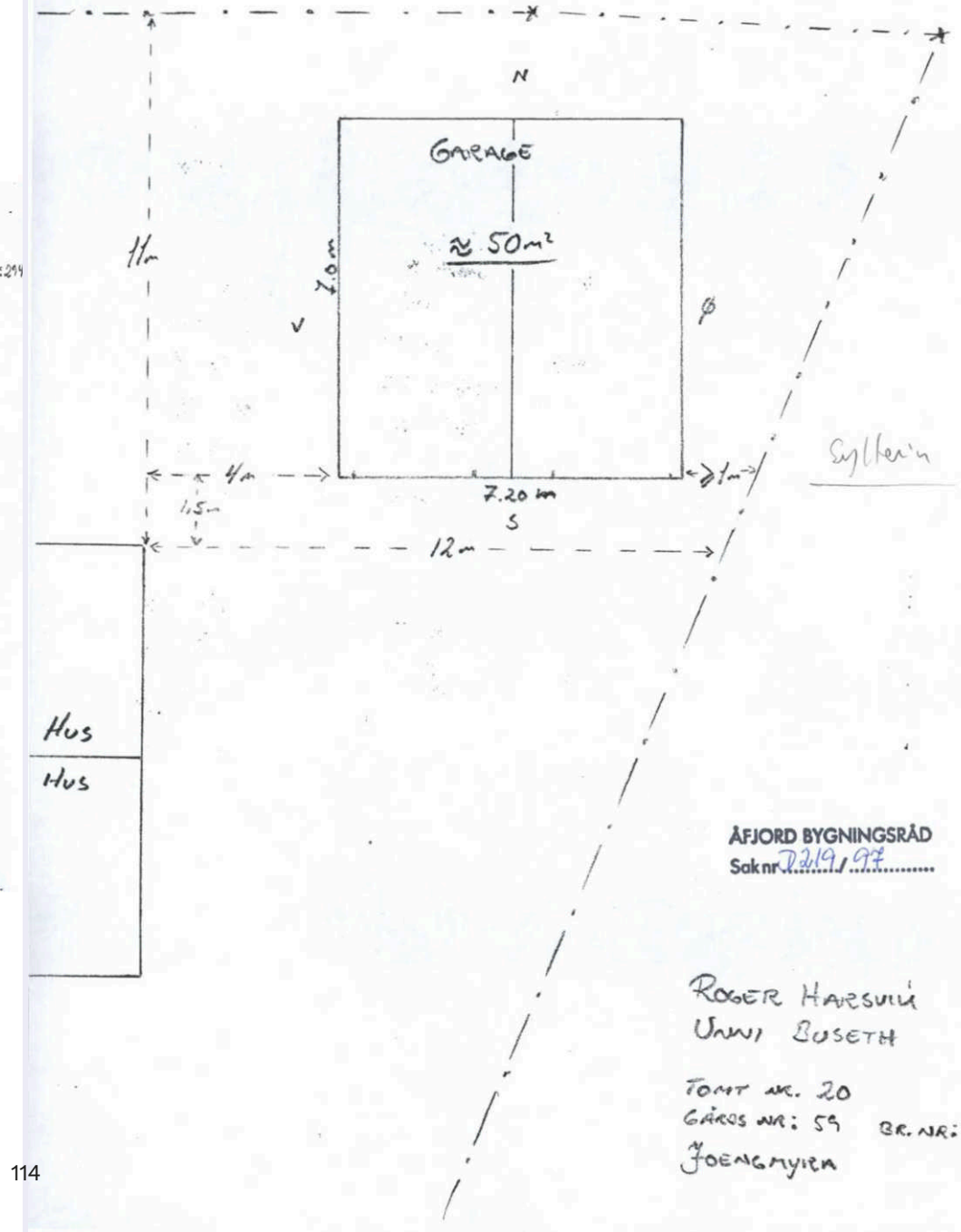
ÅFJORD BYGNINGSRÅD
Sak nr D219/97

PLASERING AV GARAGE

25.05.97

10 OKT. 1997

MÅLESTOKK ca 1:100



ÅFJORD BYGNINGSRÅD
Sak nr D219/97

ROGER HARSVIK
UNNI BUSETH

TOMT NR. 20
GÅRDS NR: 59 BR. NR: 294
JOENGMYRA

Bygg utstillet
2.4.98
Tilstede: Roger Hansvik



Rev: 20.11.1989

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR BOLIGOMRÅDET " JOENGMYRA BOLIGFELT, ÅFJORD KOMMUNE "

§ 1

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

De følgende reguleringsbestemmelser inndeles i :

A) Fellesbestemmelser.
B) Område for boliger.
C) Friområde.

A. FELLESBESTEMMELSER:

§ 2

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser gjelder plan- og bygningsloven og vedtekter i henhold til denne.

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

§ 3

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

§ 4

Boligvegenes utforming tilpasses terrenget, men skal ikke ha større stigningsforhold enn 10 %.

§ 5

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

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

§ 6

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

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

§ 7

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

§ 8

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

B. OMRÅDE FOR BOLIGER:

§ 9

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

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

§ 10

I området kan oppføres frittliggende boliger.

Bygningene kan oppføres i en etasje, en etasje med sokkel, eller 1 1/2 etasje - etasje antall er angitt på reguleringsplan.

§ 11

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

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

Garasjer skal tilpasses bolighusenes form, matrial -og fargebruk.

§ 12

Med byggmelding for frittliggende bolighus skal det følge situasjonsplan som viser: Plassering av uthus eller garasje, selv om disse ikke oppføres samtidig med bolighuset. Avkjørsel fra offentlig vei - den skal, hvor ikke særlige grunner taler mot dette, anlegges som vist i planen.

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

§ 13

Den felles adkomstvegen skal betjene gruppen på 3 eneboligtomter som ligger lengst mot nord i feltet.

FRIOMRÅDE:

§ 14

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

Vedtatt av bygningsrådet 01.12.89

Godkjent av kommunestyret 18.12.89

ÅFJORD KOMMUNE

Åfjord kommune

Roger Harsvik
Joenghaugen 19
7170 Åfjord

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	26/985 - 2	05.05.2026

Saksnummer i saken: 109/26

Tillatelse til tiltak - Gnr 59 bnr 294 - Joenghaugen 19 - Bruksendring

Tiltak:	Bruksendre loftetasje fra tilleggsdel til hoveddel	
Byggested:	Gbnr: 59/294	Joenghaugen 19
Tiltakshaver:	Roger Harsvik Joenghaugen 19 7170 Åfjord	

Åfjord kommune viser til søknaden din som vi mottok 30.04.2026. Søknaden gjelder bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel på gårdsnummer (gnr.) 59 og bruksnummer (bnr.) 294.

Vedtak

Åfjord kommune gir tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel på gnr. 59 / bnr. 294.

Vedtaket er fattet etter følgende lovverk:

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

Vedtaket er fattet etter reglene i Åfjord kommunes delegeringsreglement.

Andre ting dere må ta hensyn til

1. Tiltakshaver skal følge opp at arbeidene blir gjennomført i samsvar med plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter.
2. Tiltaket må startes opp senest 3 år etter at tillatelsen er gitt. Hvis ikke faller tillatelsen bort. Hvis tiltaket underveis blir innstilt i 2 år, vil tillatelsen også falle bort.
3. Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er søkt om, og gitt, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Les mer om ferdigattest på afjord.kommune.no.
4. Avvik fra tillatelsen må på forhånd godkjennes av kommunen. Ansvarlig søker/tiltakshaver må sende inn oppdaterte dokumenter, tegninger og situasjonsplan. Berører endringen naboer, må ansvarlig søker/tiltakshaver sende ut nytt nabovarsel.

Postadresse
Åfjord kommune
Postboks 54
7169 Åfjord

Besøksadresse
Rådhus: Øvre Årnes 1A, 7170 Åfjord

Telefon
+ 47 72 51 00 00

Skriv til oss
Kontaktskjema
Internett
www.afjord.kommune.no

Fakta om saken

Det søkes om tillatelse til bruksendring av tilleggsdel til hoveddel på gnr. 59 / bnr. 294 i Åfjord. Eiendommen er underlagt reguleringsplan Joengmyra boligfelt plan-ID 198905, og er regulert til boliger. Tilleggsdel som skal bruksendres er loftetasjen i bygget, hvor det skal bygges tre soverom, ett bad, og henholdsvis én bod, gang, og stue.

Vann og avløp

Ikke relevant.

Adkomst

Ikke relevant.

Nabovarsel

Det er ikke behov for nabovarsel, da alle endringer vil skje innvendig i boligbygget.

Ekstern høring

Kommunen anser ikke at saken berører interessene til regionale høringsinstanser. Saken er derfor ikke sendt på ekstern høring.

Juridisk utgangspunkt

Tiltaket er i henhold til gjeldende plan og lovverk.

Kommunens vurderinger

Naturmangfoldloven
Søknaden omhandler forvaltning av fast eiendom. Ifølge naturmangfoldloven § 7 skal da lovens § 8-12 legges til grunn som retningslinjer.

Det er ingen registrering av naturtyper i Naturbase. Det er heller ikke gjort registreringer av truede arter i Artskart som vil påvirkes av tiltaket. Kommunen anser Naturbase og Artskart som gode nok informasjonskilder i denne saken (kunnskapsgrunnlag), jamfør naturmangfoldloven § 8.

Siden kunnskapsgrunnlaget anses som godt nok, vil føre var-prinsippet i lovens § 9 ikke benyttes.

Samlet belastning på økosystemet anses å være liten, jamfør lovens § 10.

Tiltaket medfører ikke så stor skade på naturmangfoldet, at tiltakshaveren må betale for å hindre eller begrense skadene, jamfør naturmangfoldloven § 11.

Det vil ikke brukes teknikker eller driftsmetoder som kan skade naturmangfoldet så mye at det krever særlige tiltak, jamfør naturmangfoldloven § 12.

Jordloven

Tiltaket krever ikke behandling etter jordloven.

Kulturminneloven

Det er ingen registreringer i Riksantikvarens databaser.

Skred/flom/rasfare/havnivåstigning

Ifølge skrednett.no og sehavnivå.no ligger tiltaket utenfor område for skred/flom/rasfare/havnivåstigning.

Infrastruktur

Ikke relevant.

Gebyrer

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

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

Frist for å klage på vedtaket er tre uker

Hvis du, eller andre med klageadgang, ikke er enig i vedtaket, har du rett til å klage. Du må sende en skriftlig klage til kommunen senest 3 uker etter at du mottok vedtaket.
Send klagen til Åfjord kommune, Postboks 54, 7169 Åfjord. Eller via e-post til postmottak@afjord.kommune.no
I klagen må du skrive hvilket vedtak du klager på, hva du mener bør endres i vedtaket og begrunne hvorfor.
Hvis kommunen opprettholder vedtaket, sendes saken til Statsforvalteren.

Med hilsen

Trude Iversen Hårstad
Fagleder

Kenneth Dretvik
Rådgiver

Kopi til
Unni Harsvik Joenghaugen 19 7170 Åfjord

Åfjord kommune

Ferdigattest

Tiltakshaver (navn og adresse): Roger Harsvik

Da du sendte inn søknad om ferdigattest, bekreftet du som tiltakshaver at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

Denne ferdigattesten gjelder for
Adresse: Joenghaugen 19
Gårdsnummer (gnr): 59
Bruksnummer (bnr): 294
Festenummer:
Seksjonsnummer:

Beskrivelse av tiltaket som attesten gjelder for
Type tiltak: Bruksendre loftetasje fra tilleggsdel til hoveddel
Vedtaket er fattet av: Byggesaksavdelingen
Arkivsaksnummer: 26/985
Delegert saksnummer: 109/26
Kommunen vedtok tillatelsen til å bygge: 05.05.2026

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

Merknader
Ingen merknader

Aktuelt regelverk

1. Åfjord kommunes delegeringsreglement
2. plan- og bygningsloven § 21-10

Åfjord kommune, 06.05.2026

Kenneth Dretvik
rådgiver

Postadresse
Åfjord kommune
Postboks 54
7169 Åfjord

Besøksadresse
Rådhus: Øvre Årnes 1A, 7170 Åfjord

Telefon
+ 47 72 51 00 00

Skriv til oss
Kontaktskjema
Internett
www.afjord.kommune.no

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



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

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 43260015 / Ørjan Grøtting, tlf. 993 02 348
Joenghaugen 19, 7170 Åfjord.
Gnr. 59, Bnr. 294, 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: 43260015
Salgsoppgaven er sist oppdatert 12.05.2026

EiendomsMegler 1

Ørjan Grøtting
Eiendomsmegler

993 02 348
orjan.grotting@em1.no

EiendomsMegler 1 Fosen
Yrjars gate 29, 7130 Brekstad

eiendomsmegler1.no