

Velkommen til

Skråfjordsveien 128, 7170 Åfjord

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Skråfjordsveien 128
7170 Åfjord

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 990 000,-
Omkostninger	kr	100 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 090 840,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1956
BRA/BRA-i	349 / 219 m²
Soverom	4

Energimerke 

EiendomsMegler 1 ved Ørjan Grøtting har gleden av å presentere Skråfjordsveien 128!

Enebolig opprinnelig fra 1956, påbygd i 1995.
Boligen er i dag 231m² og inneholder fem soverom, to stuer, to bad, vaskerom, kjøkken, bodareal og terrasse.
På eiendommen står det også en badstue, stor garasje på totalt 118m², samt carport som henger sammen med garasje.

Romslig tomt på over 3,5 mål. Pent opparbeidet med stor plen og prydebusker.

Ting verdt å navne:
- Vannbåren varme. Ny utedel i 2025.
- Stor garasje med løftebukk.
- Etterisolert og ny bordkledning i 1995, taktekking fra 1995 og vinduer fra 1995 og 2022.
- Rør i rør fra 2011. Begge bad og vaskerom oppgradert i 2021. Stue og kjøkken oppgradert i 2016.
- Kjeller oppgradert i 2011. Carport fra 2023. Drenering fra 2012.

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
Skråfjordsveien 128, 7170 Åfjord

Registerbetegnelse
Gnr. 59, Bnr. 222, Åfjord kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 990 000,-
Omkostninger	kr	100 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 090 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 107 340,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 99 750,-

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

Sum omkostninger kr 100 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 7 552.17,- pr. år 2026
Kommunale avgifter fordeles slik:
Vann kr. 6798,17,-
Feiing/tilsyn kr. 754,-

Renovasjon og slam faktureres fra Fosen Renovasjon IKS og utgjør i 2026 kr. 5430,04 for renovasjon og kr. 1995,28,- for slamtømming.
Beløpet faktureres med fire terminer i året.

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Areal
BRA - i: 219 m²
BRA - e: 130 m²
BRA totalt: 349 m²
TBA: 68 m²
ALH: 27.00 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
5 soverom

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

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

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

Tomt
Tomtestørrelse er 3 776 m² på eiet tomt.
Eiendom over 2 mål: Egenerklæring om konsesjonsfrihet må undertegnes av kjøper og bekreftes av kommunen.

Byggeår
1956 Påbygget i 1995 ifølge takstmann.

Innhold
Enebolig over 2 plan med kjeller:

Primærrom:
Kjeller: Gang, stue, soverom, vaskerom og bad
1. etasje: VG, gang, stue, kjøkken og bad
2. etasje: Gang og 4 soverom

Sekundærrom:
Kjeller: Bod
2. etasje: Bod

Det er i tillegg oppført badstue, lekestue og garasje på eiendommen.

Byggemåte
ENEBOLIG:
Enebolig over 2 plan med kjeller. Det er støpte murer av betong fra byggeår og murer av lettklinker i kjeller. Over mur er bygningen oppført i tømmerkonstruksjon fra byggeår og bindingsverkskonstruksjon fra tilbyggsår. Utvendig er boligen bekledd med stående kledning. Takkonstruksjon er av saltak, tekket med takplater. Vinduer i tre med 2-lags glass. Bygningsinformasjon ihht. takstmann.

GARASJE:
Garasje er ikke grundig kontrollert. Tilstanden på garasje baserer seg på teksten under her. I garasje er det støpt gulv. Det er støpte og murte ringmurer i garasje. Det er slukrist/sluk i gulv inne i garasjen. Det er 3stk garasjeporter med portåpnere montert i bygget. Det registreres saltutslag på mur. Utvendig tak er tekket med takplater. Fasader er bekledd med stående kledning på vegger. Takrenner i aluminium og stål. Bygningsinformasjon ihht. takstmann.

Standard
KJELLER:
Gang: Laminatgulv og fliser på gulv, malte panelplater på vegger og takess i himling. Det er vannbåren varme i gulv.
Stue - laminatgulv, malte panelplater på vegger og takess i himling. Det er vannbåren varme i gulv.
Bod: Laminatgulv, malte panelplater på vegger og takess i himling.
Soverom: Laminatgulv, malte panelplater på vegger og takess i himling. Det er vannbåren varme i gulv.
Vaskerom: Gulvbelegg på gulv, baderomsplater på vegger og takess i himling. Rommet innehar opplegg for vaskemaskin og benkeplate med nedfelt vask på vegg. Av tekniske installasjoner i rommet er det etablert varmtvannstank og opplegg for vannbåren varme. Det er vannvåren varme i gulv.
Bad: Gulvbelegg på gulv, baderomsplater på vegger og panel i himling. Det er vannbåren varme i gulv. Rommet innehar vegghengt toalett, innredning med servant på vegg og badekar.

1. ETASJE:
VF: Flis på gulv, panel på vegger og takess i himling. Det er varmekabler i gulv.
Gang: Laminatgulv, panel på vegger og takess i himling. Det er vannbåren varme i gulv.
Bad: Fliser på gulv, baderomsplater på vegger og panel i himling. Det er vannbåren varme og varmekabler i gulv. Rommet innehar veggmontert toalett, innredning med servant på vegg og dusjdører med garnityr på vegg.
Stue: Laminatgulv, malte plater på vegger og panelplater i himling. Det er vannbåren varme i gulv.
Kjøkken: Laminatgulv, malte plater på vegger og panelplater i himling. Det er vannbåren varme i gulv. Det er kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate.

2. ETASJE:
Gang: Laminatgulv, panel på vegger og panel i himling.
Soverom: Vinyl på gulv, panel på vegger og panel i himling.
Soverom: Vinyl på gulv, panel på vegger og panel i himling.
Soverom: Vinyl på gulv, panel på vegger og panel i himling.
Soverom: Vinyl på gulv, panel på vegger og panel i himling.
Bod: Vinyl på gulv, panel og tapet på vegger og panel i himling.

Standardbeskrivelse ihht. takstmann.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i naturskjønne omgivelser.

Herfra har man kort vei til sentrum av Åfjord.

Åfjord er en voksende kommune med alt man måtte trenge av servicefasiliteter. Her har man blant annet dagligvarebutikker, apotek, vinmonopol, idrettsanlegg m.m.

Ellers byr kommunen på idyllisk natur sommer som vinter. Om sommeren har man f. eks vakre Stokkøya med yrende båtliv. Om vinteren har man flotte turmuligheter f. eks på Momyra.

Videre er Åfjord kjent for sine lakseelver hvor det kommer mennesker fra land og strand for å prøve lykken.

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

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

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

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
ENEBOLIG OPPRINNELIG:
Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Åfjord kommunes arkiv. Boligen er oppført i ca. 1956, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965.

Det foreligger oppdaterte tegninger av boligen fra 2021, som stemmer med dagens utnyttelse av boligen.

ENEBOLIG PÅBYGG:
Det foreligger tegninger i forbindelse med tilbygg fra 1995.
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 OPPRINNELIG:
Det foreligger ingen tegninger fra byggeår i Åfjord kommunes arkiv, og megler har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger.

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

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

TILBYGG GARASJE/CARPORT:
Det foreligger fasadetegninger for garasje datert 27.07.2022.
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.

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

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

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

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

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarene medfølger ikke i handelen.

Oppvarming
Vedfyring, vannbåren varme (Luft til vann, utedel ny i 2025) og elektrisitet.

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

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

Internett- og tv-leverandør
Det er innlagt fiber frem til tomtegrense. Eier bruker i dag Starlink som internettkilde.
Kjøper står fritt til å velge internett og TV-leverandør etter eget ønske.

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

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

Regulering
Eiendommen ligger i et uregulert område, men er i kommunedelplan for Åfjord sentrum avsatt til boligbebyggelse.

Kopi av eiendomskart, matrikkelrapport, kommuneplankart ligger vedlagt i salgsoppgaven og det anbefales at alle interessenter gjør seg kjent med denne. Konferer megler ved spørsmål.

Det gjøres oppmerksom på at det ligger grustak og skytebane i området, ref kommuneplankart som ligger vedlagt i salgsoppgave. Konferer megler ved spørsmål.

Vei, vann og avløp
Vei:
Privat vei. Deler brøyting og vedlikehold med nabo.
Tinglyst veirett over 59/84 fra 1998.
Tinglyst veirett over 69/16 fra 2018.

Vann:
Offentlig vann via private stikkledninger.

Avløp:
Privat septiktank på 4 kubikk som tømmes hvert andre år av Fosen Renovasjon IKS.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 670 549,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 682 197,-.

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
Marit Kristiansen Skansen og Bernt Alfred Skansen

Heftelser og servitutter
Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 5183
Dato: 03.12.1998
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 1227162
Dato: 05.09.2018
Bestemmelse om veg

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 1227210
Dato: 05.09.2018
Bestemmelse om veg

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 det foreligger noen tinglyste erklæringer på eiendommen. Alle disse ligger vedlagt i salgsoppgaven, og det anbefales at alle intereseneter gjør seg kjent med disse. Konferer melger ved spørsmål.

Den første er fra 1998 og omhandler rett til ny adkomstvei og rettigheter til vedadkomst etter opparbeidet vei.
" Som ny eiere av eiendommen "Oppheim", gnr. 59, bnr. 84 gir vu herved eiendommen "Nygård", Gnr. 59, Bnr. 16 og 33 framtidig rettigheter til veiadkomst etter opparbeidet vei over vår eiendom. Rettigheten gjelder også nødvendig vedlikehold av veien. Samme veirettigheter som ovenfor nevnt gis også til gnr. 59, bnr. 222." (Eiendommen vi selger er Gnr. 59, Bnr. 222).

Den andre er fra 2018 og omhandler veirett.
"Eier av gnr, 59 bnr. 16 skal ha veirett over gnr. 59, bnr. 222 i Åfjord kommune".

Den tredje er også fra 2018 og omhandler veirett.
"Gnr. 59, Bnr. 222 i Åfjord ommune skal ha veirett over Gnr. 59, Bnr. 16".

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 45 000 (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 10 000,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 17 900,- (inkl. mva).

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

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 5800,-
Fotograf kr. 4500,-
Tilstandsrapport kr. 18000,-
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.

Konsesjon
Eiendom over 2 mål: Egenerklæring om konsesjonsfrihet må undertegnes av kjøper og bekreftes av kommunen.

Tilstandsrapport/takst
Utført 26-02-2026 av Raymond Andre Moen i Fosen Takst AS.
Forhold avdekket i tilstandsrapport som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappløpet

Takstmannens kommentar til areal:
Enebolig:
Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. TBA gjelder terrasse ved bolig og frittstående badstue.
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

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

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

TG2:
Utvendig - Taktekking
Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
Innvendig - Overflater
Innvendig - Pipe og ildsted
Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
Tomteforhold - Terrengforhold
Kjøkken - 1.Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

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. Sprekker i flis bad oppe, og feil utførelse på bad/vaskerom i kjeller.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
- Faglært arbeid utført i 2021 av AM-bygg: Totalrenovering av bad oppe.
- Faglært arbeid utført i 2021 av Å-Bygg: Oppbygging av vaskerom og bad i kjeller.

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
- Faglært arbeid utført i 2021 av AM-Bygg: Oppussing av bad. Garantisak
- Faglært arbeid utført i 2021 av Å-Bygg: Oppussing bad/vaskerom i kjeller

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja. Ny membran på bad oppe, og gulvbelegg på bad/vaskerom nede

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 2022: Skiftet vinduer i 2. etasje.

Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
- Ja
- Ufaglært arbeid utført i 2023: Carport

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
- Faglært arbeid utført i 2012 av Trond Aune: Ny rør fra dreneringskumme på plen.
- Ufaglært arbeid utført i 2012: Spylt drenering.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?
- Hele boligen

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

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
- Faglært arbeid utført i 2011 av Sverre Pettersen: Nye vannrør (rør i rør) i hele boligen.

Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
- Faglært arbeid utført i 2025 av Rørlegger Rikardsen: Skifte av Luft/vann varmepumpe

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
- Faglært arbeid utført i 2011 av Hopmo Elektro: Nytt el-anlegg kjeller
- Faglært arbeid utført i 2015 av Hopmo Elektro: Ny el ved oppussing av stue /kjøkken
- Faglært arbeid utført i 2024 av Nortek Elektro: El-bil lader garasje.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja. Flytting av badstue/gapahuk og bygging av carport.

Er tiltaket godkjent av kommunen?
- Ja. Carport er bygge søkt, men ikke levert ferdigattest enda

Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja. Ordnet av tidligere eier i 2011

Er tiltaket godkjent av kommunen?
- Ja. Ordnet papirene på kjelleren i forbindelse med oppussing i 2021

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
- Ja. Eiendommen har veirett over naboeiendom, og naboeiendommen har veirett til skur over vår eiendom.
- Ja. Det ligger et steinbrudd i nærheten av boligene på Hutjønna, men det har ikke vært nå problem med støy fra området når vi har bodd her.

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 27.03.2026
- Tilstandsrapport datert 26.02.2026
- Energiattest
- Eiendomskart
- Matrikkelrapport
- Tegninger Tilbygg
- Tegninger Garasje
- Kommuneplankart
- Bestemmelse om veg datert 03.12.1998
- Bestemmelse om veg datert 05.09.2018
- Bestemmelse om veg datert 05.09.2018

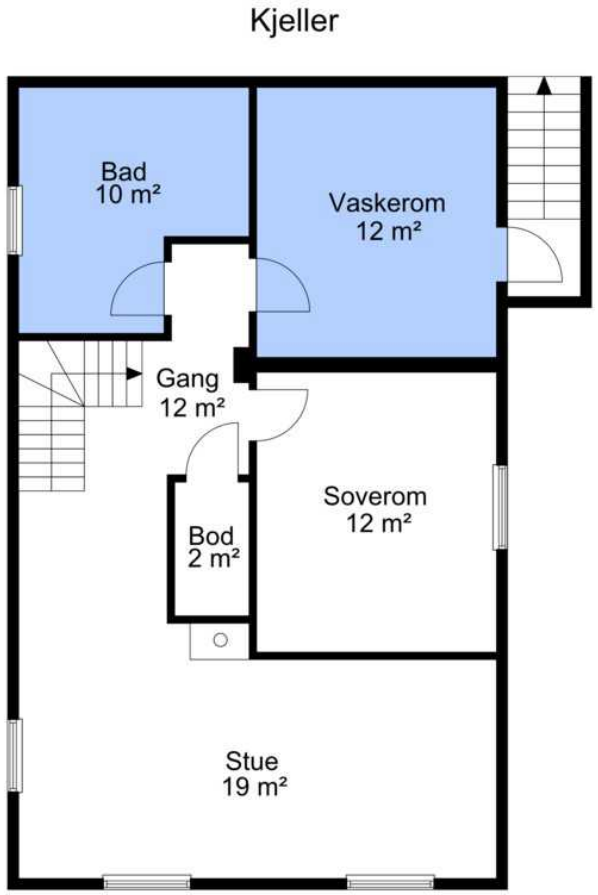
Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

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

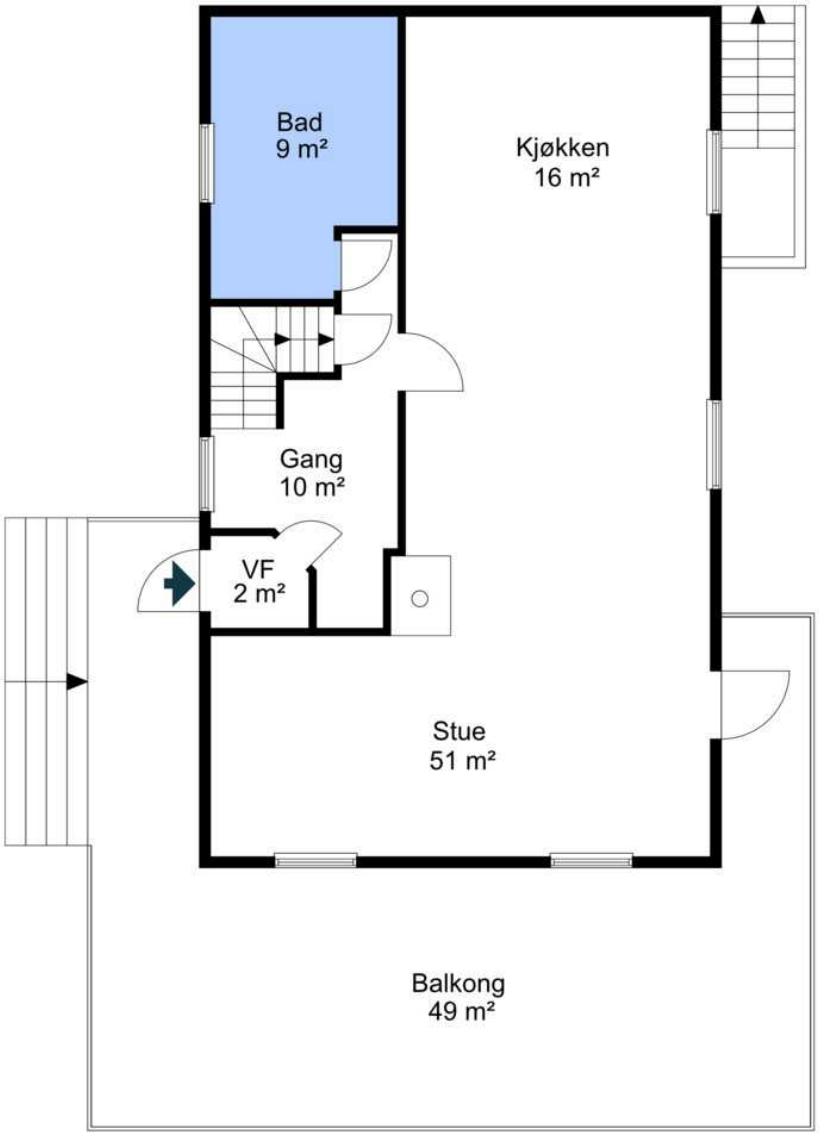
Avdeling
EiendomsMegler 1 Fosen
Besøksadresse: Yrjars gate 29, 7130 Brekstad
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim



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

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

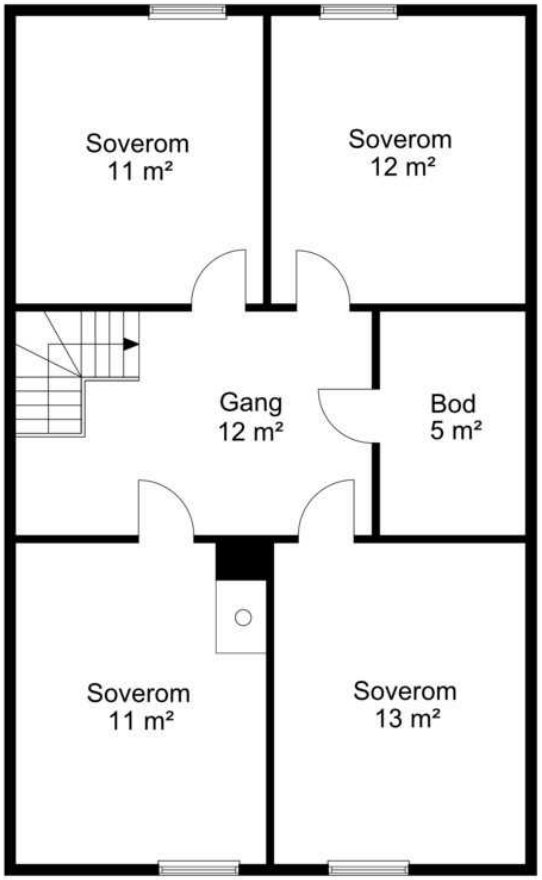
1. etasje



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

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

2. etasje



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

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.






























GRUNDIG
10






















128





















SKRÅFJORDSVEIEN 128

Nabolaget Monstad - vurdert av 11 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Skola		**2 min**
Linje 591, 5903		0.2 km
Ørland lufthavn		**57 min**

SKOLER

Åset skole (1-10 kl.)	**2 min**
317 elever, 21 klasser	1.9 km
Åfjord videregående skole	**19 min**
145 elever, 12 klasser	1.8 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

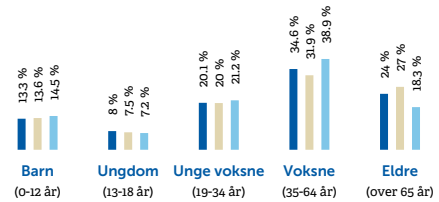
NABOSKAPET

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

Preg barnehager Åfjord (1-5 år)	**3 min**
46 barn	2 km
Å barnehage (0-5 år)	**21 min**
105 barn	2 km
By barnehage (1-5 år)	**13 min**
35 barn	13 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Åfjord	**18 min**
Rema 1000 Åfjord	**3 min**
Post i butikk, PostNord	2.2 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 92/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 89/100

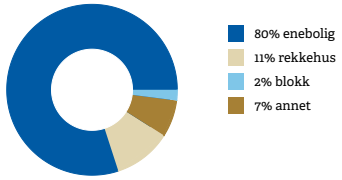
TRAFIKK

Lite trafikk 86/100

SPORT

Åfjord vgs - Sandvolleyballbane	**19 min**
Ballspill	1.8 km
Åfjordhallen	**20 min**
Aktivitetshall	1.9 km
Fitnesspoint Åfjord	**3 min**

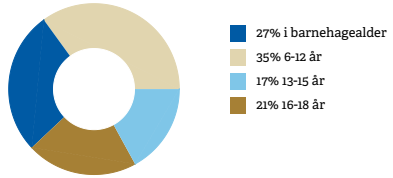
BOLIGMASSE



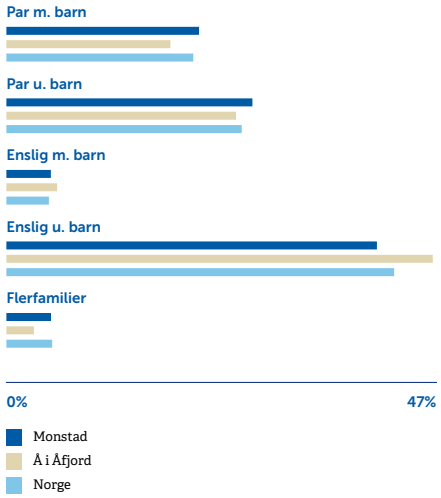
VARER/TJENESTER

Vitusapotek Åfjord	**3 min**
Åfjord Vinmonopol	**3 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





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

Marit Kristiansen Skansen

Bernt Alfred Skansen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2018
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Skråfjordsveien 128
7170 Åfjord

5058-59/222/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• **Ja**

Sprekker i flis bad oppe, og feil utførelse på bad/vaskerom i kjeller.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   Firmanavn: AM-bygg
   Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad oppe
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   Firmanavn: Å-bygg
   Beskrivelse av arbeidet: Oppbygging av vaskerom og bad i kjeller

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   Firmanavn: AM-bygg
   Beskrivelse av arbeidet: Oppussing av bad. Garantisak
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   Firmanavn: Å-bygg
   Beskrivelse av arbeidet: Oppussing bad/vaskerom i kjeller

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

• **Ja**

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

Ny membran på bad oppe, og gulvbelegg på bad/vaskerom nede

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

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Beskrivelse av arbeidet: Skifte vinduer i 2. etasje

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?:** 2023
   Beskrivelse av arbeidet: Carport

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012
   Firmanavn: Trond Aune
   Beskrivelse av arbeidet: Ny rør fra dreneringskumme på plen

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012
   Beskrivelse av arbeidet: Spylt drenering

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?

• **Ja**

Mus på kvist.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011
   Firmanavn: Sverre Pettersen
   Beskrivelse av arbeidet: Nye vannrør (rør i rør) i hele boligen

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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Rørlegger Rikardsen
   Beskrivelse av arbeidet: Skifte av Luft/vann varmepumpe

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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

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

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011
   Firmanavn: Hopmo Elektro
   Beskrivelse av arbeidet: Nytt el-anlegg kjeller
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015
   Firmanavn: Hopmo elektro
   Beskrivelse av arbeidet: Ny el ved oppussing av stue /kjøkken
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: Nortek elektro
   Beskrivelse av arbeidet: El-bil lader garasje

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**

Flytting av badstue/gapahuk og bygging av carport.

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

Carport er bygge søkt, men ikke levert ferdigattest enda

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

Ordnet av tidligere eier i 2011

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

Ordnet papirene på kjelleren i forbindelse med oppussing i 2021

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Generelt

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

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

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

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Ja**

Eiendommen har veirett over naboeiendommene, og naboeiendommen har veirett til skur over vår eiendom.

Det ligger et steinbrudd i nærheten av boligene på Hutjønna, men det har ikke vært nå problemer med støy fra området når vi har bodd her.

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
Skråfjordsveien 128 , 7170 ÅFJORD
ÅFJORD kommune
gnr. 59, bnr. 222

Sum areal alle bygg: BRA: 349 m² BRA-i: 219 m²



Befaringsdato: 17.02.2026 **Rapportdato:** 26.02.2026 **Oppdragsnr.:** 21178-1241 **Referansenummer:** MC1719

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

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.

Skråfjordsveien 128 , 7170 ÅFJORD
Gnr 59 - Bnr 222
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 fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.
Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold.
Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1956

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Det ble utført «takfornying» (maling av tak) i 2016/2017. Undertak er ikke byttet etter 1995.
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 lakkert aluminium 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 tømmerkonstruksjon fra byggeår og tilbygg er oppført i bindingsverk av tre.
Fasader er bekledd med stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med taktro/plank over.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

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

På balkong er det registrert bruk av impregnerte materialer.
Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold.
Trapp i imregnert treverk fra balkong.

INNVENDIG Gå til side

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

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er bemerket stedvisk knirk i gulv.
Det ble ikke foretatt nivellering av bjelkelag for å finne eventuelle retnings og/eller overflateavvik.
Ved visuell observasjon er gulv vurdert til ikke å ha avvik utover akseptable toleranser.
Bjelkelag er fra byggeår og renoveringsår 1995.

Boligen har teglsteinspipe fra byggeår.
Det er installert vedovn i stue i 1.etasje.
Vedovn fra 2015.

Gulvene i rom under terreng har laminat, fliser og gulvbelegg.
Veggene i rom under terreng har panelplater og baderomsplater.
Det er utført fuktmåling i overflater i rom under terreng. Det ble ikke påvist avvik eller store variasjoner i fuktmåling i overflater i rom under terreng.
Hulltaking ble utelukket da fuktmåling i overflater ikke ga utslag som tilsier at det er fukt i konstruksjonen.

Boligen har lakkert tretrapp mellom kjeller og 1.etasje.
Boligen har malt tretrapp med vinyl i trinn mellom 1.etasje og 2.etasje.
Innvendig har boligen malte dører.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom kjeller:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Vaskerom er renovert i 2022.
Dokumentasjon vedrørende arbeidene foreligger.
Veggene har baderomsplater.
Taket har himlingsplater av takess.
Gulvet har vinylbelegg.
Rommet har vannbåren gulvvarme.
Fall mot sluk er målt til 30mm fra topp overflate gulv ved dør til topp slukrist.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg under klemring som tettesjikt.
Rommet har opplegg for vaskemaskin og benkeplate med nedfelt vask.
Det er elektrisk fuktstyr vifte på vegg.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Rommets vanninstallasjoner er etablert mot murvegg.
Ved fuktmåling i overflater påvises det ingen fukt i konstruksjon i rommet.

Bad kjeller:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Våtrom er renovert i 2022.
Det foreligger dokumentasjon på oppbygning av våtrom.
Veggene har baderomsplater.
Taket har panel.
Gulvet har vinylbelegg.
Rommet har vannbåren gulvvarme.
Fall mot sluk er målt til 38mm fra topp overflate gulv ved dør til topp slukrist.
Det er plastsluk under badekar, og det er synlig vinylbelegg under klemring som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.
Det er elektrisk styrt vifte på vegg og ventil på vegg for naturlig tilluft/avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Vanninstallasjoner til badekar og innredning på vegg er etablert mot yttervegg/murvegg.
Bak vegghengt toalett er det utført fuktsøk i overflater uten at det gir utslag på fuktmåler.

Skråfjordsveien 128 , 7170 ÅFJORD
Gnr 59 - Bnr 222
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Beskrivelse av eiendommen

Bad 1.etasje:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Våtrommets tettesjkt er utført av godkjent foretak.
Våtrommets tettesjikt ble renovert i 2021.
Veggene har baderomsplater.
Taket har panel.
Gulvet er flislagt.
Rommet har vannbåren gulvvarme og elektriske varmekabler i gulv.
Fall mot sluk er målt til 40mm fra topp overflate flis ved dør til topp slukrist.
Det er plastsluk i dusj.
Tettesjikt på gulv er av smøremembran med dokumentert utførelse.
Tettesjikt på vegg er baderomsplater.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjdører med garnityr på vegg.
Det er avtrekk via elektrisk styrt vifte på vegg.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Dusj er etablert på yttervegg, toalett og servant er etablert på vegg mot kjøkken.
Det er utført fuktsøk i overflater uten at det ble påvist avvik i fuktmåling.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Av integrerte hvitevrer er det installert oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.
Det er etablert vannstoppsystem under vask med føler i gulv fra vask til under oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Rørskap er etablert inne på vaskerom.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.
Bereder er en kombi tappevann og vannbåren tank.
Bereder rommer 170 / 150 liter.
Bereder har fast tilkobling til strømnett.

Det er etablert sentralstøvsuger i boligen.
Sentralstøvsuger er plassert inne i bod i kjeller.

Det er vannbåren varmeanlegg i boligen.
Vannbåren anlegg er tilkoblet varmtvannsbereder som er kombi vannbåren og tappevann tank.
Anlegget ble installert i 2010. Varmepumpe byttet i 2025.
Det er vannbåren gulvvarme i alle rom i kjeller forutenom bod.
Det er vannbåren varme i alle rom i 1.etasje foruten om VF og trapperom.

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

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av løsmasser.
Dreneringen er fra 1995.
Drenering ble gjennomspylt i 2012.

Bygningen har betonggrunnmur.
Fundamenter er ikke vurdert, da disse ligger under bakkenivå.

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred i NVE sine kartdata.

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

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

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Byggemeldingstegninger er kontrollert og ingen avvik funnet.

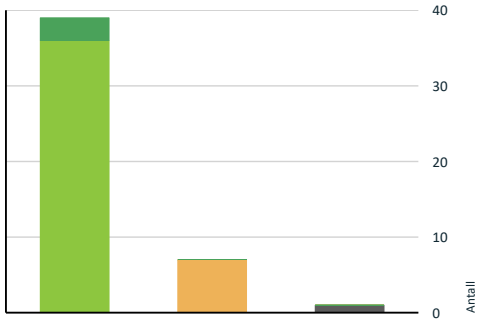
Garasje

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger ingen tegninger i kommunen sine arkiver.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Innvendig > Overflater Gå til side

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Skråfjordsveien 128 , 7170 ÅFJORD
Gnr 59 - Bnr 222
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1956

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier. Det finnes ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunen sine arkiver.

Anvendelse
Benyttet til boligformål.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1995	Tilbygg	Boligen har tilbygg fra 1995.
	Lekestue, frittliggende	Det er oppført lekestue på eiendommen. Det er ikke utarbeidet tilstandsrapport/beskrivelse på dette bygget.
	Badstue, frittliggende	Det er oppført badstue på eiendommen, som er overbygget i ettertid grunnet fukt i konstruksjonen. Det er etablert terrasse/gapahuk utenfor badstue. Det er ikke utarbeidet tilstandsrapport/beskrivelse på dette bygget.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Det ble utført «takfornying» (maling av tak) i 2016/2017. Undertak er ikke byttet etter 1995.

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.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

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

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

TG 1 Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er utført i lakkert aluminium 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.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har tømmerkonstruksjon fra byggeår og tilbygg er oppført i bindingsverk av tre.
Fasader er bekledd med stående bordkledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med taktro/plank over.
Fukt i taktro på kaldloft funnet.
Selger har etter befaring montert lekter mellom papp og undertak (mellom isolasjon og taktro), for å etablere lufting på kaldloft.

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

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring bør utføres.

Det anbefales å holde kontroll med fuktmåling av undertak på kaldloft.



På befaringsdag ble det påvist høy fuktighet i taktro på kaldloft.



På befaringsdag ble det påvist høy fuktighet i taktro på kaldloft.



Is og sopp ble registrert i overflater på undertak på kaldloft.



Is og sopp ble registrert i overflater på undertak på kaldloft.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Skråfjordsveien 128 , 7170 ÅFJORD
Gnr 59 - Bnr 222
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Tilstandsrapport

De fleste vinduer i boligen er fra 1995. I 2.etasje ble vinduer byttet i 2022. På bad i 1.etasje ble vindu byttet i 2015.
Vindu på kaldloft er fra byggeår og har koblet glass.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

TG 1 Dører

Beskrivelse

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

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

På balkong er det registrert bruk av impregnerte materialer.
Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje. Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i imregnert treverk fra balkong.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

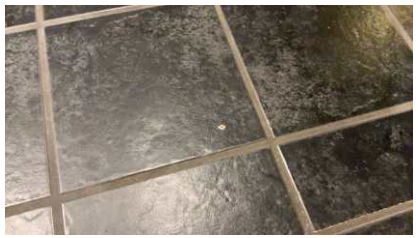
Innvendig er det gulv av laminat, fliser og belegg.
Veggene har tapet, trepanel og malte plater.
Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er stedvis påvist slitasje på overflater utover normal slitasjegrad. Blant annet sprekker i gulvbelegg på soverom i 2.etasje og sprekk/hakk i flis i gang i kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det vil ikke være behov for umiddelbare tiltak med renovering av innvendige overflater.





TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er bemerket stedvisk knirk i gulv.
Det ble ikke foretatt nivellering av bjelkelag for å finne eventuelle retnings og/eller overflateavvik.
Ved visuell observasjon er gulv vurdert til ikke å ha avvik utover akseptable toleranser.
Bjelkelag er fra byggeår og renoveringsår 1995.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har teglsteinspipe fra byggeår.
Det er installert vedovn i stue i 1.etasje.
Vedovn fra 2015.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvene i rom under terreng har laminat, fliser og gulvbelegg.
Veggene i rom under terreng har panelplater og baderomsplater.
Det er utført fuktmåling i overflater i rom under terreng. Det ble ikke påvist avvik eller store variasjoner i fuktmåling i overflater i rom under terreng.
Hulltaking ble utelukket da fuktmåling i overflater ikke ga utslag som tilsier at det er fukt i konstruksjonen.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp mellom kjeller og 1.etasje.
Boligen har malt tretrapp med vinyl i trinn mellom 1.etasje og 2.etasje.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte dører.

VÅTROM

KJELLER > BAD

TG 1 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Våtrom er renovert i 2022.
Det foreligger dokumentasjon på oppbygning av våtrom.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater.
Taket har panel.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg.
Rommet har vannbåren gulvvarme.
Fall mot sluk er målt til 38mm fra topp overflate gulv ved dør til topp slukrist.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk under badekar, og det er synlig vinylbelegg under klemring som tettesjikt.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



Sluk er etablert under badekar.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.
Innredning ble ikke byttet ved renovering i 2022.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte på vegg og ventil på vegg for naturlig tilluft/avtrekk.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Vanninstallasjoner til badekar og innredning på vegg er etablert mot yttervegg/murvegg.
Bak vegghengt toalett er det utført fuktsøk i overflater uten at det gir utslag på fuktmåler.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Vaskerom er renovert i 2022.
Dokumentasjon vedrørende arbeidene foreligger.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater.
Taket har himlingsplater av takess.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg.
Rommet har vannbåren gulvvarme.
Fall mot sluk er målt til 30mm fra topp overflate gulv ved dør til topp slukrist.

Skråfjordsveien 128 , 7170 ÅFJORD
Gnr 59 - Bnr 222
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Tilstandsrapport

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg under klemring som tettesjikt.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



Sluk ute på gulvet ved innredning.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin og benkeplate med nedfelt vask.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

KJELLER > VASKEROM

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte på vegg over skyvedørsgarderobe.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Rommets vanninstallasjoner er etablert mot murvegg.
Ved fuktmåling i overflater påvises det ingen fukt i konstruksjon i rommet.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 1 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Våtrommets tettesjkt er utført av godkjent foretak.
Våtrommets tettesjikt ble renovert i 2021.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater.
Taket har panel.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.
Rommet har vannbåren gulvvarme og elektriske varmekabler i gulv.
Fall mot sluk er målt til 40mm fra topp overflate flis ved dør til topp slukrist.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Beskrivelse

Det er plastsluk i dusj.
Tettesjikt på gulv er av smøremembran med dokumentert utførelse.
Tettesjikt på vegg er baderomsplater.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



Sluk i dusj.

1.ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

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

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Skråfjordsveien 128 , 7170 ÅFJORD
Gnr 59 - Bnr 222
5058 ÅFJORD

Tilstandsrapport

Innredning ble ikke byttet under renovering i 2021.

1.ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Det er avtrekk via elektrisk styrt vifte på vegg.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Dusj er etablert på yttervegg, toalett og servant er etablert på vegg mot kjøkken.
Det er utført fuktsøk i overflater uten at det ble påvist avvik i fuktmåling.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Av integrerte hvitevrer er det installert oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.
Platetopp og oppvaskmaskin ble byttet i 2024.
Det er etablert vannstoppsystem under vask med føler i gulv fra vask til under oppvaskmaskin.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt må monteres.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Tilstandsrapport

Rørskap er etablert inne på vaskerom.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.
Bereder er en kombi tappevann og vannbåren tank.
Bereder rommer 170 / 150 liter.
Bereder har fast tilkobling til strømnett.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er etablert sentralstøvsuger i boligen.
Sentralstøvsuger er plassert inne i bod i kjeller.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Det er vannbåren varmeanlegg i boligen.
Vannbåren anlegg er tilkoblet varmtvannsbereder som er kombi vannbåren og tappevann tank.
Anlegget ble installert i 2010.
Ny monoblokk varmepumpe montert i 2025.

Det er vannbåren gulvvarme i alle rom i kjeller forutenom bod.
Det er vannbåren varme i alle rom i 1.etasje foruten om VF.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Elektrisk anlegg

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Skråfjordsveien 128 , 7170 ÅFJORD
Gnr 59 - Bnr 222
5058 ÅFJORD

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2015 Det elektriske anlegget i boligen ble sist oppgradert i 2015 i forbindelse med renovering innvendig i 1.etasje.
   I kjeller ble det elektrikse anlegget renovert i 2011.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1995.
Drenering ble gjennomspylt i 2012.

Årstall: 1956 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- 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.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.
Fundamenter er ikke vurdert, da disse ligger under bakkenivå.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred i NVE sine kartdata.

Vurdering av avvik:

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

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Skråfjordsveien 128 , 7170 ÅFJORD
Gnr 59 - Bnr 222
5058 ÅFJORD

Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

TG 1 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av glassfiber.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

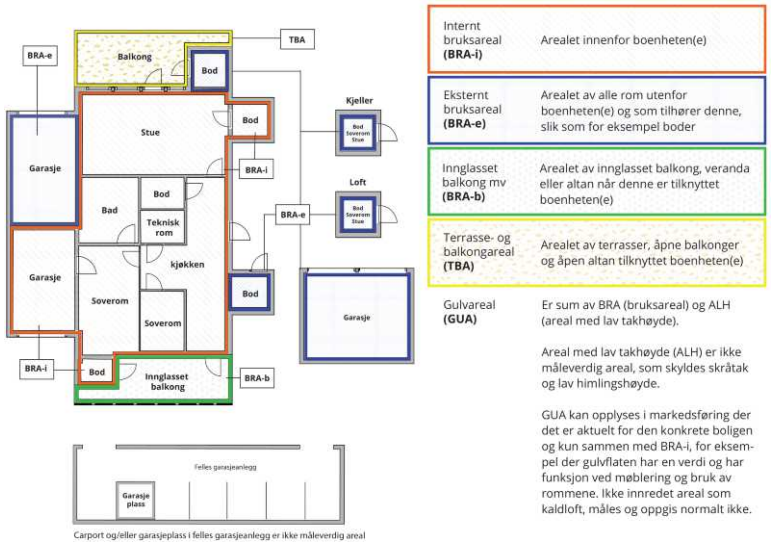
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kjeller	72			72			72
1.Etasje	79	12		91	49		91
2.Etasje	68			68		11	79
SUM	**219**	**12**			**49**	**11**	**242**
SUM BRA	**231**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, soverom, stue, bad, vaskerom, bod		
1.Etasje	Vindfang, gang, trapperom, bad, kjøkken, stue	Lekestue, badstue	
2.Etasje	Gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bod		

Kommentar

Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

TBA gjelder terrasse ved bolig og frittstående badstue.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Byggemeldingstegninger er kontrollert og ingen avvik funnet.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er utført flere arbeider på eiendommen de siste 5 år. Se selgers egenerklæring og beskrivelser i tilstandsrapport.

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		84		84			84
Loft		34		34		16	50
SUM		**118**				**16**	**134**
SUM BRA	**118**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Garasje 1, garasje 2	
Loft		Garasjeloft	

Kommentar

Bygningen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Det foreligger ingen tegninger i kommunen sine arkiver.

Nyere håndverkstjenester

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

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	212	7
Garasje	0	118

Kommentar

Enebolig

Garasje

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.

Skråfjordsveien 128 , 7170 ÅFJORD
Gnr 59 - Bnr 222
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.2.2026	Raymond André Moen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5058 ÅFJORD	59	222		0	3776.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Skråfjordsveien 128

Hjemmelshaver

Skansen Bernt Alfred, Skansen Marit Kristiansen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Åfjord, langs Skråfjordsveien, med nærhet til skoler, barnehage, helsesenter, lege, butikker og mer.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.
Veiadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Eiendommen har ikke vannmåler.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft/bekk.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i skrånende terreng.
Tomten er opparbeidet med opparbeidet parkeringsplasser, plen, beplantning og treterrasser.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Benyttet til garasje / lagring.

Byggeår **Kommentar**

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.

I garasje er det støpt gulv. Det er støpte og murte ringmurer i garasje.
Det er slukrist/sluk i gulv inne i garasjen.
Det er 3stk garasjeporter med portåpnere montert i bygget.
Det registreres saltutslag på mur

Det er fremlagt strøm med egen sikringsskap i garasje. Der er 3-fas installert.
Elbil lader montert i garasje.
Det er fremlagt vann i garasje.

Til oppvarming er det varmepumpe på vegg.
Vegger innvendig er malte plater.
Himling innvendig er malte plater.

Garasje er oppført i 2 etasjer.

Utvendig tak er tekket med takplater.
Fasader er bekledd med stående kledning på vegger.
Takrenner i aluminium og stål.

Garasjeloft er inndelt i 2 rom, hvor ett er uisolert og ett er isolert.
Det registreres fukt i undertak på garasjeloft.
Vinduer med 2-lags glass. Det registreres vinduer med punktert glass.
Gulv på garasjeloft er av furu/tre.
På vegger og tak inne på garasjeloft er det panel. På uisolert del er det kun panel på vegger.

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

Tilbygg / modernisering

2022	Tilbygg	Det er tilbygg av carport i tilknytning til garasje. Det foreligger fasadeskisser med mål på tilbygget.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	19.02.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	18.02.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	24.02.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	13.02.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	26.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.02.2026	
2	19.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

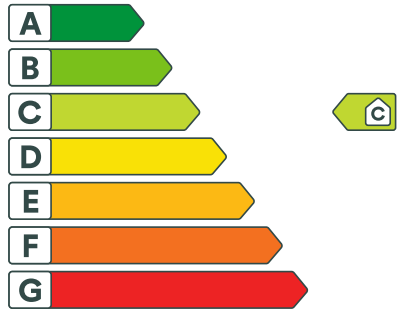
Personvern

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

enova

Energiattest

Adresse	
Skråfjordsveien 128, 7170 ÅFJORD	
Dato for energimerking **19.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-261257**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **183649205**
Gårdsnummer **59**	Bruksnummer **222**
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 **1956**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **219,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **219,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
157,29 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
172,97 kWh/m²	**37 881 kWh**



Skråfjordsveien 128, 7170 ÅFJORD

Detaljering

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



Skråfjordsveien 128, 7170 ÅFJORD

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: 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 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 20: 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 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 25: 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.

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.

Spørsmål om energiattesten

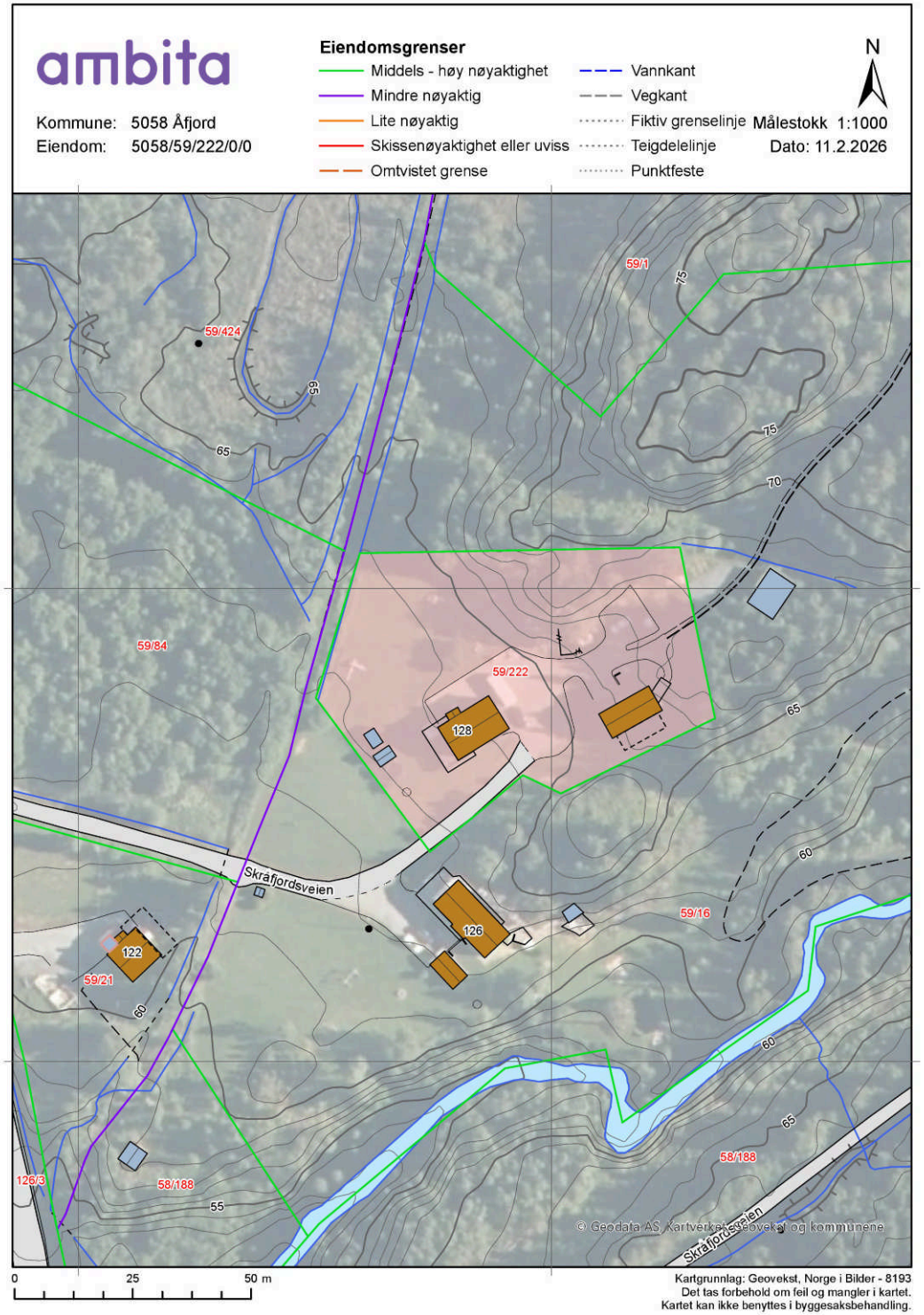
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

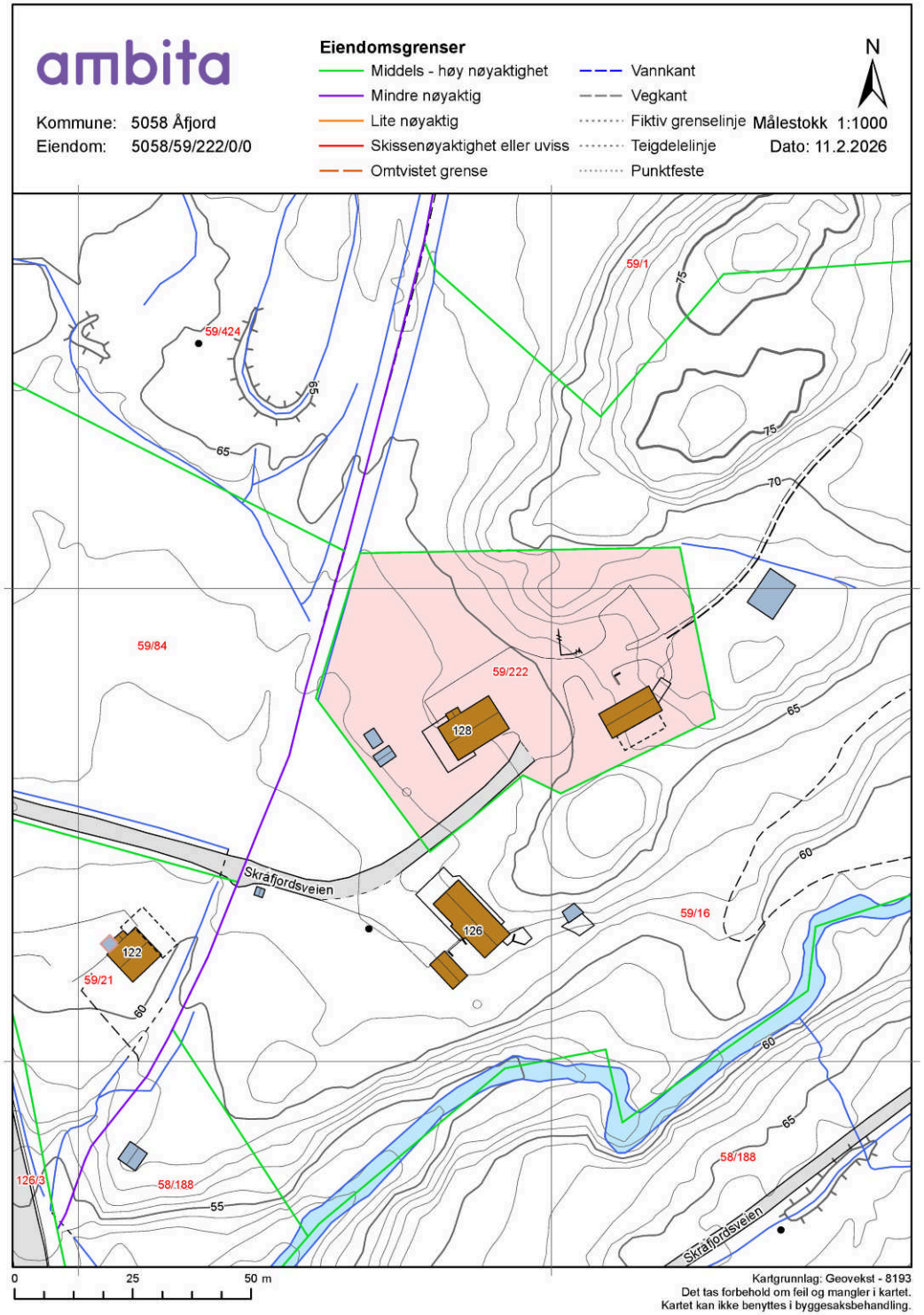
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking





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 222	**Kommune:**	5058	Åfjord
Adresse:				
Veiadresse:	Skråfjordsveien 128, gatenr 2076 7170 Åfjord	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	113 1	Monstad Å
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	9050403	Åfjord og Stoksund

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Nygård	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	28.01.1983	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	3 776,1 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2020 01.01.2020	Mottaker	5058/59/222	0,0
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	01.01.2018 01.01.2018	Mottaker	5058/59/222	0,0
Sammenslåing	Forretning: Matrikkelført:	03.10.2017 03.10.2017	Avgiver Mottaker	1630/59/380 5058/59/222	-1 658,1 1 658,0
Oppmålingsforretning	Forretning: Matrikkelført:	28.10.2011 31.10.2011	Avgiver Berørt Mottaker	5058/59/16 5058/59/222 1630/59/380	-1 658,0 0,0 1 658,1
Oppmålingsforretning/grensejustering	Forretning: Matrikkelført:	28.10.2011 31.10.2011	Avgiver Mottaker	5058/59/222 5058/59/16	-27,5 27,5
Kart- og delingsforretning	Forretning: Matrikkelført:	28.01.1983	Avgiver Mottaker	1630/59/33 5058/59/222	0,0 0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning: Matrikkelført:	28.01.1983	Avgiver Mottaker	5058/59/16 5058/59/222	-2 147,0 2 147,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Skråfjordsveien 128	H0101	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	183649205			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	183649213			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Garasjeuthus anneks til bolig – Tilbygg

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	35,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	33,0	Igangset.till.:	17.08.2022
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	33,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr / løpenr:	183649213 / 1			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

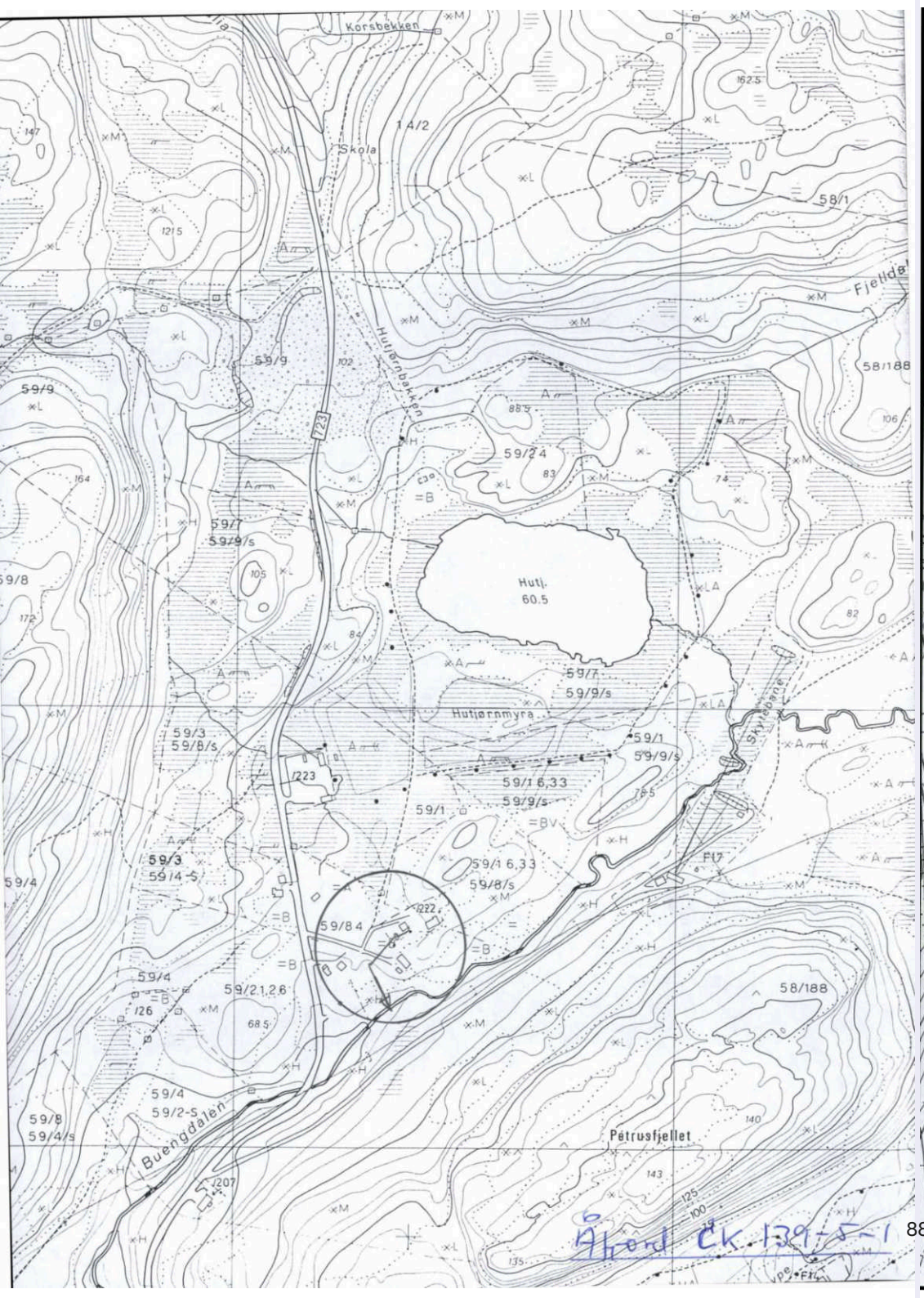
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01			33,0		33,0		35,0		35,0

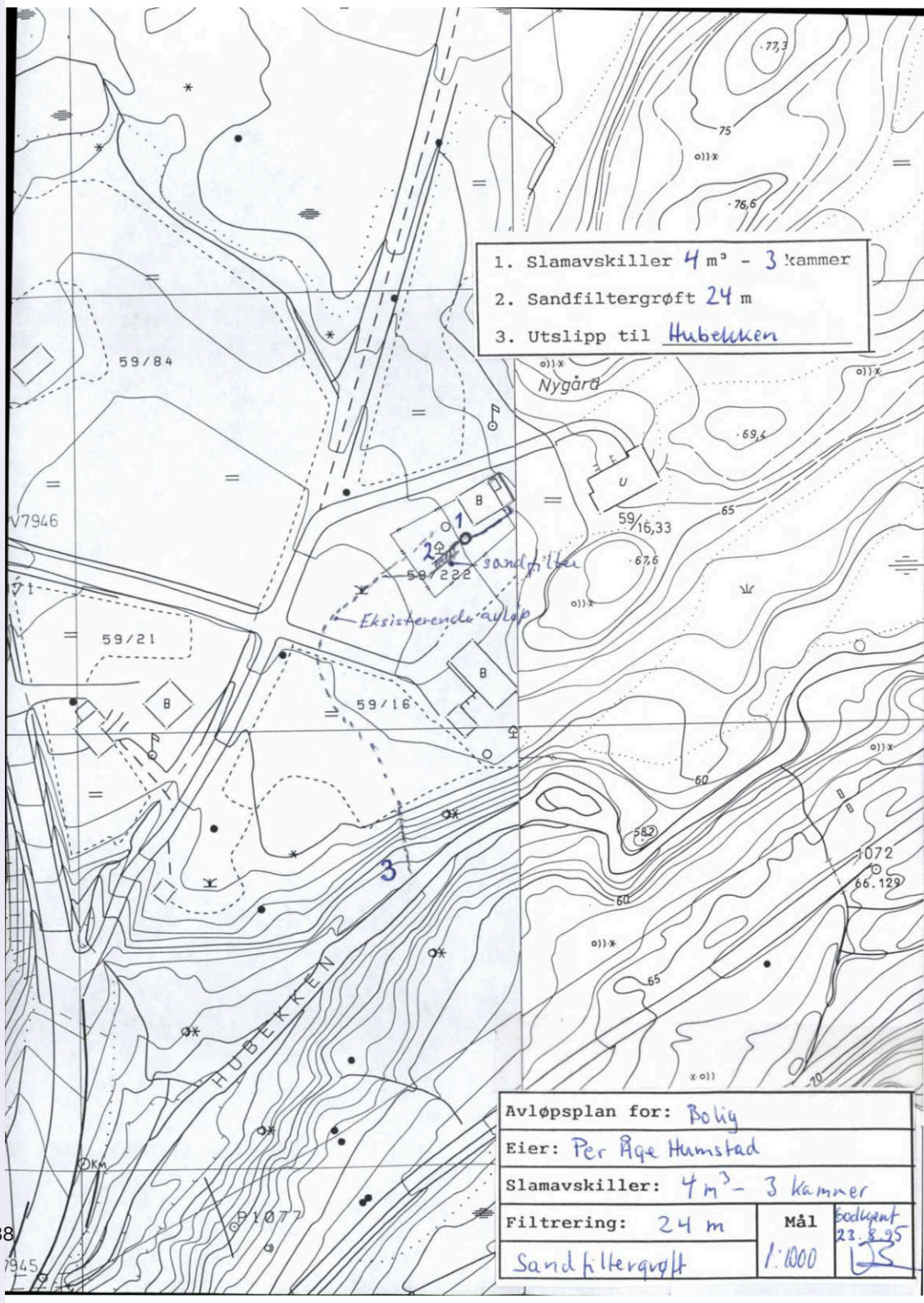
Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Skansen Bernt Alfred	191176

Kulturminner:

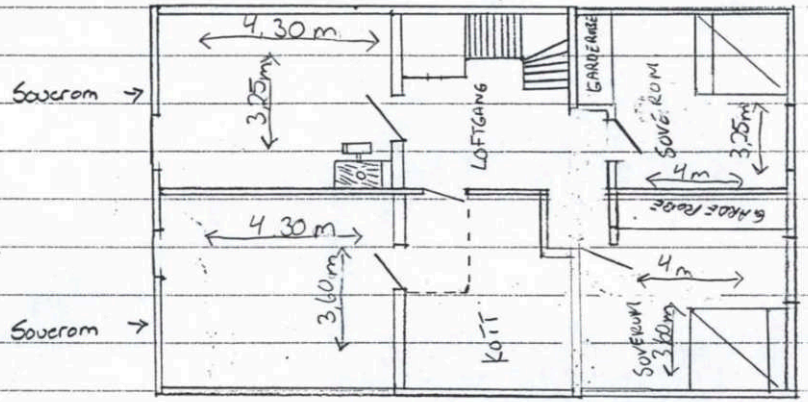
Ingen kulturminner registrert på bygningen.


Korsbekken
Skola
14/2
58/1
59/9
59/9
59/8
59/7
59/9/s
59/24
Hutj.
60.5
Hutjørnbekken
Hutjørnmyra
59/3
59/8/s
59/1
59/9/s
59/1 6,33
59/9/s
59/3
59/4-5
59/1 6,33
59/8/s
59/84
59/4
59/2,1,2,6
59/4
59/2-5
59/8
59/4/s
58/188
Buengdalen
Petrusfjellet
Fj17
123
122
223
126
207
Ahrend Ck. 139-5-1


1. Slamavskiller 4 m³ - 3 kammer
2. Sandfiltergrøft 24 m
3. Utslipp til Hubekken
59/84
Nygård
59/16,33
59/222
sandfilter
Eksisterende avløp
59/21
59/16
HUBEKKEN
P1077
Avløpsplan for: Bolig
Eier: Per Age Humstad
Slamavskiller: 4 m³ - 3 kammer
Filtrering: 24 m
Sandfiltergrøft
Mål
1:1000
Godkjent 23.8.95

1cm : 1m

2. Et.

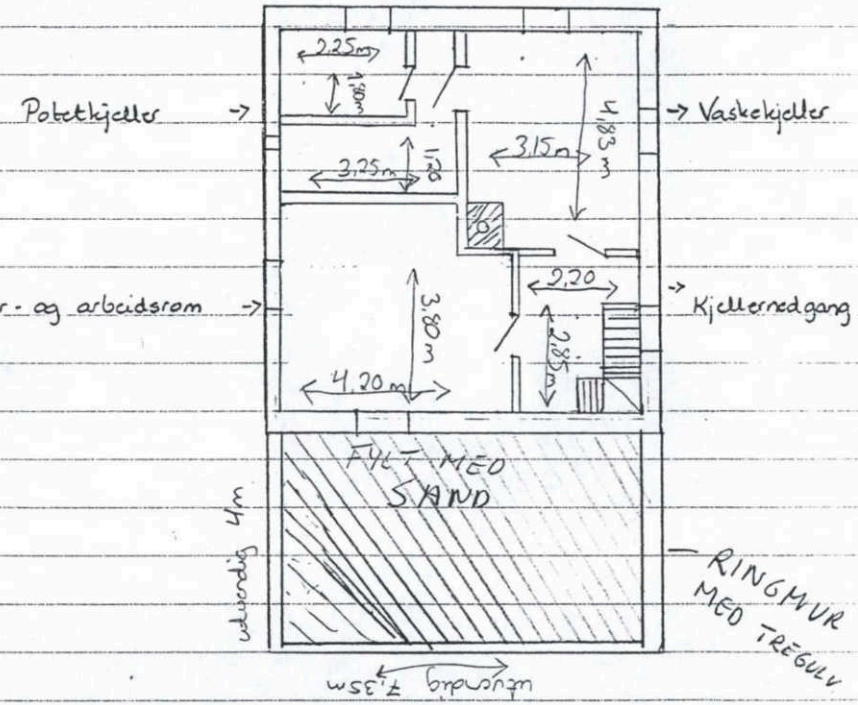


ÅFJORD BYGNINGSRÅD
Saknr D.107/95

1cm : 1m
1 : 100

KJELLER

VEST

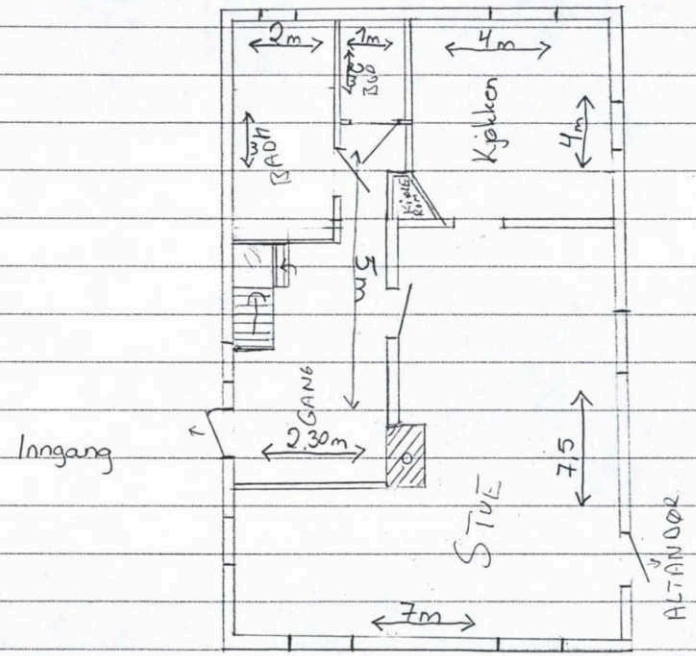


ÅFJORD BYGNINGSRÅD
Saknr D.107/95

1cm = 1m
/ : 100

1 etg.

Øst



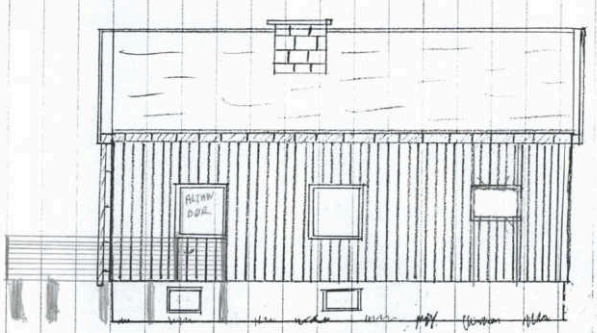
Vest

ÅFJORD BYGNINGSRÅD
Saknr D.107/95

1cm = 1m

SØR

Ny fasade

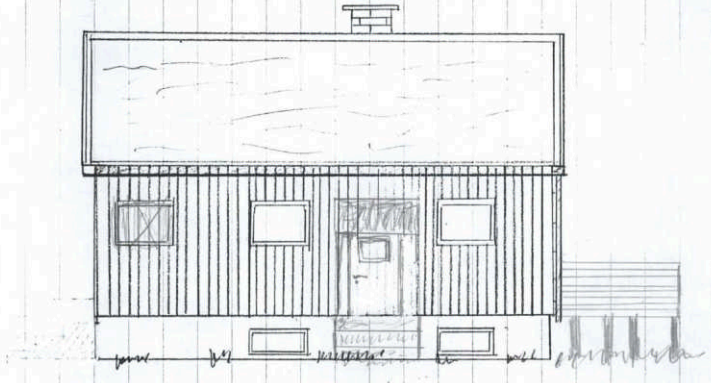


MULIG SENERE BYGGING AV ALTAN.

ÅFJORD BYGNINGSRÅD
Saknr D.107/95

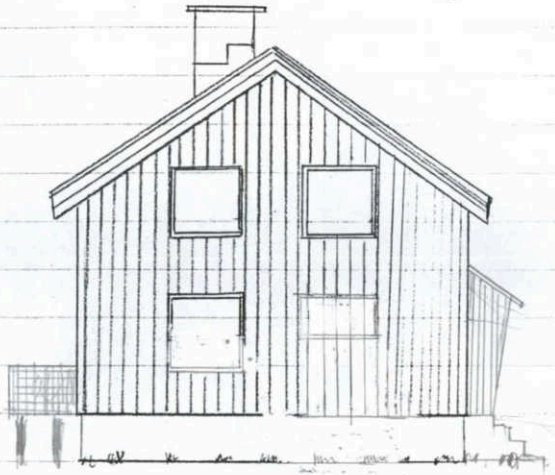
1cm = 1m

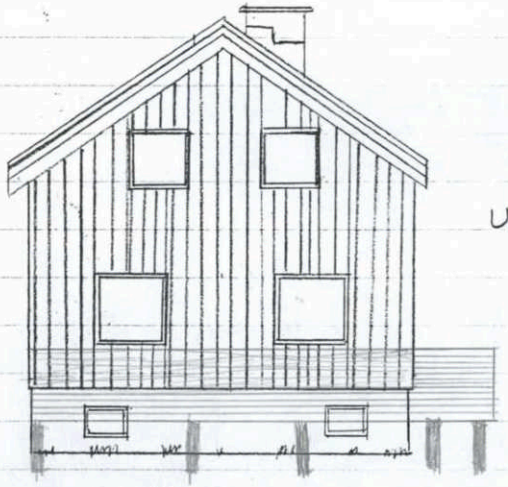
NORD Ny fasade



ÅFJORD BYGNINGSRÅD
Saknr D.107/95

ØST Ny fasade 1cm = 1m



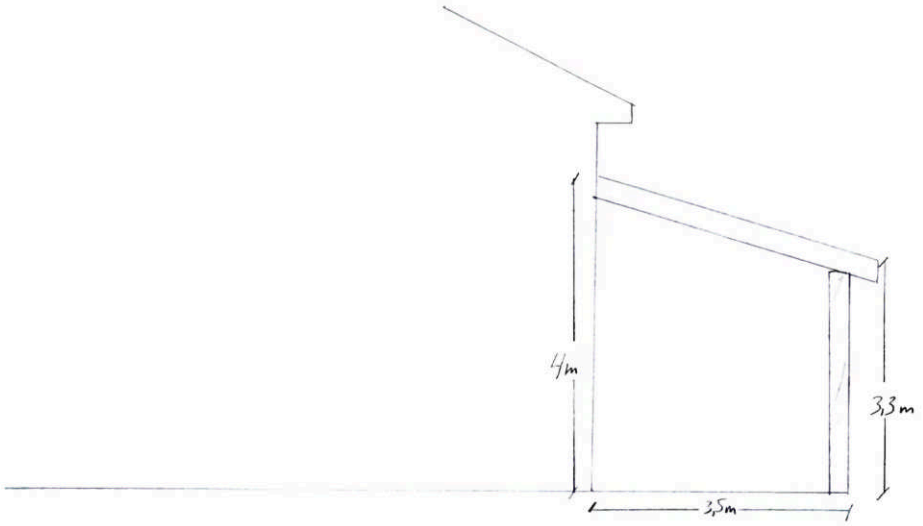


Vårt fasade

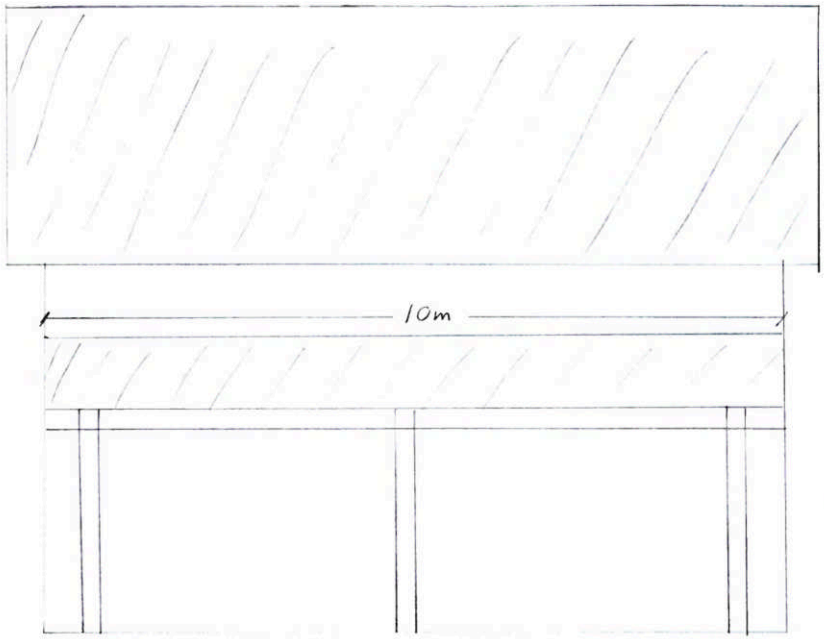
ALTAN

VEST

ÅFJORD BYGNINGSRÅD
Saknr D.107/95



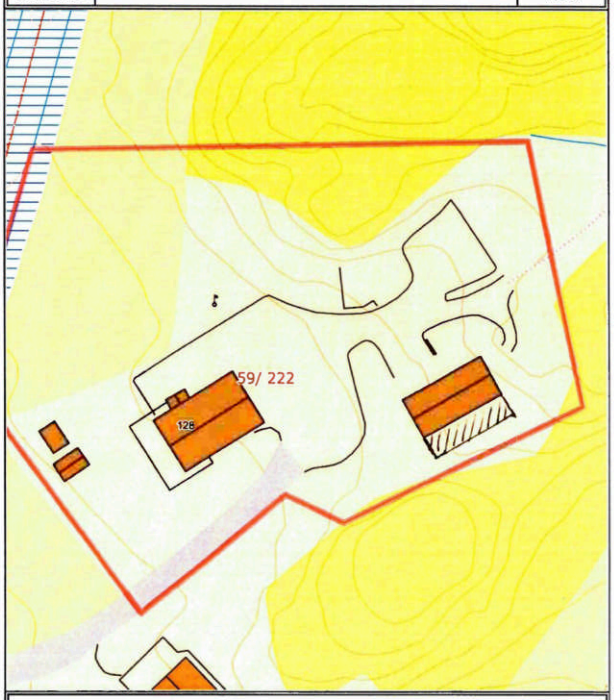
MOTTATT
27 JULI 2022
AFJORD KOMMUNE



MOTTATT
27 JULI 2022
AFJORD KOMMUNE

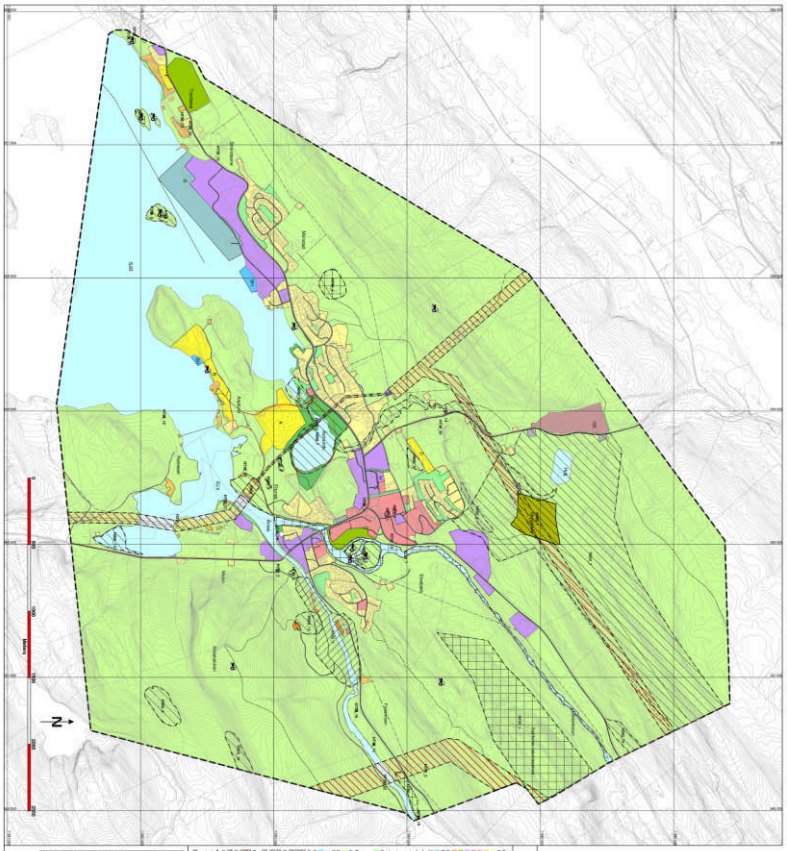
SITUASJONSKART

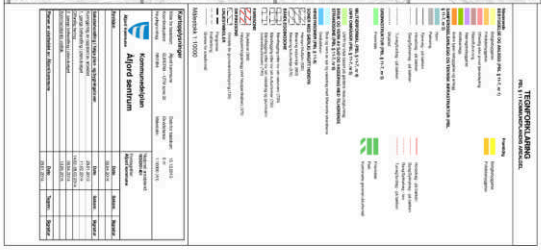
ÅFJORD KOMMUNE	Eiendom:	Gnr: 59	Bnr: 222	Fnr: 0	Snr: 0
		Adresse: Skråfjordsveien 128, 7170 ÅFJORD			
	Hj.haver/Fester:	SKANSEN BERNT ALFRED, SKRÅFJORDSVEIEN 128, 7170 ÅFJORD, med flere			
	Dato: 26/7-2022 Sign:				Målestokk 1:500

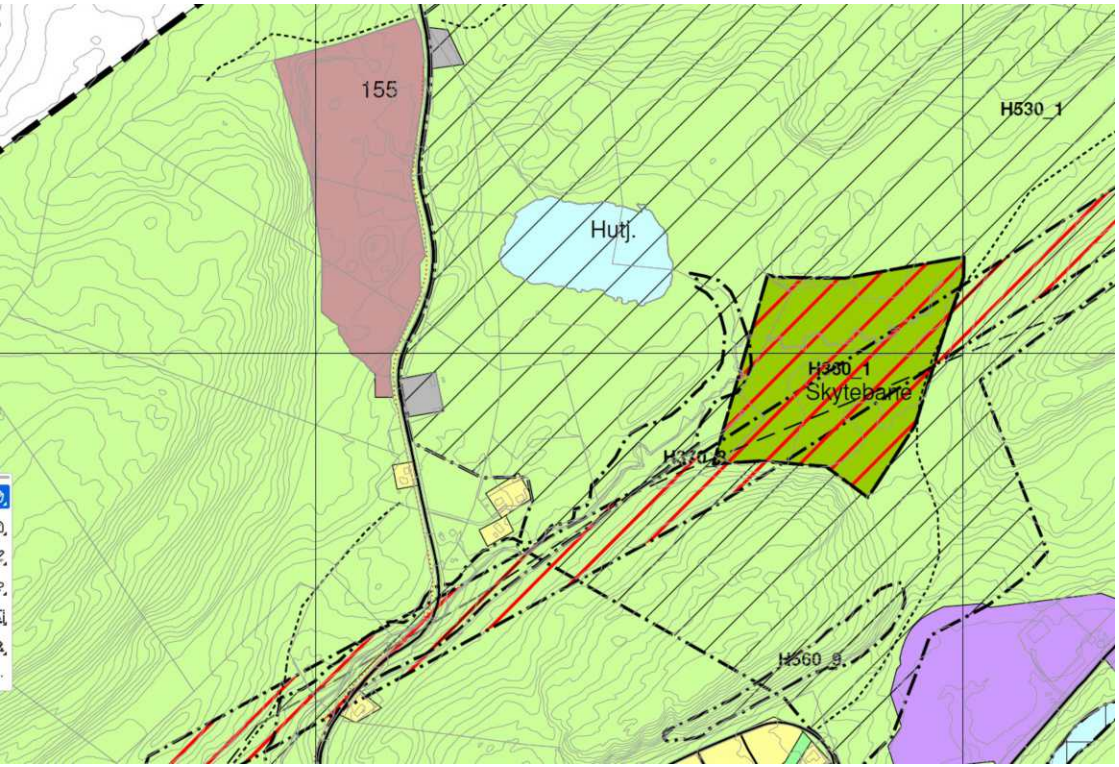


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

MOTTATT
/ JULI 2022
/FJORD KOMMUNE



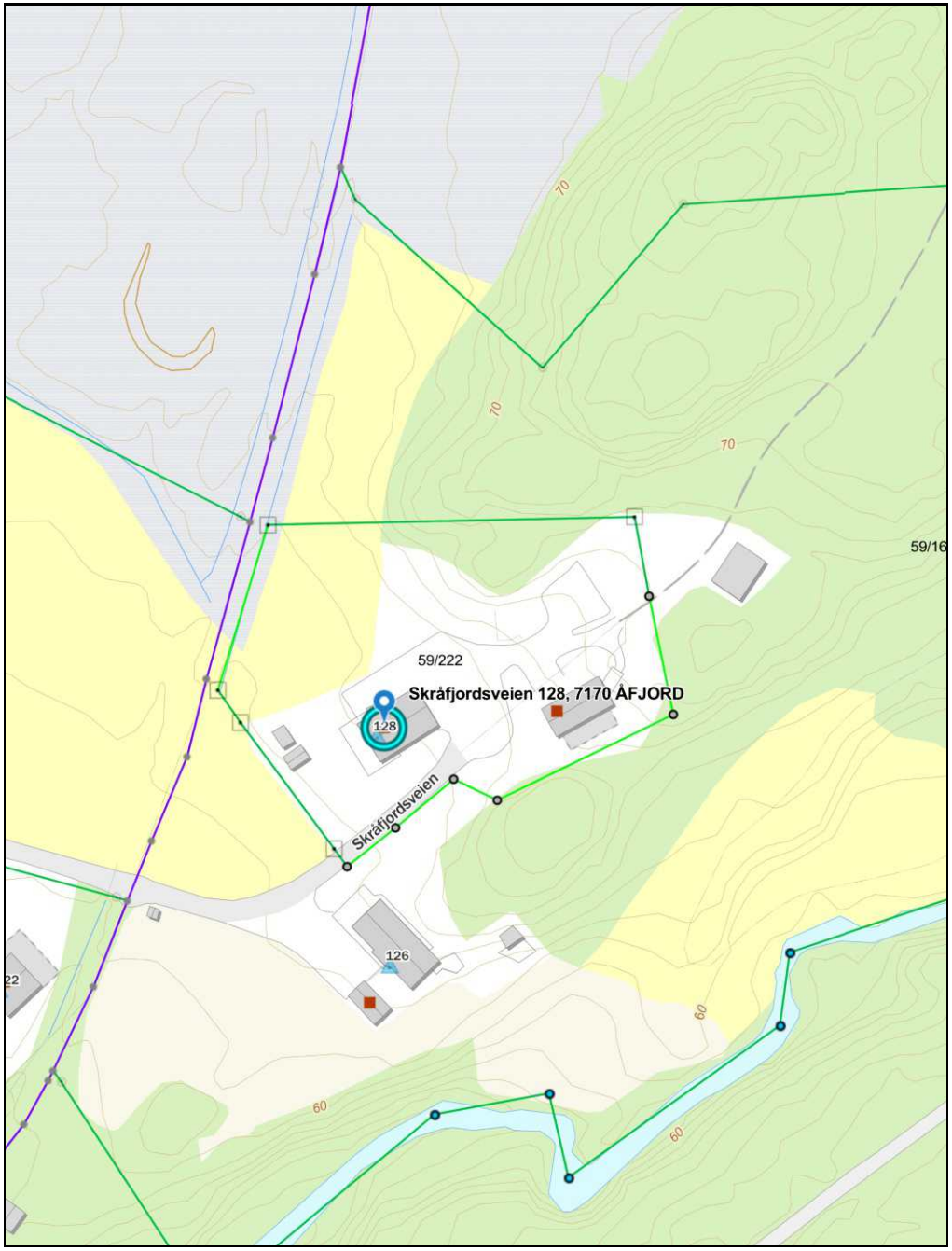




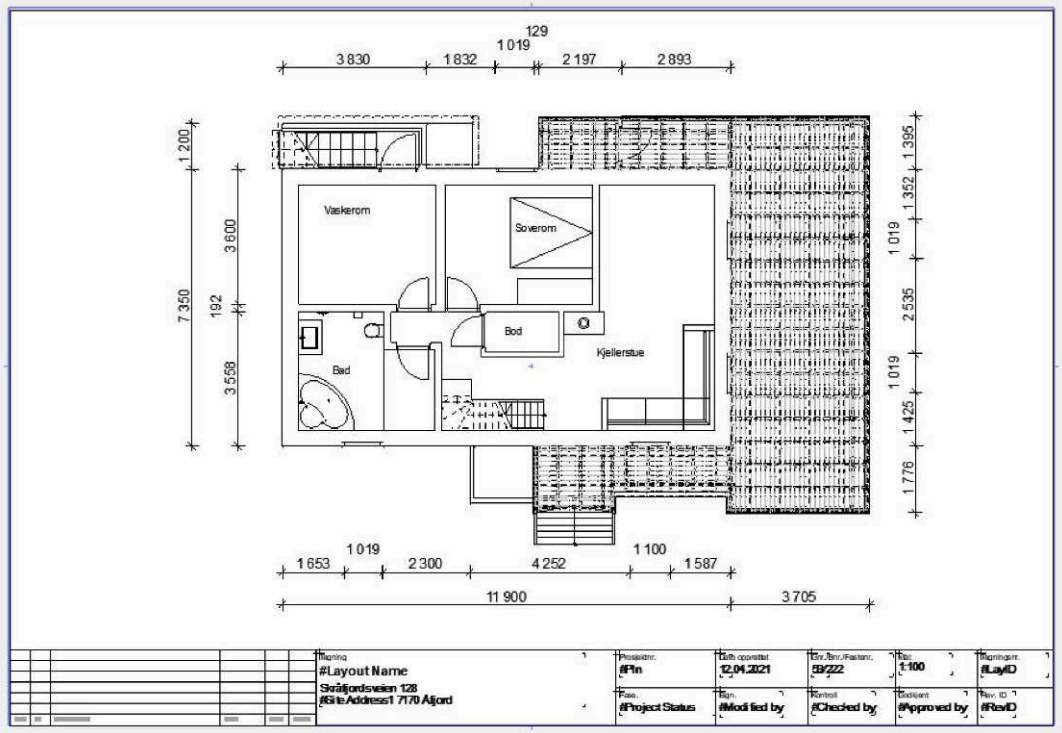
Kartutsnitt

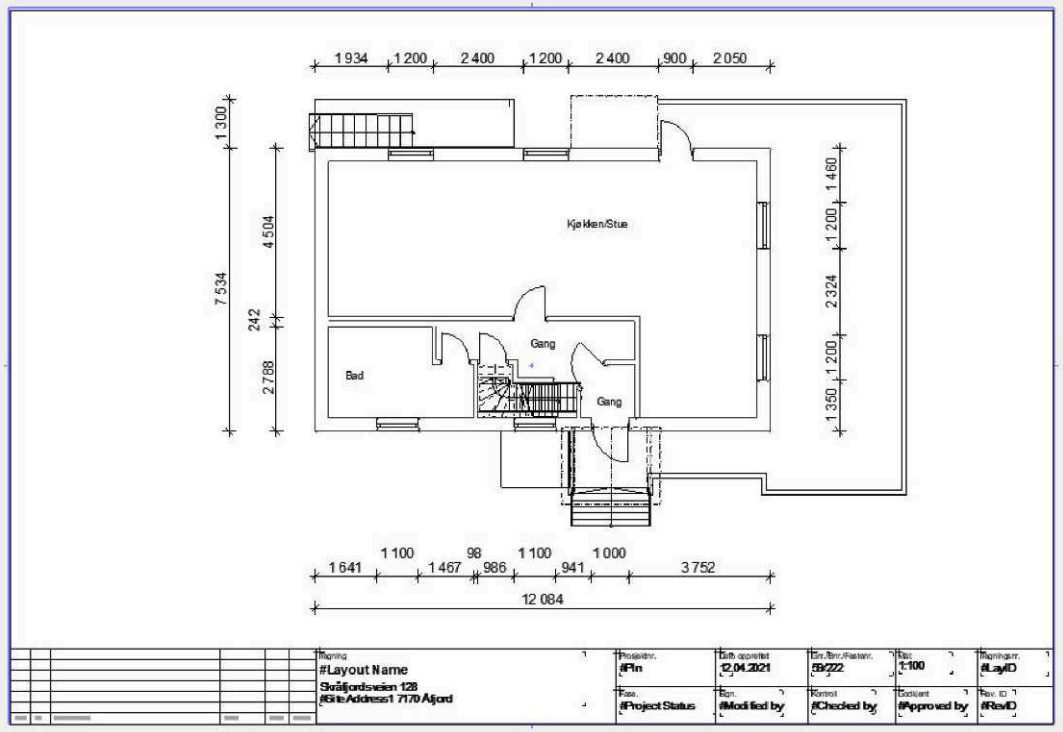
Utskrift av kartutsnittet fra Innsyn saksbehandler

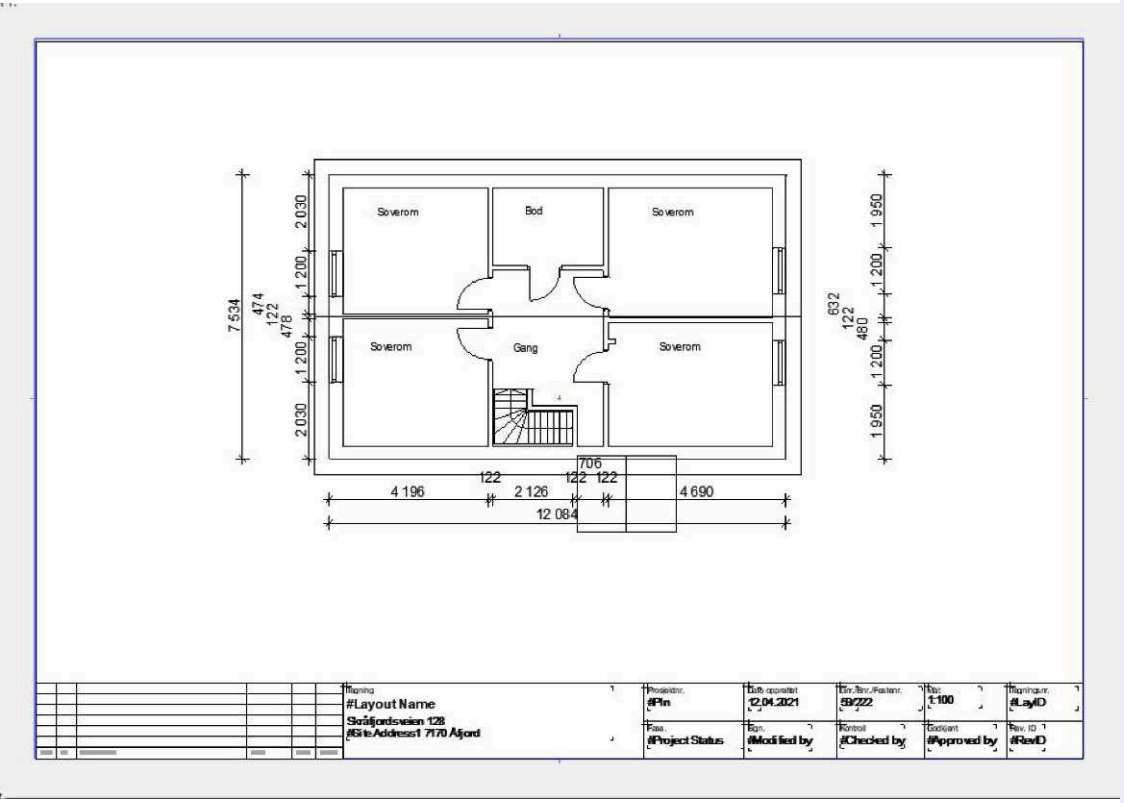
Dato: 16.02.2026 Omtrentlig målestokk: 1:917 Koordinatsystem: UTM-32N



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

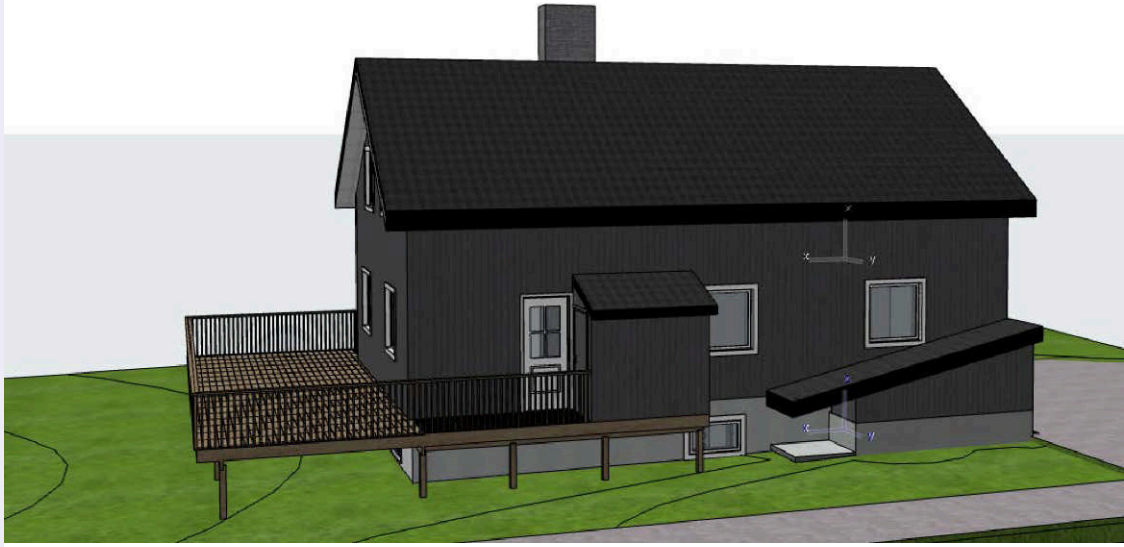

129
1 019
3 830
1 832
2 197
2 893
1 200
3 600
192
3 558
7 350
Vaskerom
Soverom
Bod
Bad
Kjellerstue
1 395
1 352
1 019
2 535
1 019
1 425
1 776
1 019
1 653
2 300
4 252
1 100
1 587
11 900
3 705
#Layout Name
Skråfjordsveien 128
#SiteAddress1 7170 Åfjord
#Pln
12.04.2021
#Project Status
#Modified by
#Checked by
#Approved by
#LayID
#RevID


1 934
1 200
2 400
1 200
2 400
900
2 050
1 300
4 504
242
2 788
7 534
Kjøkken/Stue
Bad
Gang
Gang
1 460
1 200
2 324
1 200
1 350
1 641
1 100
1 467
98
986
1 100
941
1 000
3 752
12 084
#Layout Name
Skråfjordsveien 128
#SiteAddress1 7170 Åfjord
#Pln
12.04.2021
#Project Status
#Modified by
#Checked by
#Approved by
#LayID
#RevID


Soverom
Bod
Soverom
Soverom
Gang
Soverom
7 534
474
122
478
2 030
1 200
1 200
2 030
632
122
480
1 950
1 200
1 200
1 950
706
122
122
122
4 196
2 126
4 690
12 084
#Layout Name
Skråjordsveien 128
#Site Address1 7170 Åfjord
#Pln
12.04.2021
59222
1:100
#LayID
#Project Status
#Modified by
#Checked by
#Approved by
#RevID




Structure: Etasjeskille
Elevation: 7600
Thickness: 300
Layer: 252- Gulv på grunn
Story: 3. 2. Etasje
Graphic Overrides:
All Fill Backgrounds: - Window Background
All Cut Fills: - Solid hvit





Fosen Sorenskriverembete
Reg. 3 DES. 1998
Dagboknr. 5183

ERKLÆRING

Det vises til grunnerklæring datert 10.12.1982, der tidligere eier av eiendommen "Oppheim", gnr. 59, bnr. 84, Erling Børmark, har gitt fri grunn for ny adkomstveg over dyrka mark fram til eiendommen "Nygård", gnr. 59, bnr. 16 og 33.

Som nye eiere av eiendommen "Oppheim", gnr. 59, bnr. 84, gir vi herved eiendommen "Nygård", gnr. 59, bnr. 16 og 33 framtidige rettigheter til veiadkomst etter opparbeidet vei over vår eiendom. Rettigheten gjelder også nødvendig vedlikehold av veien.

Samme veirettigheter som ovenfor nevnt gis også til gnr. 59, bnr. 222.

Denne erklæring tinglyses som heftelse på eiendommen "Oppheim", gnr. 59, bnr. 84.

Åfjord, 14. juli 1998

Ingeborg Børmark

Birgit Børmark Thyeum

Anne J. Børmark

Astrid Jørgensen

Kari Bugten

Doknr: 5183 Tinglyst: 03.12.1998 Emb. 063
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Trondheim Aktiv Eiendomsmegling	
Adresse:	
Skippergata 14	
Postnummer:	Poststed:
7042	Trondheim
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
913124790	69180037

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 1227162 Tinglyst: 05.09.2018
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Monika Kataja	050673 [redacted]
Jan-Erik Kataja	200467 [redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5018	Åfjord	59	222		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5018	Åfjord	59	16		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

aktiv. Silje Leikvold Eiendomsmegler MNEF

Rett kopi bekreftes

kan tinglyses

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
29.08.18	Monika Kataja J – K

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Eier av gnr 59 bnr 16 skal ha veirett over gnr 59 bnr 222 i Åfjord kommune.
Se vedlagte kart.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

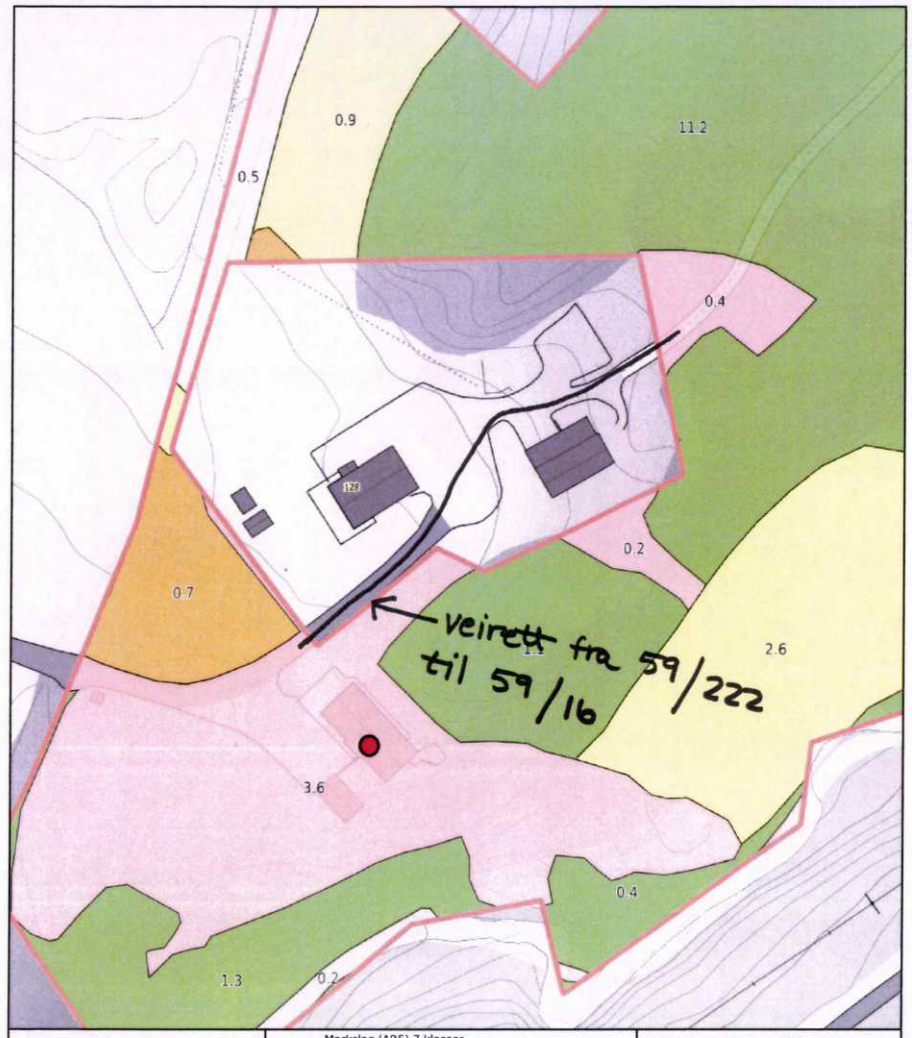
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Åfjord 29.08.18	J – K Monika Kataja

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner



Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent): Tommy Børmark
Adresse: Skrifjordveien 126
Postnummer: 7170 Poststed: Åfjord
Fødselsnr./Org.nr. 110276[redacted] Ref.nr.

Plass for tinglysingsstempel
Doknr: 1227210 Tinglyst: 05.09.2018
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Tommy Børmark Tommy BØRMARK	110276[redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5018	Åfjord	59	16		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5018	Åfjord	59	222		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)
~~Tommy Børmark~~	

akrv.
Silje Leikvold
Eiendomsmegler MNEF
Rett kopi bekreftes
Kan tinglyses

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
29/8-2018	Tommy Børmark

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Gnr 59 bnr 222 i Åfjord kommune skal ha veirett over gnr 59 bnr 16.
Se vedlagte kart.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

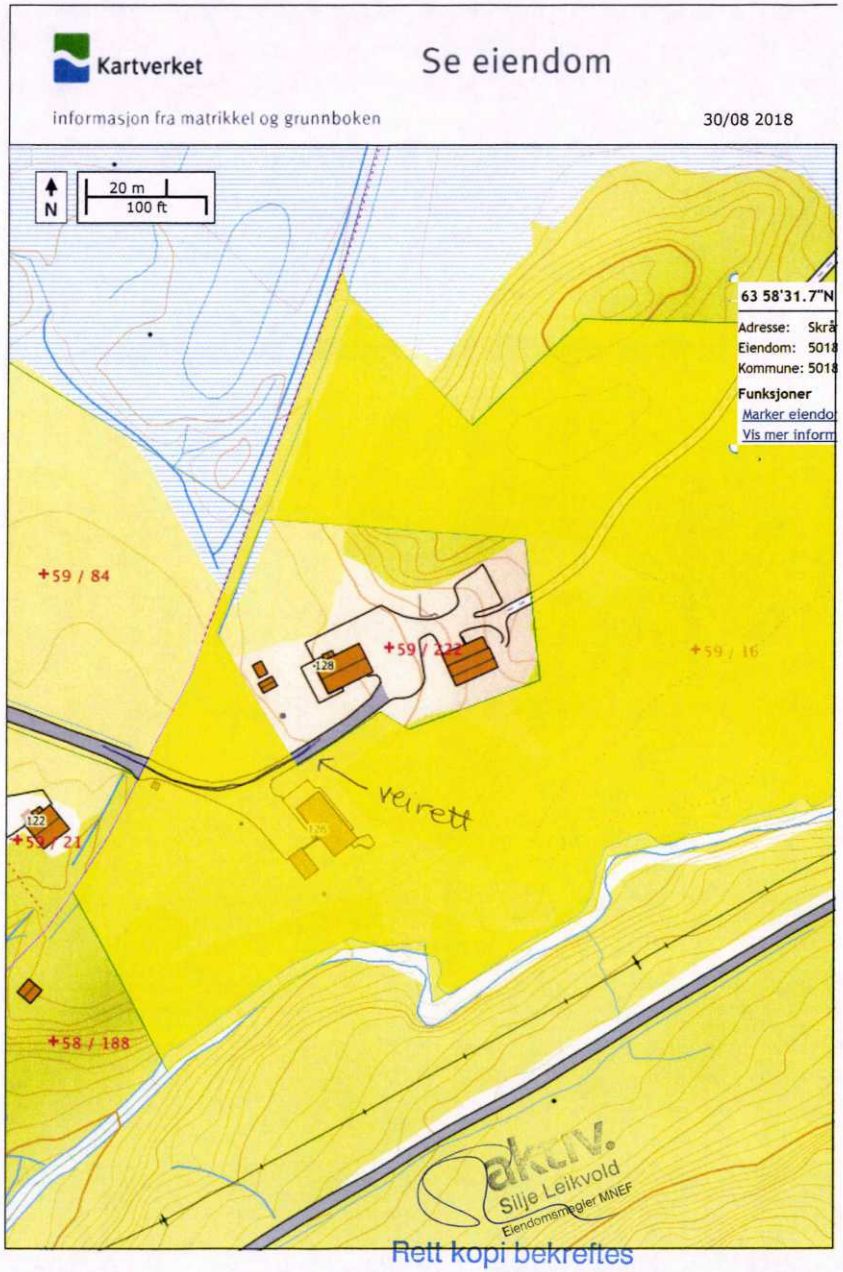
6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Åfjord 29/8-2018	Tommy Bernhardsen

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Utskrift Page 1 of 1



http://www.seeiendom.no/structures/printPrepare.htm 30.08.2018

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



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

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Notater

Notater

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 43260011 / Ørjan Grøtting, tlf. 993 02 348
Skråfjordsveien 128, 7170 Åfjord.
Gnr. 59, Bnr. 222, Åfjord kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

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

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 43260011
Salgsoppgaven er sist oppdatert 30.03.2026

Ørjan Grøtting
Eiendomsmegler

993 02 348
orjan.grotting@em1.no

EiendomsMegler 1 Fosen
Yrjars gate 29, 7130 Brekstad

eiendomsmegler1.no