

Velkommen til

Seterlia 11, 7177 Revsnes

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Seterlia 11
7177 Revsnes

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 290 000,-
Omkostninger	kr	58 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 348 340,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1965
BRA	165 m²
Soverom	4

Energimerke 

EiendomsMegler 1 ved Ørjan Grøtting har gleden av å presentere Seterlia 11.
Boligen er delt over tre etasjer og inneholder:
Kjeller: Stue, vaskerom, stue og bod.
1. Etasje: Bad, kjølerom, kjøkken, stue, soverom og balkong.
2. Etasje: 3 soverom og bodareal.
På eiendommen står det også en carport med uthus.

Ting verdt å nevne:
- Gangavstand til skole (1-7. trinn) og barnehage.
- Etterisolert og ny bordkledning i ca. 2012
- Bad oppgradert 2016. Kjøkken fra 2010.
- Vannbåren varme kjeller fra 2022. Alt vann og avløp nytt.
- Carport 17m²
- Kjeller totalrenovert og innredet.

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
Seterlia 11, 7177 Revsnes

Registerbetegnelse
Gnr. 99, Bnr. 10, Åfjord kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 290 000,-
Omkostninger	kr	58 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 348 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 364 840,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 57 250,-

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

Sum omkostninger kr 58 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kommunale avgifter for 2026 er kr 8.980,-, og fordelt på følgende måte:
Vann kr 4.085,-
Avløp kr 4.141
Branntilsyn/feiing kr 754,-

I tillegg kommer faktura fra Fosen Renovasjon på kr 5.453,- som dekker renovasjon 140L. Fordelt på fire terminer.

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Areal
BRA - i: 165 m²
BRA totalt: 165 m²
TBA: 28 m²
GUA: 169 m²
ALH: 4 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
4 soverom
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Egen tomt og carport.

Tomt
Tomtestørrelse er 1 459 m² på eiet tomt.
Eiendommen er ikke oppmålt, kun skylddelt, jf. vedlagte skylddelingsforretning. Eiendommens grenser er mindre nøyaktige og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen.

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

Byggeår
1965 ifølge takstmann.

Innhold
Kjeller: 2stk stuer, vaskerom/teknisk rom & bod.
1.etasje: VF, gang, soverom, bad, stue, kjøkken & kjølerom.
2.etasje: gang, 3stk soverom & bod.

Standard
2.etasje
Gang - laminat på gulv, panel og malte plater på vegger og panel i himling.
Soverom - laminat på gulv, panelplater på vegger og takess i himling.
Soverom - vinyl på gulv, panelplater på vegger og malt himling.
Soverom - laminat på gulv, malt tapet på vegger og malt himling.
Bod - furugulv, plater på vegger og plater i himling.

1.etasje
VF - fliser på gulv, panel på vegger og malt himling.
Gang - laminat på gulv, panel på vegger og takess i himling.
Soverom - laminat på gulv, panelplater på vegger og takess i himling.
Stue - laminat på gulv, panelplater på vegger og takess i himling.
Kjøkken - laminat på gulv, panelplater på vegger og takess i himling. Det er kjøkkeninnredning fra ikea.
Kjølerom - vinyl på gulv, panel på vegger og panel i himling.
Bad - gulvbelegg på gulv, baderomsplater på vegger og takess i himling. Rommet innehar innredning med servant på vegg, vegghengt toalett og dusjdører med garnityr på vegg.

Kjeller
Stue - laminat på gulv, panelplater på vegger og panel i himling.
Bod - betonggulv, pusset murvegger og betong i himling.
Stue - laminat på gulv, malte plater og villmarkspanel på vegger, og det er panel i himling.
Vaskerom - gulvbelegg på gulv, plater på vegger og panel i himling.

Adkomst
Henviser til kart i nettannonse for veibeskrivelse.

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

Byggemåte
Enebolig oppført i 1965 over kjeller, hovedetasje og innredet loft/2. etasje. Grunnmur og kjellervegger er utført i betong/murkonstruksjoner, med etasjeskillere og øvrige bærende konstruksjoner hovedsakelig i tre. Yttervegger er utført som trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning. Boligen er opplyst etterisolert og omkledd i senere tid. Saltak med trekonstruksjon, tekket med takstein/plater og med utvendige takrenner og nedløp. Boligen har terrasse/balkong i trekonstruksjon med overbygget del.

Det er utført flere oppgraderinger og moderniseringer gjennom årene, blant annet på vinduer, våtrom, tekniske installasjoner, drenering, fasader og elektrisk anlegg. Til eiendommen medfølger også eldre garasje/uthus oppført i enkle trekonstruksjoner med utvendig trekledning og tak tekket med profilerte takplater.
Iht vedlagt tilstandsrapport.

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

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

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

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

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
ENEBOLIG OPPRINNELIG:
Det foreligger byggegodkjente tegninger for eiendommen.
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.

OMBYGGING ENEBOLIG - 2021:
Det foreligger en igangsettingstillatelse datert 14.05.2021 for ombygging.
Det foreligger imidlertid verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Åfjord kommunes arkiv.

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

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

CARPORT:
Det foreligger godkjenning til carport fra bygningsmyndighetene fra 19.098.1997.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming, vedfyring og varmepumpe.

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen.

Informasjon om Norgespris:
https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088

Energimerking
D - GUL.
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Adgang til utleie
Det er kun én bruksenhet i boligen.

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

Regulering
Eiendommen ligger i følge "Regulering Innlandet" i et område regulert til bolig. Kopi av situasjonskart, reguleringsplaner m/bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Vei: Offentlig vei.
Vann: Tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.
Avløp: Tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.
kr 515 491,- for 2024
Sekundærverdi kr 2 061 965,-.

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
Jesper Haugsnes

Heftelser og servitutter
Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 2025
Dato: 03.08.1963
Bestemmelse om vannledning
Bestemmelse om vannrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om gjerde
Dagboknr.: 2025
Dato: 03.08.1963
Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse iflg. skjøte
Dagboknr.: 2026
Dato: 03.08.1963
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Bestemmelse om torvrettigheter
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om naustplass
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Bestemmelse om veg
Dagboknr.: 1175
Dato: 24.02.1983
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Rettighet
Dagboknr.: 1614
Dato: 12.06.1970
LEIEAVTALE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Registrering av grunn
Dagboknr.: 2025
Dato: 03.08.1963
Registrering av grunn

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

Andre relevante opplysninger
Det gjøres oppmerksom på at det foreligger noen tinglyste erklæringer på eiendommen som omhandler adkomstrett og stikkledninger (Innlandet Vassverk AL har rett til å legge og vedlikeholde hovedledning med nødvendige stikkledninger over våre eiendommer vederlagsfritt. Grøftene skal vassverket lukke forsvarlig.)
Den siste erklæringen omhandler torv, brensel, sjølending og sjøhus. "Kjøperen har rett til sjølending og sjøhus sammen med hovedbruket". Det er tidligere vært et felles naust som eiendommen 99/10 har benyttet sammen med hovedbruket 99/1. Dette naustet finnes ikke i dag, men naustretten står seg, dog sammen med hovedbruket (99/1). Konferer megler ved spørsmål.
Alle erklæringene ligger vedlagt i salgsoppgaven, og det anbefales at alle interessenter gjør seg kjent med disse. Konferer megler ved spørsmål.

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).

Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

Tilstandsrapport/takst
Utført 11-08-2026 av Raymond Andre Moen i Fosen Takst AS.

Takstmannens kommentar til areal:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Fremlagte kommunale arkivtegninger viser en annen rominndeling enn dagens planløsning. Det er blant annet utført endringer i plassering og bruk av rom samt innvendige skillevegger. Kommunale opplysninger viser en ombyggingssak med igangsettingstillatelse fra 2021, men det foreligger ikke ferdigattest for tiltaket. Det har ikke vært mulig å verifisere at dagens komplette planløsning samsvarer med siste godkjente tegninger.

Vinduer på soverom i 2.etasje er for små. Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 m og bredde minimum 0,5 m. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5m Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning. Vinduene tilfredsstiller ikke krav til rømning.

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

TG3:
Ingen TG 3.

TG2:
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft.
- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys.
- Utvendig > Ytterdører.
- Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng.
- Innvendig > Overflater - gulv.
- Innvendig > Overflater - vegger og himlinger.
- Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen.
- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje).
- Innvendig > Innvendige trapper.
- Innvendig > Innvendige dører.
- Innvendig > Teknisk rom / vaskerom.
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon.
- Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv).
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering.
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter.
- Tomteforhold > Terrengforhold.
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom.
- 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.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 2,5 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 18 900,- (inkl. mva).
Markedspakke med digital annonsering kr 17 900,- (inkl. mva).
Rabatt - Provisjon kr 10 000,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 3 500,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 6 000 ,-
Fotograf kr. 4 850,-
Tilstandsrapport kr. 18 000,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger, samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- HELP Forsikring, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Broker by Visma, som leverer elektroniske løsninger for budgivning, digitalt oppgjørsskjema og digital overtakelsesprotokoll*)
- Ambita/Norkart/Infotorg, som leverer informasjon om eiendommen, samt elektronisk tinglysing
- Signicat, som leverer digitale løsninger for signering av dokumenter, bl.a. kjøpekontrakt
- Takstfirma
- Fotograf
- Stylist

*) I den digital overtakelsesprotokollen så vil kjøper (via Broker by Visma) tilbys ulike leverandører av alarm/strøm/bredbånd, og hvilke/antallet leverandører avhenger av eiendommens beliggenhet.
Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i forbindelse med eiendomshandelen, bl.a. strømleverandører, boligalarm m.v.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre, som er eiere av meglerforetaket. SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre tilbyr finansieringstjenester til selger/interessenter/kjøper i forbindelse med oppdraget.

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.

Utdrag fra selger vedlagte egenerklæringsskjema:
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eier?
- JA. 2016 utført av Odd Petter Hosen AS. Nytt bad 1. etg. Nytt soverom 1. etg.
- JA. 2022 utført av VB Einar Haugsnes. Nytt rør i rør anlegg i hele huset. Nye avløpsrør/bunnledning. Ny hovedvannledning m/stoppekran utvendig & innvendig. Vannbårent gulvvarmeanlegg i sokkel. Montering viftekonvektor gang 1. etg.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- JA. Nytt gulvbelegg og sluk på badet da det ble pusset opp.

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

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
- JA. 2016 utført av Odd Petter Hosen. Nytt vindu soverom. Ny balkongdør stue.
- JA. 2022, ufaglært arbeid. Etterisolert tak på loft.
- JA. 2023, ufaglært arbeid. Nye vinduer kjeller. Ny ytterdør kjeller. Maling 2 strøk utvendig.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
- JA. 2011, utført av Sigmund Løvvik. Ny drenering. Hele boligen.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
- JA. 2022, utført av VB Einar Haugsnes. Ny avløpsledning innvendig & utvendig. Ny vannledning innvendig (Rør i rør) & utvendig. Utskifting div. armaturer kjøkken, bad & vaskerom.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
- JA. 2022, av VB Einar Haugsnes. Montering vannbårent gulvvarmeanlegg sokkel Montering radiator/viftekonvektor gang 1.etg.
- JA. 2024, av VB Einar Haugsnes. Montert brukt (2014) luft-vann varmepumpe (Gulvvarmeanlegg, forvarming tappevann + viftekonvektor).

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
- JA. 2022, Nortek Elektro AS. Oppføring sikringsskap sokkel. Skjultanlegg stikk/lys i sokkeletasje. Skjultanlegg stikk/lys vaskerom.
- JA. 2025, Nortek Elektro AS. Montering elbil-lader. Ekstra kurs for soverom 2. etg.
- JA. 2016, Nortek Elektro AS. Nye varmekabler bad 1. etg.
- JA. 2024, Nortek Elektro AS. Varmefolie inngangsparti/vindfang.

33. Vet du om det finnes skadeapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
- JA. Tilstandsrapport fra da jeg kjøpte boligen i 2021.

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- JA. Ufaglært arbeid i 2012. Ca 2012 ble det skiftet kledning på hele huset. Det ble da også etterisolert med 5cm glava & ett ekstra lag asfaltplater.
- JA. Ufaglært arbeid 2024. Oppussing soverom og loftgang 2. etg. Oppussing stue 1. etg.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
- JA. Det er tidvis små forekomster av edderkopper etc. i kjeller.

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
- Selgers egenerklæringsskjema datert 18.08.2026
- Tilstandsrapport datert 11.08.2026
- Tomtekart.
- Energiattest
- Plantegning
- Byggetegninger
- Reguleringskart med bestemmelser
- Godkjenning carport datert 1997
- Matrikkelrapport
- Tinglyst erklæring datert 24.02.1983
- Tinglyst erklæring datert 12.06.1970
- Skylddsleingsforretning datert 03.08.1963

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



Velkommen til Seterlia 11! Foto: IMG Foto AS



Oversiktsbilde



Inngangsparti



Gang/Entré



Gang 1. etasje



Stue



Stue



Stue



Stue



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Bad 1. etasje



Bad 1. etasje



Soverom 1. etasje



Soverom 1. etasje



Gang 2. etasje



Soverom 2. etasje



Soverom 2. etasje



Soverom 2. etasje



Stue i kjeller



Vaskerom i kjeller



Vaskerom i kjeller



Stue i kjeller



Bod i kjeller



Fra stuen har man utgang til balkong med takoverbygg.



Her har man god plass for utemøblement



Her har man god plass for utemøblement



Utsikt



Fasadebilde



Carport og uthus



Fasadebilde



Fasadebilde



Oversiktsbilde



Oversiktsbilde

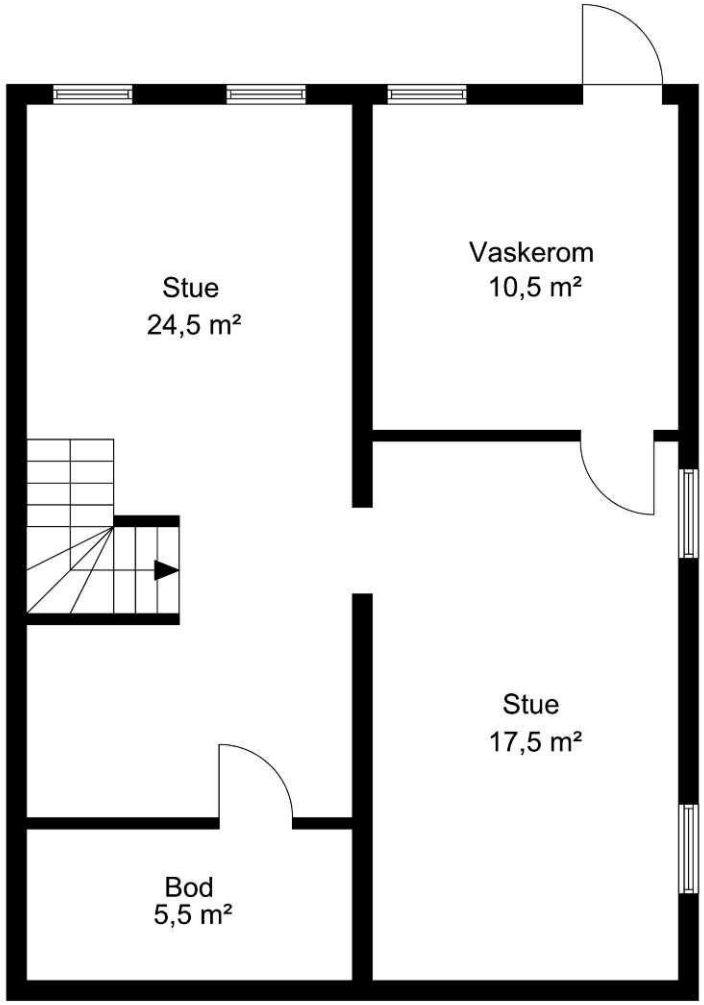


Oversiktsbilde



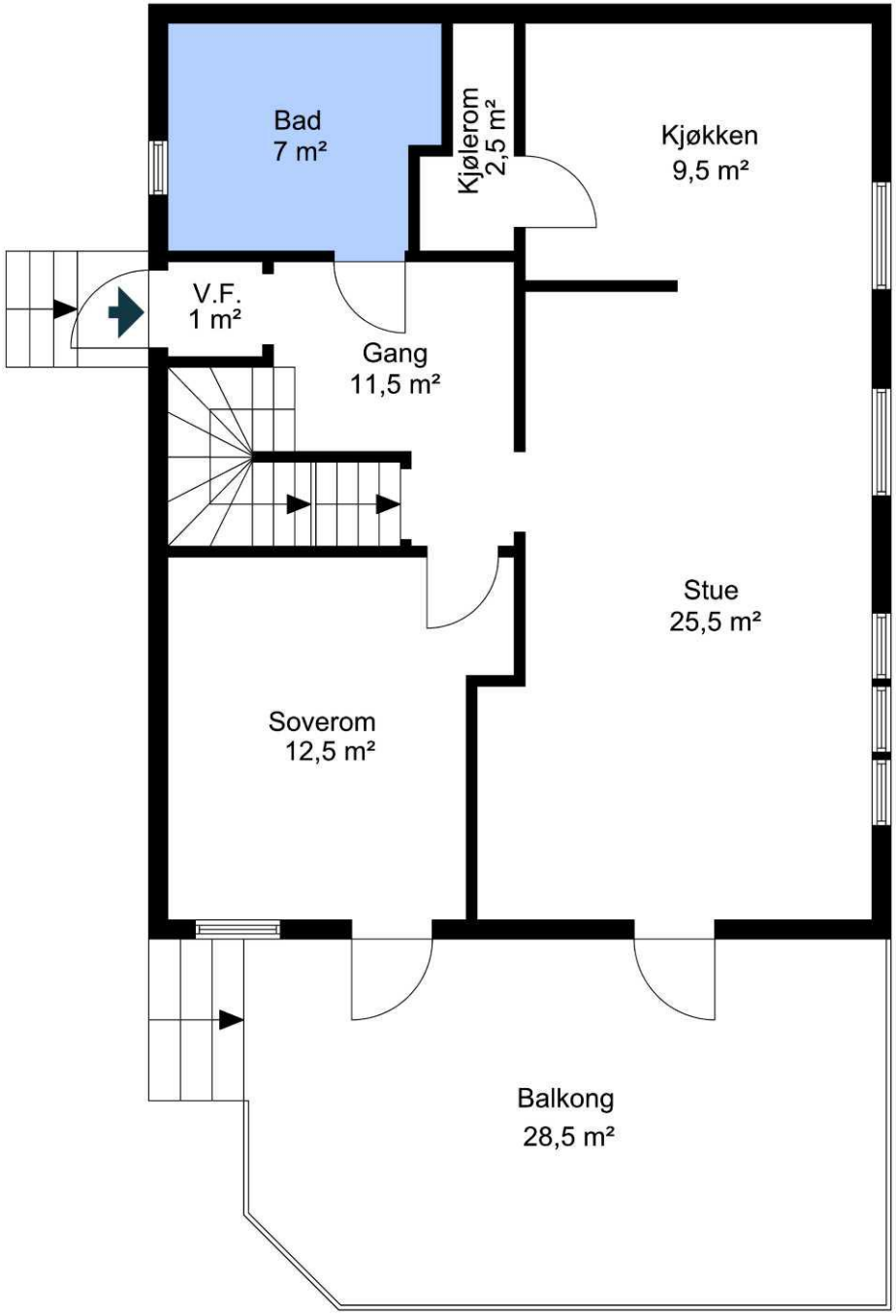
Oversiktsbilde

Kjeller



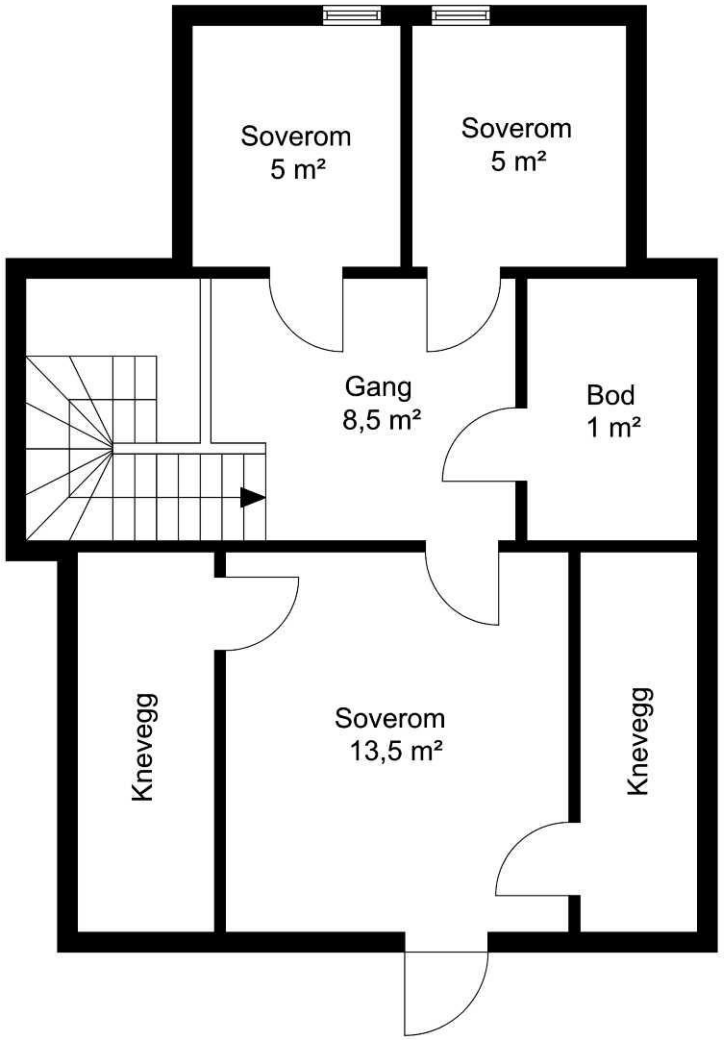
Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.

1. etasje



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

2. etasje



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

SETERLIA 11

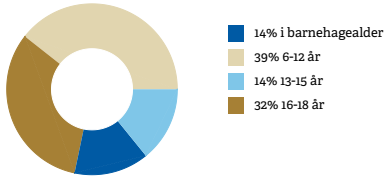
OFFENTLIG TRANSPORT

Lundfjord Linje 591	**4 min** 0.3 km
Ørland lufthavn	**1 t 14 min**

SKOLER

Stokksund oppvekstsenter (1-10 kl.) 43 elever, 4 klasser	**3 min** 0.3 km
Åfjord videregående skole 145 elever, 12 klasser	**19 min** 23.1 km
Fosen videregående skole 328 elever, 31 klasser	**54 min** 67.6 km

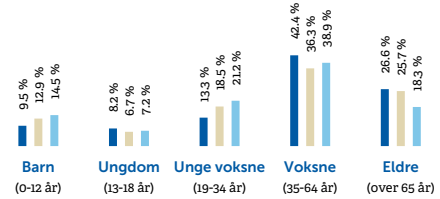
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**37%**	**33%**
Ikke gift	**46%**	**54%**
Separert	**12%**	**9%**
Enke/Enkemann	**5%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Blindvåg	164	96
Kommune: Åfjord	4 252	2 605
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Stoksund barnehage (1-5 år) 19 barn	**3 min** 0.3 km

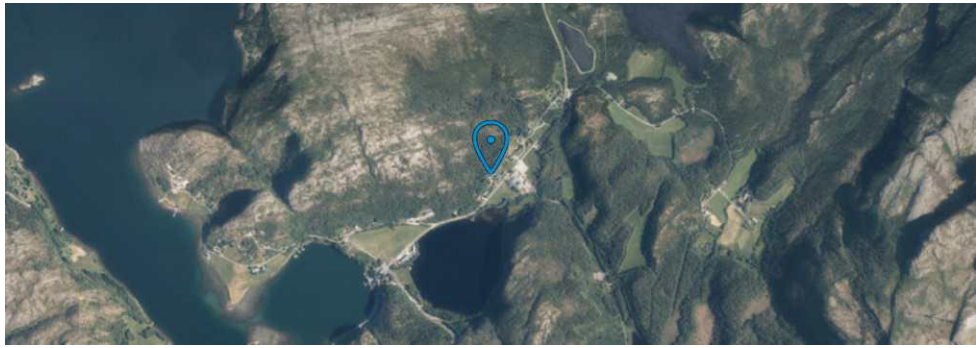
DAGLIGVARE

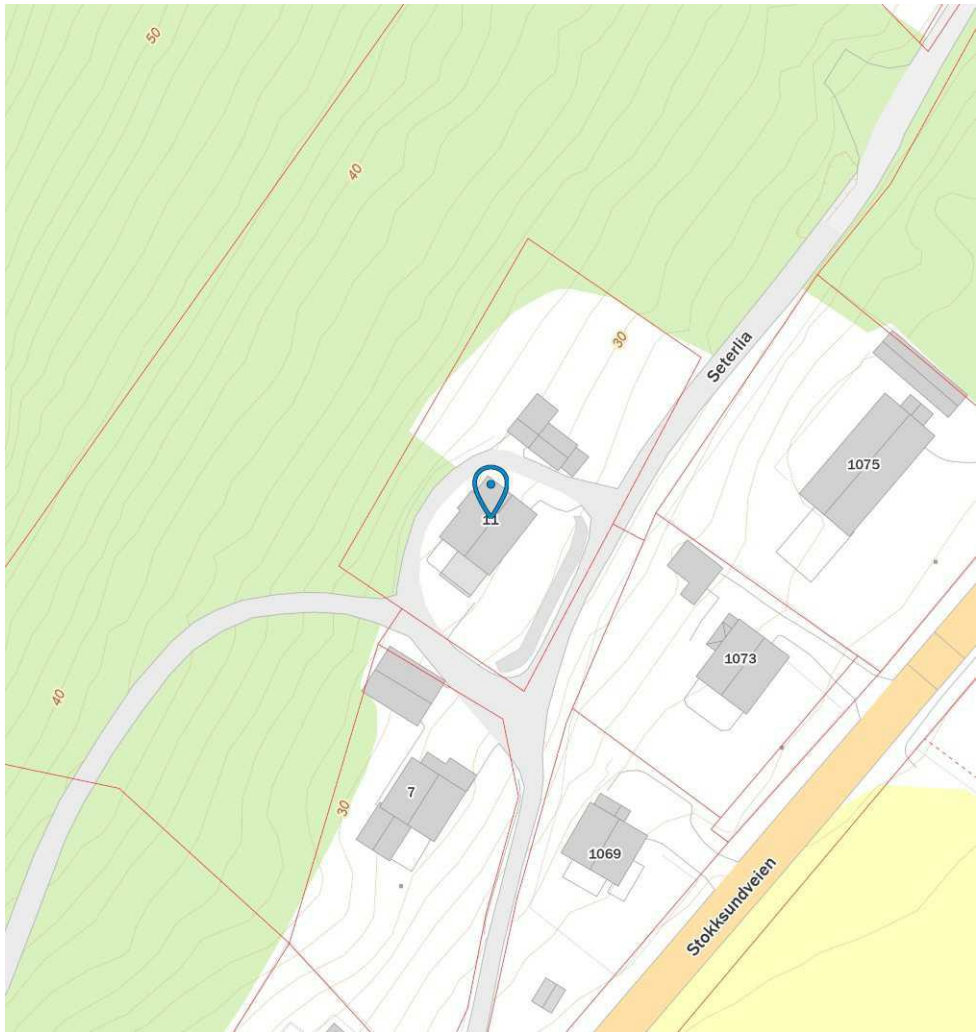
Joker Stoksund Post i butikk	**3 min** 2.5 km
Coop Marked Stokkøy Post i butikk, PostNord	**8 min** 6.1 km

SPORT

Innlandet grasbane Fotball	**5 min** 0.4 km
Stokksund skole - ballbinge Ballspill	**5 min** 0.5 km
Fitnesspoint Åfjord	**19 min**

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





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

Haugsnes, Jesper
18.08.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Jesper Haugsnes

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2022
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Seterlia 11
7177 Revsnes

5058-99/10/0/0

Våtrom, tak og fasade

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016
   Firmanavn: Odd Petter Hosen AS
   Beskrivelse av arbeidet: Nytt bad 1. etg. Nytt soverom 1. etg

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Firmanavn: VB Einar Haugsnes
   Beskrivelse av arbeidet: Nytt Rør-i-Rør anlegg i hele huset. Nye avløpsrør/bunnledning Ny hovedvannledning m /stoppekran utvendig & innvendig Vannbårent gulvvarmeanlegg sokkel Montering viftekonvektor gang 1.etg

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

• Ja

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

Nytt gulvbelegg og sluk på badet da det ble pusset opp

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

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016
   Firmanavn: Odd Petter Hosen
   Beskrivelse av arbeidet: Nytt vindu soverom Ny balkongdør stue

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Beskrivelse av arbeidet: Etterisolering tak på loft

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Beskrivelse av arbeidet: Nye vinduer kjeller Ny ytterdør kjeller Maling 2 strøk utvendig

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011
   Firmanavn: Sigmund Løvvik
   Beskrivelse av arbeidet: Ny 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?

• 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?: 2022

Firmanavn: VB Einar Haugsnes

Beskrivelse av arbeidet: Ny avløpsledning innvendig & utvendig Ny vannledning innvendig (rør-i-rør) & utvendig. Utskifting div. armaturer kjøkken, bad & vaskerom

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?: 2022

Firmanavn: VB Einar Haugsnes

Beskrivelse av arbeidet: Montering vannbårent gulvvarmeanlegg sokkel. Montering Radiator/viftekonvektor gang 1. etg

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: VB Einar Haugsnes

Beskrivelse av arbeidet: Montert brukt (2014) luft-vann varmepumpe (Gulvvarmeanlegg, forvarming tappevann + viftekonvektor)

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Nortek Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Oppføring sikringsskap sokkel. Skjultanlegg stikk/lys i sokkeletasjen. Skjultanlegg stikk /lys vaskerom

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: Nortek Elektro AS

   Beskrivelse av arbeidet: Montering elbil-lader Ekstra kurs for soverom 2. etg.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

   Firmanavn: Nortek Elektro AS

   Beskrivelse av arbeidet: Nye varmekabler bad 1. etg

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: Nortek Elektro AS

   Beskrivelse av arbeidet: Varmefolie inngangsparti /vindfang

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Tilstandsrapport fra da jeg kjøpte boligen i 2021

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

   Beskrivelse av arbeidet: Ca 2012 ble det skiftet kledning på hele huset. Det ble da også etterisolert med 5cm glava & ett ekstra lag asfaltplater
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Beskrivelse av arbeidet: Oppussing soverom og loftgang 2.etg. Oppussing stue 1. etg

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**

Det er tidvis observtert små forekomster av edderkopper etc. i kjeller.

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
Seterlia 11 , 7177 REVSNES
ÅFJORD kommune
gnr. 99, bnr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 182 m² BRA-i: 165 m²



Befaringsdato: 11.08.2026 **Rapportdato:** 17.08.2026 **Oppdragsnr.:** 21178-1341 **Referansenummer:** KX1493

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

FOSEN TAKST AS
DIN LOKALE TAKSTMANN

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

Fosen Takst AS

Bygningssakkyndig med 20 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen.

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



Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Seterlia 11 , 7177 REVSNES
Gnr 99 - Bnr 10
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.
Det er registrert noen bygningsmessige avvik utover normalt vedlikehold som har behov for oppmerksomhet.
Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1965

UTVENDIG Gå til side

Boligen har saltak tekket med profilerte takplater/taksteinlignende takplater.
Det ble ikke registrert synlige større skader eller manglende takplater på tilgjengelige områder.
Taket er kontrollert visuelt fra bakkenivå og tilgjengelige områder.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Boligen har takrenner og nedløp montert langs takfot. Det er beslag ved takkanter, gjennomføringer og pipe.
Boligen har mur-/skorsteinskonstruksjon ført over yttertak. Pipen er beslått over tak. Pipebeslaget er ifølge selger fra 2022.
Takrenner og nedløp bør rengjøres og kontrolleres jevnlig. Takvann bør ledes tilstrekkelig bort fra grunnmur. Beslag og skjøter bør ettersees med tanke på tetthet.
Takkonstruksjonen er utført som trekonstruksjon med saltak. Deler av loftsetasjen er innredet.
Det finnes lukkede kaldlofts-/kvistarealer.
Ytterveggene er oppført i trekonstruksjoner og kledd med liggende trekledning.
Fasadene er opplyst malt i 2025/2026 og fremstår generelt med nyere overflatebehandling.
Selger opplyser at hele boligen ble etterisolert utvendig i 2012, med ny bordkledning utvendig.
Boligen har vinduer av ulik alder, og flere vinduer er opplyst skiftet i senere tid.
Vinduer er hovedsakelig utført med isolerglass.
Kjeller har mindre vinduer plassert høyt på yttervegg.
Boligen har ytterdør med glassfelt og katteluke, isolert ytterdør til kjeller, samt balkongdører av ulik alder.
Det er balkongdører i 1. etasje fra stue og soverom til terrasse og balkongdør fra soverom i 2. etasje til takoverbygget terrasse.
Boligen har terrasse oppført i trekonstruksjoner med terrassebord og rekkverk i tre.
Terrassen er overbygget med transparente takplater på trekonstruksjon.
Adkomst til terrasse skjer blant annet via utvendig tretrapp.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulv har overflater hovedsakelig av laminat, vinyl/gulvbelegg, fliser og tregulv. I kjeller finnes også rom med synlig betonggulv. Gulvoverflatene er av varierende alder og utførelse.
Innvendige vegger og himlinger har varierende overflater bestående av blant annet panel, panelplater, malte plater, tapet, villmarkspanel og Tak-ess/plater. Overflatene er oppgradert i flere omganger.

Selger opplyser å ha montert enkelte veggplater selv i forbindelse med oppussing av boligen.
Etasjeskillerne antas hovedsakelig utført som trebjelkelag i samsvar med vanlig byggeskikk på oppføringstidspunktet. Etasjeskiller mot kjeller består av tilsvarende konstruksjoner over kjellerarealene.
Det registreres noe knirk i gulvkonstruksjonene. Mindre lokale ujevnheter kan forekomme i en bygning av denne alderen. Det er ikke utført inngrep i konstruksjonene, og skjulte forhold er ikke kontrollert.
Knirk og mindre ujevnheter krever normalt ikke tiltak utover eventuell lokal utbedring dersom dette er sjenerende. Ved større framtidige bevegelser eller utvikling av skjevheter anbefales nærmere undersøkelse.
Det foreligger ikke opplysninger om utførte radonmålinger eller dokumenterte radontiltak.
Kjeller har gulv og vegger mot grunnen.
Det anbefales å gjennomføre radonmåling dersom dette ikke tidligere er utført, spesielt fordi deler av kjelleren benyttes som oppholdsareal. Eventuelle tiltak må vurderes på bakgrunn av måleresultater.
Boligen har skorstein/pipe ført fra underliggende etasjer og over yttertak.
Pipe over tak er beslått, og pipebeslaget er opplyst fornyet i 2022.
Det er etablert ildsted på stue, tilknyttet skorsteinen.
Feier har nylig vært på tilsyn. Ingen avvik bemerket.
Boligen har kjeller med både innredede og uinnredede rom.
Innredede kjellerrom har blant annet laminat på gulv, panel -/platekledde vegger og panel i himling. Uinnredet bod har betonggulv, pussede murvegger og betonghimling.

Mot enkelte yttervegger i kjeller er det opplyst etablert påforede vegger med ca. 10 cm konstruksjonsdybde og minimum ca. 2 cm luftespalte mellom påforet vegg og murvegg.

Det ble utført fuktsøk på tilgjengelige innvendige overflater. Det ble ikke registrert utslag eller synlige tegn til fukt på ferdige overflater i de innredede kjellerrommene.

I uinnredet bod ble det derimot registrert fukt i betonggulv og murvegger.
Boligen har innvendige plassbesparende sving-/spiraltrapper mellom kjeller og 1. etasje og mellom 1. etasje og 2. etasje. Trappene har sentral bæresøyle, åpne trinn i tre og rekkverk/håndløper.
Boligen har innvendige dører av ulik alder og utførelse. Det er blant annet malte glatte dører, malte speildører i tre og malt lettdør til vaskerom/teknisk rom i kjeller.
Selger opplyser at det ikke har vært kjente problemer med mus eller andre skadedyr i boligen. Det ble ikke registrert synlige tegn, ekskrementer, gnageskader eller andre klare spor etter skadedyr på tilgjengelige områder under befaringen.
Det er ikke registrert avvik knyttet til skadedyr ved befaringen.
Ingen konkrete tiltak vurderes som nødvendige på befaringstidspunktet. Åpninger og gjennomføringer i klimaskjermen bør likevel holdes tette for å redusere risiko for inntrengning.
Vaskerom/teknisk rom er opplyst etablert/renovert omkring 2022/2023.
Rommet har gulvbelegg på gulv, platekledde vegger og panel i himling. Det er etablert sluk i gulv.
Veggplater er av trefiber panelplater, og er ikke godkjente som

Beskrivelse av eiendommen

tettesjikt/baderomsplater.

Rommet er innredet med utslags-/vaskekum i benkeplate, underskap, opplegg og plass for vaskemaskin samt gulvmontert toalett. Rommet benyttes samtidig som teknisk rom.

Det er installert fordelerskap for rør-i-rør-system med fordelinger til blant annet kjøkken, bad, vaskerom og WC. Det er også fordelersystem for vannbåren gulvvarme med flere kurser.
Teknisk utstyr omfatter blant annet Panasonic-anlegg tilknyttet det vannbårne varmeanlegget, akkumulatortank/bereder fra Høiax samt ekspansjonskar og tilhørende rørinstallasjoner.

Gulvsluk er plassert i nærheten av de tekniske installasjonene.
Synlige vanninstallasjoner og fordelersystemer var tilgjengelige for visuell kontroll på befaringen.

VÅTROM Gå til side

Badet er opplyst renovert i 2016. Rommet har gulvbelegg på gulv, baderomsplater på vegger og Tak-ess/plater i himling. Badet er innredet med servantskap med servant, vegghengt toalett og dusjsone med dusjdører og dusjgarnityr på vegg. Det er elektriske varmekabler i gulvet. Synlige vannledninger er ført på vegg.

Dusjsonen er plassert mot yttervegg, og vanninstallasjoner til dusjen er ført på yttervegg.

Bad bør vedlikeholdes med særlig oppmerksomhet på fuger, plateskjøter, tettesjikt og overganger i dusjsonen.
Badet er opplyst rehabilitert i 2016. Det er registrert at det foreligger dokumentasjon på arbeidene som er utført.
Selger opplyser i egenerklæringen at dokumentasjon på våtrommets oppbygning foreligger. Dokumentasjonen er ikke fremlagt for eller kontrollert av bygningssakkyndig.
Veggene er kledd med baderomsplater. Himlingen har takess plater.
Dusjsonen er etablert mot yttervegg.
Gulvet har gulvbelegg som fungerer som overflate og vanntett sjikt.
Det er elektriske varmekabler i gulvet. Det er målt høydeforskjell på mer enn ca. 25 mm på gulvet.
Gulvbelegget utgjør synlig vanntett sjikt på gulvet. Sluk er etablert i gulvet.
Veggene har baderomsplater som inngår i våtrommets overflatesystem.

Skjulte tettesjikt, tilslutninger og utførelse bak baderomsplatene er ikke tilgjengelige for kontroll.
Badet er innredet med servantskap med servant, vegghengt toalett og dusjsone med dusjdører og dusjgarnityr. Vannledninger er synlig ført på vegg. Dusjarmatur og vanninstallasjoner er plassert mot yttervegg.
Badet har elektrisk, bryterstyrt avtrekksvifte montert på vegg.
Avtrekksviften bør rengjøres og vedlikeholdes regelmessig. Det må sikres tilfredsstillende tilluft til rommet, eksempelvis via spalte under dør eller annen tilluftsløsning.
Viften bør benyttes under og etter dusjing slik at fuktig luft fjernes effektivt.
Utilstrekkelig luftutskifting kan medføre forhøyet luftfuktighet og langsom uttørking av våte overflater. Dette øker risikoen for kondens, sopp-/muggvekst og fuktrelaterte skader.
Dusjsonen ligger mot yttervegg. Tilstøtende rom på motsatt side er kjølerom. Hulltaking fra kjølerommet ville innebære inngrep i kjølerommets tette konstruksjon/dampsperresystem og ble derfor ikke utført.

Det er foretatt tilgjengelig fuktsøk på overflater i og omkring våtrommet. Det er ikke opplyst om utslag som dokumenterer forhøyet fukt i tilgjengelige konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har IKEA kjøkkeninnredning, opplyst fra omkring 2010.
Innredningen har malte fronter, benkeplate med nedfelt kjøkkenvask og kjøkkenarmatur. Det er frittstående komfyr og oppvaskmaskin.

Kjøkkenet er senere malt/overflateoppgradert. Det er installert automatisk vannstoppsystem/Waterstop.
Det registreres lokale skader i laminatgulvet på kjøkkenet.
Kjøkkeninnredningen har normal alder og bruksslitasje.
Kjøkkenarmaturen har touchfunksjon som er defekt og frakoblet i skapet under vasken.
Kjøkkenet har avtrekk fra matlagingssonen via kjøkkenventilator.
Ventilatoren er visuelt kontrollert, men kanalens fulle forløp og utførelse er ikke kontrollert.
Ventilator og fettfilter bør rengjøres regelmessig. Avtrekkskanal bør kontrolleres og rengjøres ved behov for å sikre tilfredsstillende luftmengde og redusere fettavleiringer.

SPESIALROM Gå til side

Boligen har eget kjølerom i 1. etasje. Rommet har vinyl/gulvbelegg på gulv, panel på vegger og panel i himling. Det er installert kjøleaggregat.

Kjøleaggregatet er opplyst å være i normal funksjon på befaringstidspunktet.
Det er ikke registrert tydelige funksjonsavvik på kjøleaggregatet ved befaringen. Oppbygning av vegger, dampsperre/tettesjikt og isolasjon i kjølerommet er skjult og ikke kontrollert.
Kjøleaggregatet bør vedlikeholdes og rengjøres etter produsentens anbefalinger. Tetninger, overganger og overflater bør holdes intakte. Ved kondens, lukt eller misfarging bør konstruksjonen undersøkes nærmere.
Kjølerom har stor temperaturforskjell mellom innside og omkringliggende rom. Feil eller skader i isolasjon og damptetting kan føre til kondens og skjulte fuktskader i vegg-, gulv- og takkonstruksjoner.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har innvendige vannledninger av ulik alder. I forbindelse med nyere arbeider er det etablert rør-i-rør-system med fordelerskap plassert i vaskerom/teknisk rom. Fra fordelerskapet er det kurser til blant annet kjøkken, bad, vaskerom og WC. På bad er deler av vannledningene synlig ført på vegg.
Det er installert automatisk vannstoppsystem/Waterstop på anlegget.
Det er ikke registrert synlige lekkasjer fra tilgjengelige vannledninger ved befaringen. Deler av anlegget ligger skjult og kunne ikke kontrolleres. Alder og utførelse på eventuelle gjenværende eldre vannledninger er ikke fullt dokumentert.

Synlige rør, koblinger, fordelerskap og tilkoblinger bør kontrolleres jevnlig. Eventuelle eldre rørføringer bør følges opp ut fra alder og tilstand. Dokumentasjon på nyere rørarbeider bør oppbevares

Seterlia 11 , 7177 REVSNES
Gnr 99 - Bnr 10
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Beskrivelse av eiendommen

sammen med boligens øvrige dokumentasjon.
Skjulte lekkasjer kan føre til vann- og fuktskader før forholdet blir synlig. Waterstop reduserer skadepotensialet, men eliminerer ikke risiko for lekkasjer fra rør, koblinger eller sanitærutstyr.
Boligen har innvendige avløpsrør fra kjøkken, bad, vaskerom/WC og øvrige sanitærinstallasjoner.
Avløpsanlegget er tilknyttet kommunalt avløpsanlegg. Synlige nyere avløpsføringer er hovedsakelig utført i plast.
Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller klare tegn til funksjonssvikt på tilgjengelige deler av avløpsanlegget. Deler av røropplegget ligger skjult i konstruksjonene, og alder og tilstand på alle rørstrekk er ikke kjent.
Avløpsanlegget bør følges opp ved tegn til treg avrenning, lukt, gjentatte tilstoppinger eller lekkasjer. Eldre skjulte avløpsrør må påregnes kontrollert eller skiftet når alder og tilstand tilsier det.
Lekkasjer eller svikt i skjulte avløpsrør kan føre til fukt-, lukt- og bygningsskader. Eldre rør har generelt økt risiko for avleiringer, redusert kapasitet og lekkasjer.
Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon supplert med mekanisk avtrekk fra enkelte rom. På bad er det elektrisk, bryterstyrt avtrekksvifte på vegg. Kjøkken har kjøkkenventilator over matlagingssonen.

Ventilasjonsløsningene er av ulik alder og må ses i sammenheng med boligens byggeår og senere oppgraderinger.
Boligen har vannbårent varmeanlegg med teknisk utstyr plassert i vaskerom/teknisk rom i kjeller. Anlegget omfatter blant annet Panasonic-varmeenhet, akkumulatortank, ekspansjonskar, sirkulasjons- og fordelingskomponenter.
I gang i 1. etasje er det montert viftekonvektor tilknyttet det vannbårne varmeanlegget.
Det ble i 2024 ble montert en brukt luft-vann-varmepumpe fra 2014, til gulvvarme, forvarming av tappevann og viftekonvektor.
Det er også luft til luft varmepumpe på stue.
Selger opplyser at varmepumpen på stue er fra omkring 2010.
I teknisk rom/vaskerom er det installert Høiax tank/bereder tilknyttet det tekniske anlegget. På tilgjengelig merking fremgår type DMQ 300 og volumangivelse på ca. 106 liter.
Det ble i 2024 ble montert en brukt luft-vann-varmepumpe fra 2014, til gulvvarme, forvarming av tappevann og viftekonvektor.
Enheten inngår i boligens varme-/varmtvannssystem sammen med øvrige komponenter i teknisk rom.
Tanken og tilhørende sikkerhetsventiler, koblinger og øvrig utstyr bø kontrolleres og vedlikeholdes i henhold til produsentens anbefalinger.
Lekkasjer eller svikt i tank, ventiler eller koblinger kan medføre vannskader og driftsstans. Risikoen øker generelt med alder på tekniske installasjoner.
Det er selger selv som har montert anlegget.
Boligen har vannbåren varme i deler av kjellergulvet. Det er etablert fordelersystem for flere varmekurser i teknisk rom.
I tillegg er det viftekonvektor i gang i 1. etasje, tilknyttet samme varmeanlegg.
Fordelerskap, ventiler, aktuatorer og synlige koblinger bør kontrolleres jevnlig. Ved ujevn varme, trykkfall eller andre driftsforstyrrelser bør anlegget undersøkes av fagkyndig.
Lekkasjer fra skjulte rørføringer i gulv kan være vanskelige å oppdage og kan føre til omfattende fukt- og bygningsskader.
Driftsfeil kan også gi redusert eller ujevn oppvarming.
Boligen har elektrisk anlegg med automatsikringer og sikringsskap i både 2. etasje og kjeller. Sikringsskapet er opplyst rehabilitert i 2016, og nytt sikringsskap i kjeller er opplyst montert i 2023. Elbillader ble montert i 2025.

Selger opplyser å ha selv lagt opp deler av skjult elektrisk anlegg. Ifølge selger er dette senere kontrollert og godkjent av elektriker.

Det foreligger ikke samsvarserklæringer fysisk i sikringsskapene, men selger opplyser at dokumentasjonen ligger i Boligmappa. Det er ikke opplyst om nyere el-kontroll eller tilsyn.

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

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnens beskaffenhet er ikke dokumentert eller undersøkt nærmere. Fundamenter og underliggende grunnforhold ligger skjult og inngår ikke i den visuelle kontrollen.
Selger opplyser at boligen ble drenert rundt ca. 2011.
Det er synlig fuktsikring på deler av grunnmuren.
Boligen har grunnmur/kjellervegger hovedsakelig utført i betong/murkonstruksjoner. Utvendige synlige grunnmursflater er overflatebehandlet. Fundamenteringen ligger hovedsakelig skjult under terreng.
Terrenget rundt boligen er dels skrånende. Det er grus-/steinmasser langs deler av grunnmuren. Enkelte steder ligger terreng og masser relativt høyt mot grunnmur.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

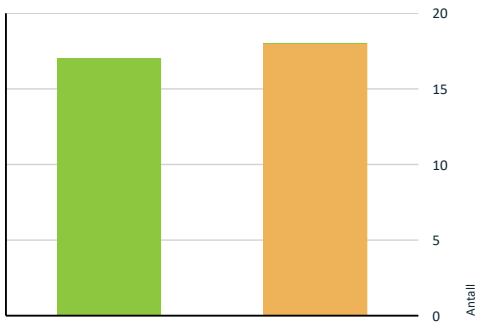
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Fremlagte kommunale arkivtegninger viser en annen rominndeling enn dagens planløsning. Det er blant annet utført endringer i plassering og bruk av rom samt innvendige skillevegger. Kommunale opplysninger viser en ombyggingssak med igangsettingstillatelse fra 2021, men det foreligger ikke ferdigattest for tiltaket. Det har ikke vært mulig å verifisere at dagens komplette planløsning samsvarer med siste godkjente tegninger.

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.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** Gå til side
- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Innvendig > Teknisk rom / vaskerom** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** 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

Seterlia 11 , 7177 REVSNES
Gnr 99 - Bnr 10
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1965

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier. Det finnes ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiv for eiendommen.

Anvendelse
Benyttet til boligformål.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen har saltak tekket med profilerte takplater/taksteinlignende takplater.
Det ble ikke registrert synlige større skader eller manglende takplater på tilgjengelige områder.
Taket er kontrollert visuelt fra bakkenivå og tilgjengelige områder.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Boligen har takrenner og nedløp montert langs takfot. Det er beslag ved takkanter, gjennomføringer og pipe.
Boligen har mur-/skorsteinskonstruksjon ført over yttertak. Pipen er beslått over tak. Pipebeslaget er ifølge selger fra 2022.
Takrenner og nedløp bør rengjøres og kontrolleres jevnlig. Takvann bør ledes tilstrekkelig bort fra grunnmur. Beslag og skjøter bør ettersees med tanke på tetthet.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som trekonstruksjon med saltak. Deler av loftsetasjen er innredet.
Det finnes lukkede kaldlofts-/kvistarealer.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er ikke etablert inspeksjonsluke til alle kaldlofts-/kvistarealer. Konstruksjonen kunne derfor ikke kontrolleres med hensyn til undertak, lufting, isolasjon, dampsperre, fukt eller biologiske skader.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere inspeksjonsmulighet til lukkede lofts-/kvistområder slik at konstruksjonen kan kontrolleres og vedlikeholdes.

• Manglende inspeksjonsmulighet innebærer at skjulte lekkasjer, kondens, fuktskader eller biologiske skader kan utvikle seg uten å bli oppdaget på et tidlig tidspunkt.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i trekonstruksjoner og kledd med liggende trekledning.
Fasadene er opplyst malt i 2025/2026 og fremstår generelt med nyere overflatebehandling.
Selger opplyser at hele boligen ble etterisolert utvendig i 2012, med ny bordkledning utvendig.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har vinduer av ulik alder, og flere vinduer er opplyst skiftet i senere tid.
Vinduer er hovedsakelig utført med isolerglass.
Kjeller har mindre vinduer plassert høyt på yttervegg.

Vurdering av avvik:
• Enkelte kjellervinduer gir begrenset dagslys. På soverom i 2. etasje er det et mindre vindu som ikke fremstår tilstrekkelig dimensjonert som rømningsvindu.

Vinduenes alder og tilstand varierer.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer må vedlikeholdes og skiftes etter behov. For rom som skal benyttes som soverom eller andre rom for varig opphold må dagslys og rømningsforhold vurderes opp mot rommets godkjente bruk. Det bør etableres tilfredsstillende rømningsmulighet der dette mangler.

• Mangelfull rømningsmulighet kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Eldre vinduer har i tillegg økt risiko for punktering av isolerglass, luftlekkasjer og redusert energieffektivitet.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har ytterdør med glassfelt og katteluke, isolert ytterdør til kjeller, samt balkongdører av ulik alder.
Det er balkongdører i 1. etasje fra stue og soverom til terrasse og balkongdør fra soverom i 2. etasje til takoverbygget terrasse.

Vurdering av avvik:
• Balkongdøren i 2. etasje fremstår noe slitt. Døren åpner direkte ut på takoverbygget over terrassen. Det er ikke etablert ordinær balkong, gangbart dekke eller fallsikring utenfor døren.

Konsekvens/tiltak
• Balkongdøren må sikres slik at utilsiktet ferdsel ut på lettaket forhindres. Dersom døren skal fungere som rømningsvei, må det etableres en dokumentert sikker løsning med tilstrekkelig bæreevne og fallsikring.

Slitte dører bør justeres, vedlikeholdes eller skiftes etter behov.

• Ferdsel gjennom balkongdøren og ut på eksisterende takoverbygg innebærer betydelig risiko for gjennomtråkk, konstruksjonssvikt og fall med alvorlig personskade.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Boligen har terrasse oppført i trekonstruksjoner med terrassebord og rekkverk i tre.
Terrassen er overbygget med transparente takplater på trekonstruksjon.

Seterlia 11 , 7177 REVSNES
Gnr 99 - Bnr 10
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Tilstandsrapport

Adkomst til terrasse skjer blant annet via utvendig tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det registreres vær- og bruksslitasje på terrassebord, trinn og enkelte konstruksjonsdeler. Det er stedvis korrosjon på beslag og hengsler.

Takkonstruksjonen over terrassen er utført med relativt spinkle sperrer/bjelker og vurderes som underdimensjonert for personbelastning. Taket må anses som et lettak og ikke som gangbart tak eller balkong.

Balkongdøren i 2. etasje åpner direkte ut på dette taket uten etablert balkong eller fallsikring.

Konsekvens/tiltak
• Slitte terrassebord, trinn, beslag og konstruksjonsdeler bør vedlikeholdes eller skiftes etter behov.

Takoverbygget skal ikke brukes som gang- eller oppholdsareal. Det bør etableres permanent fysisk sikring ved balkongdøren i 2. etasje. Dersom det ønskes balkong eller rømningsplattform her, må konstruksjonen prosjekteres og dimensjoneres for aktuell belastning.

• Det er betydelig risiko for gjennomtråkk eller konstruksjonssvikt dersom noen går ut på takplatene. Fall fra høyden kan medføre alvorlig personskade. Slitasje og fuktpåvirkning på terrassekonstruksjonen kan i tillegg gi redusert bæreevne over tid.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige gulv har overflater hovedsakelig av laminat, vinyl/gulvbelegg, fliser og treguly. I kjeller finnes også rom med synlig betonggulv. Gulvoverflatene er av varierende alder og utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det registreres stedvis slitasje og bruksspor på gulvoverflatene. I stue er det registrert enkelte glipper i laminatgulvet, og på kjøkken er det registrert lokale skader i laminatgulvet. Det forekommer også noe knirk i enkelte gulv.

Konsekvens/tiltak
• Skadede og slitte gulvoverflater kan utbedres eller skiftes etter behov. Glipper i laminat bør kontrolleres og eventuelt justeres dersom de utvikler seg. Knirk kan normalt skyldes bevegelser mellom gulvoverflate og underliggende konstruksjon og krever ikke nødvendigvis tiltak dersom forholdet ikke er sjenerende.

• Lokale skader og glipper kan utvikle seg videre ved fortsatt bruk og fuktbelastning. Forholdene vurderes hovedsakelig som vedlikeholds- og bruksmessige avvik.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige vegger og himlinger har varierende overflater bestående av blant annet panel, panelplater, malte plater, tapet, villmarkspanel og Tak-ess/plater. Overflatene er oppgradert i flere omganger.

Selger opplyser å ha montert enkelte veggplater selv i forbindelse med oppussing av boligen.

Vurdering av avvik:
• Det registreres normal bruksslitasje og mindre kosmetiske avvik på enkelte overflater. Det er ikke registrert omfattende synlige fukt- eller råteskader på ferdige vegg- og himlingsflater ved befaringen.

Skjulte forhold bak platekledde og påforede vegger kan ikke vurderes ved en visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak
• Normalt overflatevedlikehold og lokale kosmetiske utbedringer må påregnes. Ved framtidig oppussing bør skjulte konstruksjoner kontrolleres dersom det avdekkes misfarging, lukt eller andre tegn til fukt.

• Eventuelle skjulte skader bak lukkede overflater vil ikke nødvendigvis være synlige ved ordinær befaring. Dette gjelder særlig konstruksjoner mot terreng i kjeller.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillerne antas hovedsakelig utført som trebjelkelag i samsvar med vanlig byggeskikk på oppføringstidspunktet. Etasjeskiller mot kjeller består av tilsvarende konstruksjoner over kjellerarealene.
Det registreres noe knirk i gulvkonstruksjonene. Mindre lokale ujevnheter kan forekomme i en bygning av denne alderen. Det er ikke utført inngrep i konstruksjonene, og skjulte forhold er ikke kontrollert.
Knirk og mindre ujevnheter krever normalt ikke tiltak utover eventuell lokal utbedring dersom dette er sjenerende. Ved større framtidige bevegelser eller utvikling av skjevheter anbefales nærmere undersøkelse.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det foreligger ikke opplysninger om utførte radonmålinger eller dokumenterte radontiltak.
Kjeller har gulv og vegger mot grunnen.
Det anbefales å gjennomføre radonmåling dersom dette ikke tidligere er utført, spesielt fordi deler av kjelleren benyttes som oppholdsareal. Eventuelle tiltak må vurderes på bakgrunn av måleresultater.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har skorstein/pipe ført fra underliggende etasjer og over yttertak.
Pipe over tak er beslått, og pipebeslaget er opplyst fornyet i 2022.
Det er etablert ildsted på stue, tilknyttet skorsteinen.
Feier har nylig vært på tilsyn. Ingen avvik bemerket.

Vurdering av avvik:

• Skorsteinens innvendige tilstand og røykløp er ikke kontrollert som del av tilstandsanalysen.
Det ble ikke registrert åpenbare synlige skader på tilgjengelige deler av pipe og ildsted ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

• Pipe og ildsted bør brukes og vedlikeholdes i samsvar med produsentens og myndighetenes krav.

• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg. Det anbefales å få undersøkt pipeløp og fastsatt tidspunkt for rehabilitering.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen har kjeller med både innredede og uinnredede rom. Innredede kjellerrom har blant annet laminat på gulv, panel-/platekledde vegger og panel i himling. Uinnredet bod har betonggulv, pussede murvegger og betonghimling.

Mot enkelte yttervegger i kjeller er det opplyst etablert påforede vegger med ca. 10 cm konstruksjonsdybde og minimum ca. 2 cm luftespalte mellom påført vegg og murvegg.

Det ble utført fuktsøk på tilgjengelige innvendige overflater. Det ble ikke registrert utslag eller synlige tegn til fukt på ferdige overflater i de innredede kjellerrommene.

I uinnredet bod ble det derimot registrert fukt i betonggulv og murvegger.

Vurdering av avvik:

Seterlia 11 , 7177 REVSNES
Gnr 99 - Bnr 10
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Tilstandsrapport

• Det registreres fuktbelastning i synlige betong- og murkonstruksjoner i uinnredet kjellerbod.

Påforede vegger mot konstruksjoner under terreng representerer en risikokonstruksjon fordi eventuelle fuktforhold bak veggene ikke kan kontrolleres uten inngrep.

Kjellervinduer har begrenset størrelse og lysinnslipp.

Konsekvens/tiltak

• Fuktforholdene i uinnredet kjellerbod bør følges over tid. Det bør sikres god ventilasjon og unngås lagring av fuktømfintlige materialer direkte mot mur og betong.

Ved tegn til lukt, misfarging eller økende fukt i innredede rom anbefales nærmere kontroll bak påforede vegger. Terreng, drenering og fuktsikring må vedlikeholdes slik at fuktbelastningen mot kjelleren begrenses.

Dersom kjellerrom benyttes som rom for varig opphold, må dagslys, rømningsforhold og godkjent bruk vurderes særskilt.

• Konstruksjoner under terreng er generelt utsatt for grunnfukt. Fukt bak påforede vegger kan gi gode vekstvilkår for muggsopp og føre til lukt, materialskader og redusert inneklima uten at dette nødvendigvis er synlig på romsiden.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har innvendige plassbesparende sving-/spiraltrapper mellom kjeller og 1. etasje og mellom 1. etasje og 2. etasje. Trappene har sentral bæresøyle, åpne trinn i tre og rekkverk/håndløper.

Vurdering av avvik:

• Trappene er relativt bratte og har smale og kileformede trinn, spesielt i svingpartiene. Trinnene er åpne og gangbredden er begrenset.

Konsekvens/tiltak

• Trinn, håndløpere, rekkverk og innfestinger bør holdes stabile og vedlikeholdes. God belysning anbefales. Ved senere ombygging kan en sikrere trappeløsning med bedre trinnbredde og gangkomfort vurderes.

• Bratt stigning, smale kileformede trinn og åpne opptrinn gir økt risiko for feiltråkk og fall, spesielt for barn, eldre og personer med redusert bevegelighet.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innvendige dører av ulik alder og utførelse. Det er blant annet malte glatte dører, malte speildører i tre og malt lettdør til vaskerom/teknisk rom i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det registreres normal bruksslitasje på enkelte dører, karmer og beslag. Ingen større funksjonelle skader er registrert på tilgjengelige innvendige dører.

Konsekvens/tiltak

• Dører bør justeres, smøres og vedlikeholdes etter behov. Slitte beslag, håndtak eller dørblad kan skiftes ved behov.

• Forholdene vurderes hovedsakelig som normale alders- og bruksmessige avvik uten vesentlig bygningsmessig risiko.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Selger opplyser at det ikke har vært kjente problemer med mus eller andre skadedyr i boligen. Det ble ikke registrert synlige tegn, ekskrementer, gnageskader eller andre klare spor etter skadedyr på tilgjengelige områder under befaringen.
Det er ikke registrert avvik knyttet til skadedyr ved befaringen.
Ingen konkrete tiltak vurderes som nødvendige på befaringstidspunktet. Åpninger og gjennomføringer i klimaskjermen bør likevel holdes tette for å redusere risiko for inntrengning.

TG 2 Teknisk rom / vaskerom

Beskrivelse

Vaskerom/teknisk rom er opplyst etablert/renovert omkring 2022/2023.
Rommet har gulvbelegg på gulv, platekledde vegger og panel i himling. Det er etablert sluk i gulv.
Veggplater er av trefiber panelplater, og er ikke godkjente som tettesjikt/baderomsplater.

Rommet er innredet med utslags-/vaskekum i benkeplate, underskap, opplegg og plass for vaskemaskin samt gulvmontert toalett. Rommet benyttes samtidig som teknisk rom.

Det er installert fordelerskap for rør-i-rør-system med fordelinger til blant annet kjøkken, bad, vaskerom og WC. Det er også fordelersystem for vannbåren gulvvarme med flere kurser.
Teknisk utstyr omfatter blant annet Panasonic-anlegg tilknyttet det vannbårne varmeanlegget, akkumulatortank/bereder fra Høiax samt ekspansjonskar og tilhørende rørinstallasjoner.

Gulvsluk er plassert i nærheten av de tekniske installasjonene.
Synlige vanninstallasjoner og fordelersystemer var tilgjengelige for visuell kontroll på befaringen.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke opplysninger om fremlagt dokumentasjon for komplett utførelse av våtrommet, herunder dokumentasjon av gulvbelegg/tettesjikt, sluktilslutning og øvrige våtromsarbeider.

Rommet inneholder flere vannførende tekniske installasjoner, noe som medfører økt skadepotensial dersom lekkasje skulle oppstå. Tilgjengelige overflater og installasjoner fremsto uten synlige tegn til pågående lekkasje på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Manglende dokumentasjon gjør at utførelsen av skjulte løsninger og tettesjikt ikke kan verifiseres fullt ut. Ved lekkasje fra vaskemaskin, fordelersystem, bereder eller øvrige tekniske komponenter vil funksjonen til gulvets tettesjikt, sluk og fall være avgjørende for å begrense følgeskader.
• Tekniske installasjoner og fordelersystem bør følges opp med normalt periodisk ettersyn og vedlikehold.
• Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra rommet.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er opplyst renovert i 2016. Rommet har gulvbelegg på gulv, baderomsplater på vegger og Tak-ess/plater i himling. Badet er innredet med servantskap med servant, vegghengt toalett og dusjsone med dusjdører og dusjgarnityr på vegg. Det er elektriske varmekabler i gulvet. Synlige vannledninger er ført på vegg.

Dusjsonen er plassert mot yttervegg, og vanninstallasjoner til dusjen er ført på yttervegg.

Bad bør vedlikeholdes med særlig oppmerksomhet på fuger, plateskjøter, tettesjikt og overganger i dusjsonen.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Badet er opplyst rehabilitert i 2016. Det er registrert at det foreligger dokumentasjon på arbeidene som er utført.
Selger opplyser i egenerklæringen at dokumentasjon på våtrommets oppbygning foreligger. Dokumentasjonen er ikke fremlagt for eller kontrollert av bygningssakkyndig.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med baderomsplater. Himlingen har takess plater.

Seterlia 11 , 7177 REVSNES
Gnr 99 - Bnr 10
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Tilstandsrapport

Dusjsonen er etablert mot yttervegg.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet har gulvbelegg som fungerer som overflate og vanntett sjikt. Det er elektriske varmekabler i gulvet. Det er målt høydeforskjell på mer enn ca. 25 mm på gulvet.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Gulvbelegget utgjør synlig vanntett sjikt på gulvet. Sluk er etablert i gulvet.
Veggene har baderomsplater som inngår i våtrommets overflatesystem.

Skjulte tettesjikt, tilslutninger og utførelse bak baderomsplatene er ikke tilgjengelige for kontroll.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med servantskap med servant, vegghengt toalett og dusjsone med dusjdører og dusjgarnityr. Vannledninger er synlig ført på vegg. Dusjarmatur og vanninstallasjoner er plassert mot yttervegg.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har elektrisk, bryterstyrt avtrekksvifte montert på vegg.
Avtrekksviften bør rengjøres og vedlikeholdes regelmessig. Det må sikres tilfredsstillende tilluft til rommet, eksempelvis via spalte under dør eller annen tilluftsløsning.
Viften bør benyttes under og etter dusjing slik at fuktig luft fjernes effektivt.
Utilstrekkelig luftutskifting kan medføre forhøyet luftfuktighet og langsom uttørking av våte overflater. Dette øker risikoen for kondens, sopp-/muggvekst og fuktrelaterte skader.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Dusjsonen ligger mot yttervegg. Tilstøtende rom på motsatt side er kjølerom. Hulltaking fra kjølerommet ville innebære inngrep i kjølerommets tette konstruksjon/dampsperresystem og ble derfor ikke utført.

Tilstandsrapport

Det er foretatt tilgjengelig fuktsøk på overflater i og omkring våtrommet. Det er ikke opplyst om utslag som dokumenterer forhøyet fukt i tilgjengelige konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking i tilstøtende konstruksjon bak dusjsonen er ikke gjennomført på grunn av konstruksjonens plassering mot kjølerom. Skjult konstruksjon bak dusjsonen er derfor ikke kontrollert ved direkte fuktmåling.

Konsekvens/tiltak
• Områder bør kontrolleres for tegn til fuktpåvirkning. Ved lukt, misfarging, svelling av plater, løse skjøter eller andre tegn til fuktskade anbefales nærmere undersøkelse av konstruksjonen, eventuelt med kontrollmetode som begrenser inngrep i kjølerommets tettesjikt.
• Fordi konstruksjonen bak dusjsonen ikke er kontrollert ved hulltaking, kan skjulte fuktforhold ikke utelukkes. Kombinasjonen av direkte vannbelastning og sprekker i plateskjøter gir risiko for at vann kan trenge inn i veggkonstruksjonen og medføre skjulte fukt- og muggsoppskader.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har IKEA kjøkkeninnredning, opplyst fra omkring 2010. Innredningen har malte fronter, benkeplate med nedfelt kjøkkenvask og kjøkkenarmatur. Det er frittstående komfyr og oppvaskmaskin.

Kjøkkenet er senere malt/overflateoppgradert. Det er installert automatisk vannstoppsystem/Waterstop.
Det registreres lokale skader i laminatgulvet på kjøkkenet. Kjøkkeninnredningen har normal alder og bruksslitasje.
Kjøkkenarmaturen har touchfunksjon som er defekt og frakoblet i skapet under vasken.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Touchfunksjonen på kjøkkenarmaturen er defekt og frakoblet.

Det er ikke etablert komfyrvakt.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt kan med fordel ettermonteres som et brannsikkerhetstiltak, selv om manglende komfyrvakt ikke uten videre innebærer at eldre kjøkkeninstallasjon var ulovlig på installasjonstidspunktet.
• Manglende komfyrvakt innebærer høyere risiko for at overoppheting eller tørrkoking ikke automatisk fører til utkobling av komfyren.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk fra matlagingssonen via kjøkkenventilator.
Ventilatoren er visuelt kontrollert, men kanalens fulle forløp og utførelse er ikke kontrollert.
Ventilator og fettfilter bør rengjøres regelmessig. Avtrekkskanal bør kontrolleres og rengjøres ved behov for å sikre tilfredsstillende luftmengde og redusere fettavleiringer.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

1.ETASJE > KJØLEROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Boligen har eget kjølerom i 1. etasje. Rommet har vinyl/gulvbelegg på gulv, panel på vegger og panel i himling. Det er installert kjøleaggregat.

Kjøleaggregatet er opplyst å være i normal funksjon på befaringstidspunktet.

Seterlia 11 , 7177 REVSNES
Gnr 99 - Bnr 10
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Tilstandsrapport

Det er ikke registrert tydelige funksjonsavvik på kjøleaggregatet ved befaringen. Oppbygning av vegger, dampsperre/tettesjikt og isolasjon i kjølerommet er skjult og ikke kontrollert.
Kjøleaggregatet bør vedlikeholdes og rengjøres etter produsentens anbefalinger. Tetninger, overganger og overflater bør holdes intakte. Ved kondens, luk eller misfarging bør konstruksjonen undersøkes nærmere.
Kjølerom har stor temperaturforskjell mellom innside og omkringliggende rom. Feil eller skader i isolasjon og damptetting kan føre til kondens og skjulte fuktskader i vegg-, gulv- og takkonstruksjoner.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligen har innvendige vannledninger av ulik alder. I forbindelse med nyere arbeider er det etablert rør-i-rør-system med fordelerskap plassert i vaskerom/teknisk rom. Fra fordelerskapet er det kurser til blant annet kjøkken, bad, vaskerom og WC. På bad er deler av vannledningene synlig ført på vegg.
Det er installert automatisk vannstoppsystem/Waterstop på anlegget.
Det er ikke registrert synlige lekkasjer fra tilgjengelige vannledninger ved befaringen. Deler av anlegget ligger skjult og kunne ikke kontrolleres. Alder og utførelse på eventuelle gjenværende eldre vannledninger er ikke fullt dokumentert.

Synlige rør, koblinger, fordelerskap og tilkoblinger bør kontrolleres jevnlig. Eventuelle eldre rørføringer bør følges opp ut fra alder og tilstand.
Dokumentasjon på nyere rørarbeider bør oppbevares sammen med boligens øvrige dokumentasjon.
Skjulte lekkasjer kan føre til vann- og fuktskader før forholdet blir synlig. Waterstop reduserer skadepotensialet, men eliminerer ikke risiko for lekkasjer fra rør, koblinger eller sanitærutstyr.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har innvendige avløpsrør fra kjøkken, bad, vaskerom/WC og øvrige sanitærinstallasjoner.
Avløpsanlegget er tilknyttet kommunalt avløpsanlegg. Synlige nyere avløpsføringer er hovedsakelig utført i plast.
Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller klare tegn til funksjonssvikt på tilgjengelige deler av avløpsanlegget. Deler av røropplegget ligger skjult i konstruksjonene, og alder og tilstand på alle rørstrekk er ikke kjent.
Avløpsanlegget bør følges opp ved tegn til treg avrenning, lukt, gjentatte tilstoppinger eller lekkasjer. Eldre skjulte avløpsrør må påregnes kontrollert eller skiftet når alder og tilstand tilsier det.
Lekkasjer eller svikt i skjulte avløpsrør kan føre til fukt-, lukt- og bygningsskader. Eldre rør har generelt økt risiko for avleiringer, redusert kapasitet og lekkasjer.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon supplert med mekanisk avtrekk fra enkelte rom. På bad er det elektrisk, bryterstyrt avtrekksvifte på vegg.
Kjøkken har kjøkkenventilator over matlagingssonen.

Ventilasjonsløsningene er av ulik alder og må ses i sammenheng med boligens byggeår og senere oppgraderinger.

Vurdering av avvik:
• Boligen har ikke balansert ventilasjonsanlegg. Luftutskiftingen er derfor avhengig av ventiler, åpning av vinduer og lokale avtrekksvifter. Kapasitet og luftmengder er ikke målt som del av befaringen.

Eventuell manglende mekanisk ventilasjon fra vaskerom/teknisk rom må vurderes særskilt dersom rommet ikke har tilfredsstillende avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Ventiler og avtrekksvifter bør holdes åpne, rengjøres og vedlikeholdes. Det bør sikres tilfredsstillende tilluft til rom med mekanisk avtrekk. Dersom vaskerom/teknisk rom mangler effektivt avtrekk, anbefales dette etablert.
• Utilstrekkelig ventilasjon kan gi høy luftfuktighet, kondens, lukt og dårligere inneklima. Over tid kan dette øke risikoen for muggsopp og fuktskader, særlig i våtrom og kjeller.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Boligen har vannbårent varmeanlegg med teknisk utstyr plassert i vaskerom/teknisk rom i kjeller. Anlegget omfatter blant annet Panasonic-varmeenhet, akkumulatortank, ekspansjonskar, sirkulasjons- og fordelingskomponenter.
I gang i 1. etasje er det montert viftekonvektor tilknyttet det vannbårne varmeanlegget.
Det ble i 2024 ble montert en brukt luft-vann-varmepumpe fra 2014, til gulvvarme, forvarming av tappevann og viftekonvektor.
Det er også luft til luft varmepumpe på stue.
Selger opplyser at varmepumpen på stue er fra omkring 2010.

Vurdering av avvik:

• Varmepumpen er opplyst å være fra omkring 2010 og har dermed oppnådd en alder hvor økt vedlikeholdsbehov og framtidig utskifting må påregnes.

Konsekvens/tiltak

• Anlegget bør ha regelmessig service og ettersyn av fagkyndig.
Det bør påregnes utskifting av varmepumpe eller enkeltkomponenter når funksjon og alder tilsier dette.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

I teknisk rom/vaskerom er det installert Høiax tank/bereder tilknyttet det tekniske anlegget. På tilgjengelig merking fremgår type DMQ 300 og volumangivelse på ca. 106 liter.
Det ble i 2024 ble montert en brukt luft-vann-varmepumpe fra 2014, til gulvvarme, forvarming av tappevann og viftekonvektor.
Enheten inngår i boligens varme-/varmtvannssystem sammen med øvrige komponenter i teknisk rom.
Tanken og tilhørende sikkerhetsventiler, koblinger og øvrig utstyr bør kontrolleres og vedlikeholdes i henhold til produsentens anbefalinger.
Lekkasjer eller svikt i tank, ventiler eller koblinger kan medføre vannskader og driftsstans. Risikoen øker generelt med alder på tekniske installasjoner.
Det er selger selv som har montert anlegget.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Boligen har vannbåren varme i deler av kjellergulvet. Det er etablert fordelersystem for flere varmekurser i teknisk rom.
I tillegg er det viftekonvektor i gang i 1. etasje, tilknyttet samme varmeanlegg.
Fordelerskap, ventiler, aktuatorer og synlige koblinger bør kontrolleres jevnlig. Ved ujevn varme, trykkfall eller andre driftsforstyrrelser bør anlegget undersøkes av fagkyndig.
Lekkasjer fra skjulte rørføringer i gulv kan være vanskelige å oppdage og kan føre til omfattende fukt- og bygningsskader. Driftsfeil kan også gi redusert eller ujevn oppvarming.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har elektrisk anlegg med automatsikringer og sikringsskap i både 2. etasje og kjeller. Sikringsskapet er opplyst rehabilitert i 2016, og nytt sikringsskap i kjeller er opplyst montert i 2023. Elbillader ble montert i 2025.

Selger opplyser å ha selv lagt opp deler av skjult elektrisk anlegg. Ifølge selger er dette senere kontrollert og godkjent av elektriker.

Det foreligger ikke samsvarserklæringer fysisk i sikringsskapene, men selger opplyser at dokumentasjonen ligger i Boligmappa. Det er ikke opplyst om nyere el-kontroll eller tilsyn.

Seterlia 11 , 7177 REVSNES
Gnr 99 - Bnr 10
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Tilstandsrapport

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

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er utført kontroll av branntekniske forhold i boligen, som rømning, brannvarslingsanlegg og slukkeanlegg.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnens beskaffenhet er ikke dokumentert eller undersøkt nærmere. Fundamenter og underliggende grunnforhold ligger skjult og inngår ikke i den visuelle kontrollen.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Selger opplyser at boligen ble drenert rundt ca. 2011.
Det er synlig fuktsikring på deler av grunnmuren.

Vurdering av avvik:

• Det registreres enkelte steder mindre tilfredsstillende avslutning av grunnmursplate/fuktsikring mot terreng. Terreng ligger stedvis relativt høyt mot grunnmur. Det er registrert fukt i betonggulv og murvegger i uinnredet kjellerbod.

Konsekvens/tiltak

• Synlige avslutninger av grunnmursplate bør kontrolleres og utbedres der dette er nødvendig. Terreng og overvann bør ledes bort fra bygningen. Fuktforholdene i kjeller bør følges over tid.

Det må tas hensyn til at drenering og utvendig fuktsikring er skjulte konstruksjoner, og full funksjon kan ikke dokumenteres ved en visuell befaring.

• Ved utilstrekkelig drenering, kapillært fuktopptrekk eller høy belastning fra terreng kan det oppstå fuktinntrengning i kjeller. Dette kan medføre lukt, mikrobiell vekst og skader dersom organiske materialer blir utsatt for langvarig fukt.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har grunnmur/kjellervegger hovedsakelig utført i betong/murkonstruksjoner. Utvendige synlige grunnmursflater er overflatebehandlet. Fundamenteringen ligger hovedsakelig skjult under terreng.

Vurdering av avvik:

• Det registreres enkelte mindre riss/sprekker og overflateavvik i grunnmuren. I uinnredet kjellerbod er det registrert fukt i betonggulv og murvegger. Det er ikke registrert synlige forhold som indikerer større konstruktiv svikt eller vesentlige setningsskader.

Konsekvens/tiltak

• Registrerte riss og sprekker bør følges over tid. Fuktforhold i kjeller må ses i sammenheng med drenering, terreng, grunnfukt og konstruksjonenes alder. Overflater bør holdes tilgjengelige for kontroll der dette er praktisk mulig.

• Fuktbelastning mot grunnmur kan over tid føre til nedbrytning av overflater og fuktskader på tilstøtende organiske materialer. Endringer i eksisterende riss kan være tegn på bevegelser og bør undersøkes dersom de utvikler seg.

Tilstandsrapport

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen er dels skrånende. Det er grus-/steinmasser langs deler av grunnmuren. Enkelte steder ligger terreng og masser relativt høyt mot grunnmur.

Vurdering av avvik:

• Det registreres lokale områder hvor terrenget ikke har tydelig fall bort fra bygningen, og hvor terrengnivået ligger relativt høyt mot grunnmur/fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

• Terrenget bør justeres der det er nødvendig slik at overflatevann ledes bort fra boligen. Det bør opprettholdes tilstrekkelig høydeforskjell mellom terreng og trekledning samt sørges for at nedbør og smeltevann ikke blir stående mot grunnmur.

• Utilstrekkelig terrengfall kan gi økt vann- og fuktbelastning mot grunnmur og kjellerkonstruksjoner, og dermed økt risiko for fuktinntrengning og følgeskader.

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

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

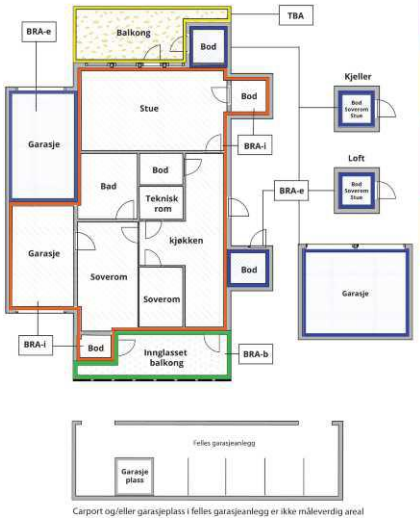
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft	34			34		4	38
1.Etasje	69			69	28		69
Kjeller	62			62			62
SUM	**165**				**28**	**4**	**169**
SUM BRA	**165**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bod		
1.Etasje	Vindfang, gang, bad, soverom, stue, kjøkken, kjølerom		
Kjeller	Stue 1, stue 2, bod, teknisk rom / vask		

Kommentar

Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.
Fordeling mellom P og S rom er følgende: P-Rom: 156m2 / S-Rom: 9m2

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Fremlagte kommunale arkivtegninger viser en annen rominndeling enn dagens planløsning. Det er blant annet utført endringer i plassering og bruk av rom samt innvendige skillevegger. Kommunale opplysninger viser en ombyggingssak med igangsettingstillatelse fra 2021, men det foreligger ikke ferdigattest for tiltaket. Det har ikke vært mulig å verifisere at dagens komplette planløsning samsvarer med siste godkjente tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Selger har utført oppgraderinger i bolig de siste 5år. Se selgers egenerklæringsskjema.

Åpenbare ulovligheter

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

Kommentar: Vinduer på soverom i 2.etasje er for små. Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 m og bredde minimum 0,5 m. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5m Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning. Vinduene tilfredsstiller ikke krav til rømning.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		17		17	
SUM		**17**			
SUM BRA	**17**				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.8.2026	Raymond André Moen	Takstingeniør
	Jesper Haugsnes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5058 ÅFJORD	99	10		0	1459.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Seterlia 11

Hjemmelshaver
Haugsnes Jesper

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Seterlia 11 på Revsnes, i et etablert boligområde med spredt bebyggelse og landlige omgivelser. Området består hovedsakelig av boligeiendommer og natur-/skogarealer. Eiendommen ligger i et rolig område med utsyn mot omkringliggende terreng og natur.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plenarealer, gruset adkomst og gårdsplass samt beplantning og øvrige utearealer. Terrenget er dels skrånende rundt eiendommen.
Det er etablert terrasse/uteplass i tilknytning til boligen. Eiendommen fremstår normalt opparbeidet for boligformål.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

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

Tilleggsbygget er en eldre garasje/uthusbygning oppført i trekonstruksjoner på grunnmur/betongfundament. Bygget er utvendig kledd med liggende trekledning og har saltak tekket med lakkerte profilerte takplater. Fasader er malt og fremstår generelt vedlikeholdt.

Bygget er oppdelt i tre rom/soner. To av rommene er åpne og er derfor ikke medregnet i arealberegningen. Midtre rom er lukket med dør og er medregnet i arealene. Innvendig fremstår bygget enkelt utført med synlige trekonstruksjoner, bindingsverk og takkonstruksjon.

Tilleggsbygget er ikke kontrollert etter samme detaljerte nivå som hovedbygningen etter NS 3600, og vurderingen er basert på enkel visuell befaring av tilgjengelige konstruksjoner.

Avvik:
Det registreres råteskader i vindski/endeavslutninger på takkonstruksjonen. Det er også generell alders- og værslitasje på enkelte utvendige trekomponenter.

Takkonstruksjonen og innvendige trekonstruksjoner er av eldre og enkel utførelse. Det ses lokale skjevheter og varierende dimensjoner/utførelse i konstruksjonen. Taktekking med lakkerte profilerte plater fremstår ellers visuelt uten større synlige skader på tilgjengelige områder.

Tiltak/konsekvens:
Råteskadet vindski og eventuelt tilstøtende skadet treverk bør skiftes. I forbindelse med utbedringen bør bakomliggende konstruksjon kontrolleres for ytterligere råte eller fuktskader.

Øvrige trekonstruksjoner, takplater, beslag, renner/nedløp og overflatebehandling bør vedlikeholdes etter behov. Med tanke på byggets alder må løpende reparasjoner og utskifting av enkelte bygningsdeler påregnes.

Risiko:
Råteskader som ikke utbedres kan utvikle seg videre og føre til redusert styrke i vindski, takutstikk og tilstøtende trekonstruksjoner. Utette eller mangelfullt vedlikeholdte tak- og overgangsdetaljer kan over tid medføre fuktinntrengning og ytterligere råteskader.

Byggets enkle og eldre konstruksjonsutførelse innebærer også at skjulte svakheter og aldersrelaterte skader ikke kan utelukkes.

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

Seterlia 11 , 7177 REVSNES
Gnr 99 - Bnr 10
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	16.08.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	16.08.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	11.08.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	16.08.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	16.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.08.2026	
2	18.08.2026	

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 3600:2025 (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.

Befaringen begrenses i hovedsak 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 kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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	
Seterlia 11, 7177 REVSNES	
Dato for energimerking **16.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-333424**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **183644726**
Gårdsnummer **99**	Bruksnummer **10**
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	Bygningstype
1965	**Enebolig**
Bruksareal **165,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **165,0 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
182,06 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
202,64 kWh/m²	**33 436 kWh**



Seterlia 11, 7177 REVSNES

Detaljering

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



Seterlia 11, 7177 REVSNES

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 7: 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 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: 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 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 på varmeanlegg

Tiltak 16: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

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: 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 20: 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 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 elektriske anlegg

Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 25: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

ÅFJORD KOMMUNE
Det faste planutvalget

Vedtak etter delegasjon
Journal nr. 97/00474

Sak: Rolf Aaknes - MELDING OM CARPORT	**Saksbeh:** Viktor Blomlie	**Sak nr:** D 0147/97
Eiendom: Gnr: 99/10	**Adkomst:** (Eksist)	
Bygning: Carport (18,5 m²) som tilbygg til uthus		

MELDING OM BYGGEARBEID ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN.

Bygningsmyndighetene har den 02.07.97 mottatt Deres melding om arbeid på carport. Det er tidligere gitt muntlig samtykke til oppstart. Det vises til

- plan- og bygningslovens § 86 a: mindre byggearbeide på boligeiendom.

Det bekreftes at bygningsmyndighetene ikke har noen innvendinger til det planlagte tiltak.

En vil likevel få minne om følgende:

- Tilbygg plasseres i samsvar med søknad/plantegning.

- Taktekking og fasadebehandling (og takvinkel) må tilpasses den eksisterende bygning. (Pbl. § 74,2).

- Byggherren må selv påse at arbeidet ikke er i strid med plan- og bygningsloven med forskrifter, og eventuelt reguleringsplan med bestemmelser.

Vi ønsker lykke til med arbeidet og står gjerne til tjeneste med ytterligere opplysninger.

Avd. for miljø og tekniske tjenester, 19.09.97

T. Skjevdal

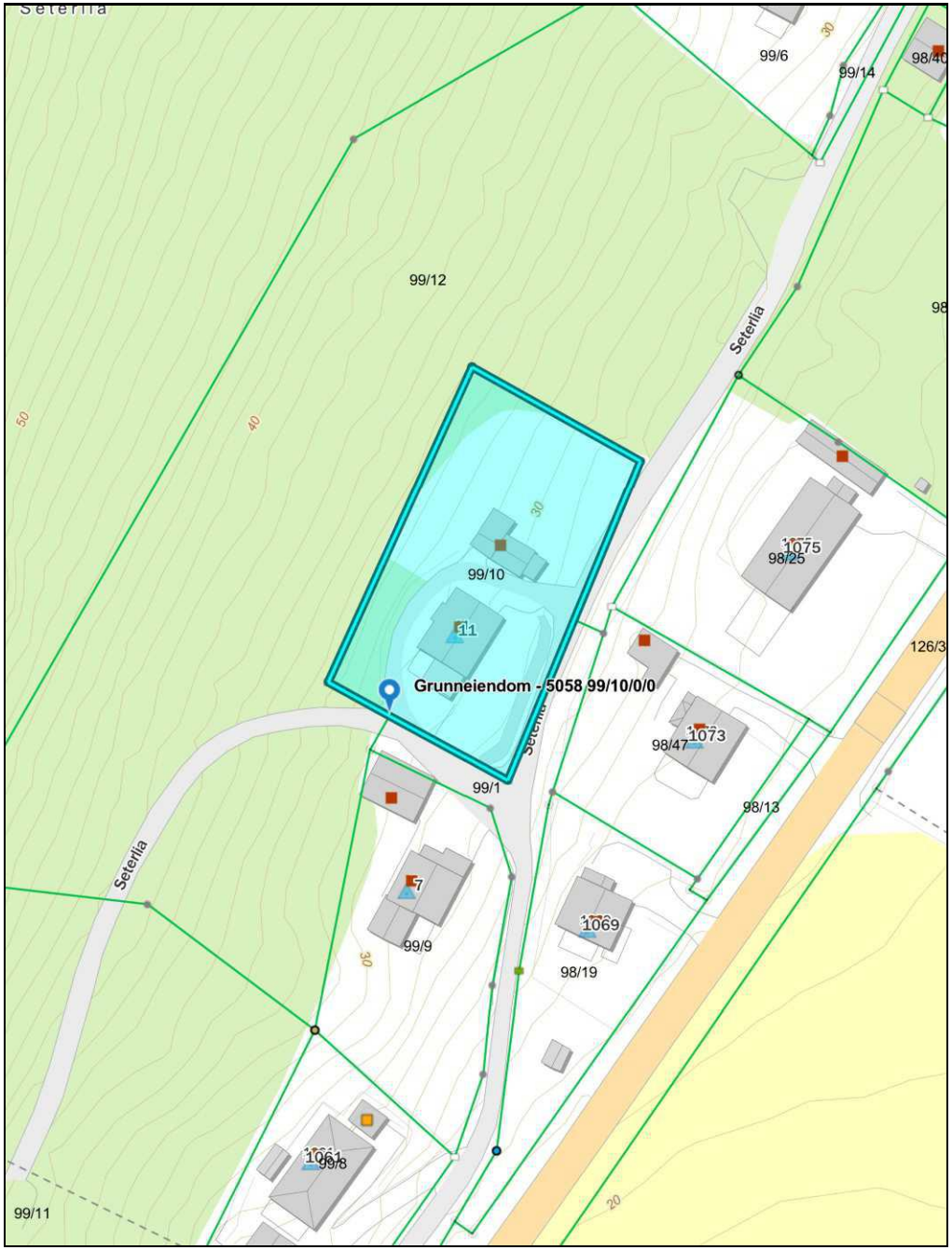
Tor Skjevdal
driftssjef

Sendes: - Rolf Aaknes, 7177 REVSNES

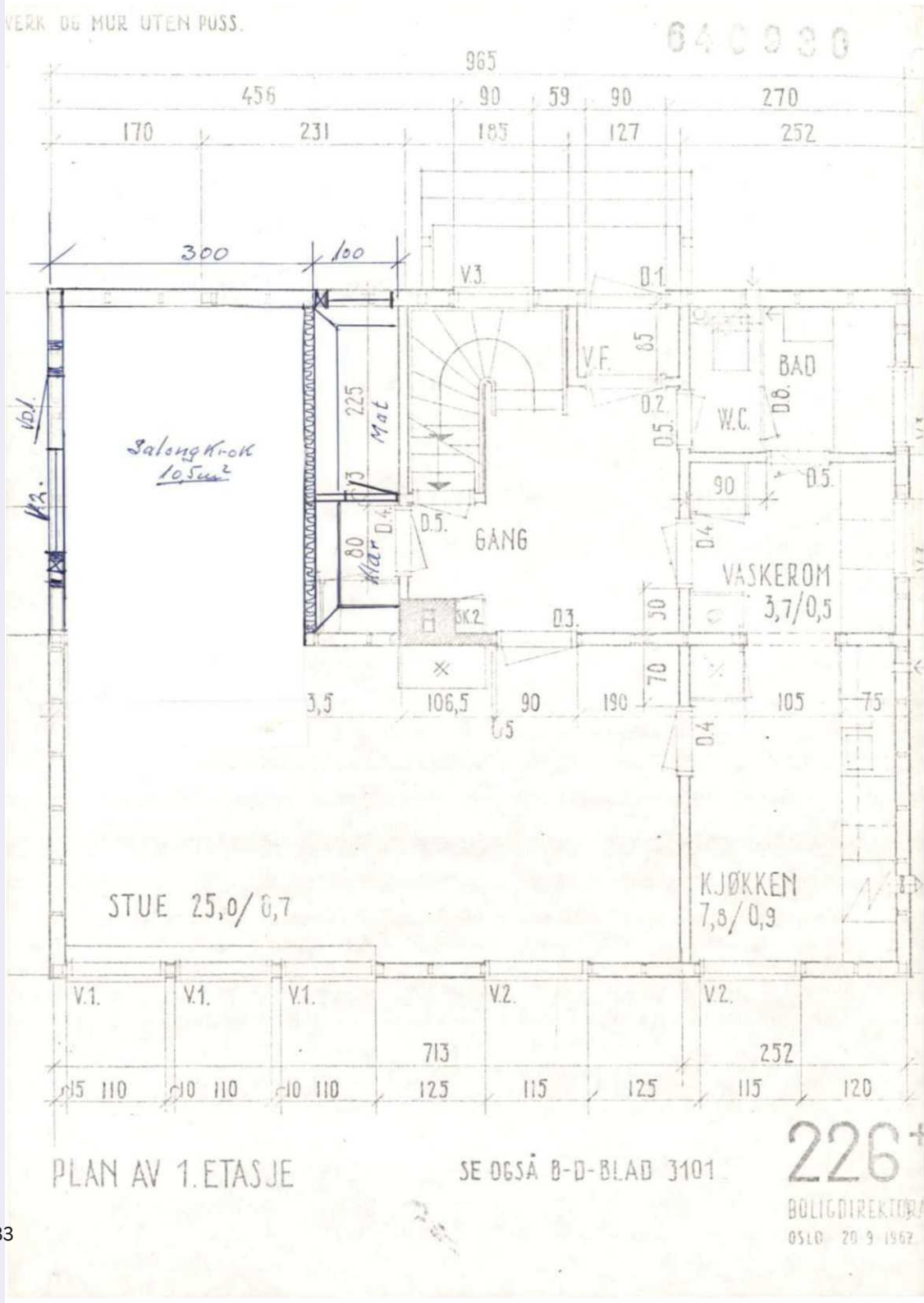
Kartutsnitt

Utskrift av kartutsnittet fra Innsyn saksbehandler

Dato: 05.08.2026 Omtrentlig målestokk: 1:725 Koordinatsystem: UTM-32N



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS





Rolf Aakres

Beregning av takbjelke

A : Snølast for aktuell kommune ihht. NS 3479:
(Se side 11 i håndboken. Ta evt. kontakt med teknisk kontor)

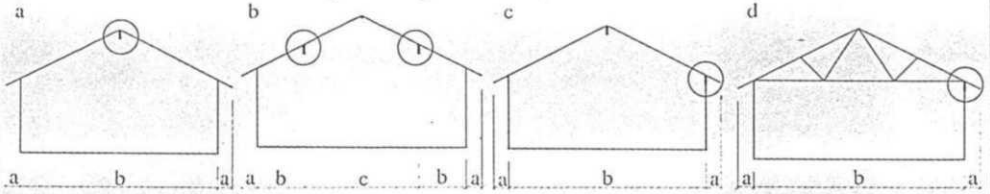
A : 2.5

B : Formfaktor for snølast:

Takvinkel	Bjelke i takside/ved raft	Mønebjelke
0-15	0.80	0.80
16-22	0.99	0.90
23-35	1.20	1.00
36-40	0.96	0.80
41-45	0.76	0.63

B : 1,2

C : Spesifisering av belastningsbredde (B):



B = b/2 | B = b/2 + c/2 | B = b/4 + a | B = b/2 + a (1,75 + 0,75) / 2

C : 2.5

D : Beregning av takets egenvekt:

	Tak med:			kN/m²
a	Takstein	Isolasjon	Himling	1.00
b	Takstein			0.60
c	Plater	Isolasjon	Himling	0.50
d	Plater			0.35
e	Shingel	Isolasjon	Himling	0.65

D : 0,35

T : Beregning av belastning (Totallast):

E : Egenlast tak:

D		C
0,35	X	2.5

E : 0,88

S : Snølast:

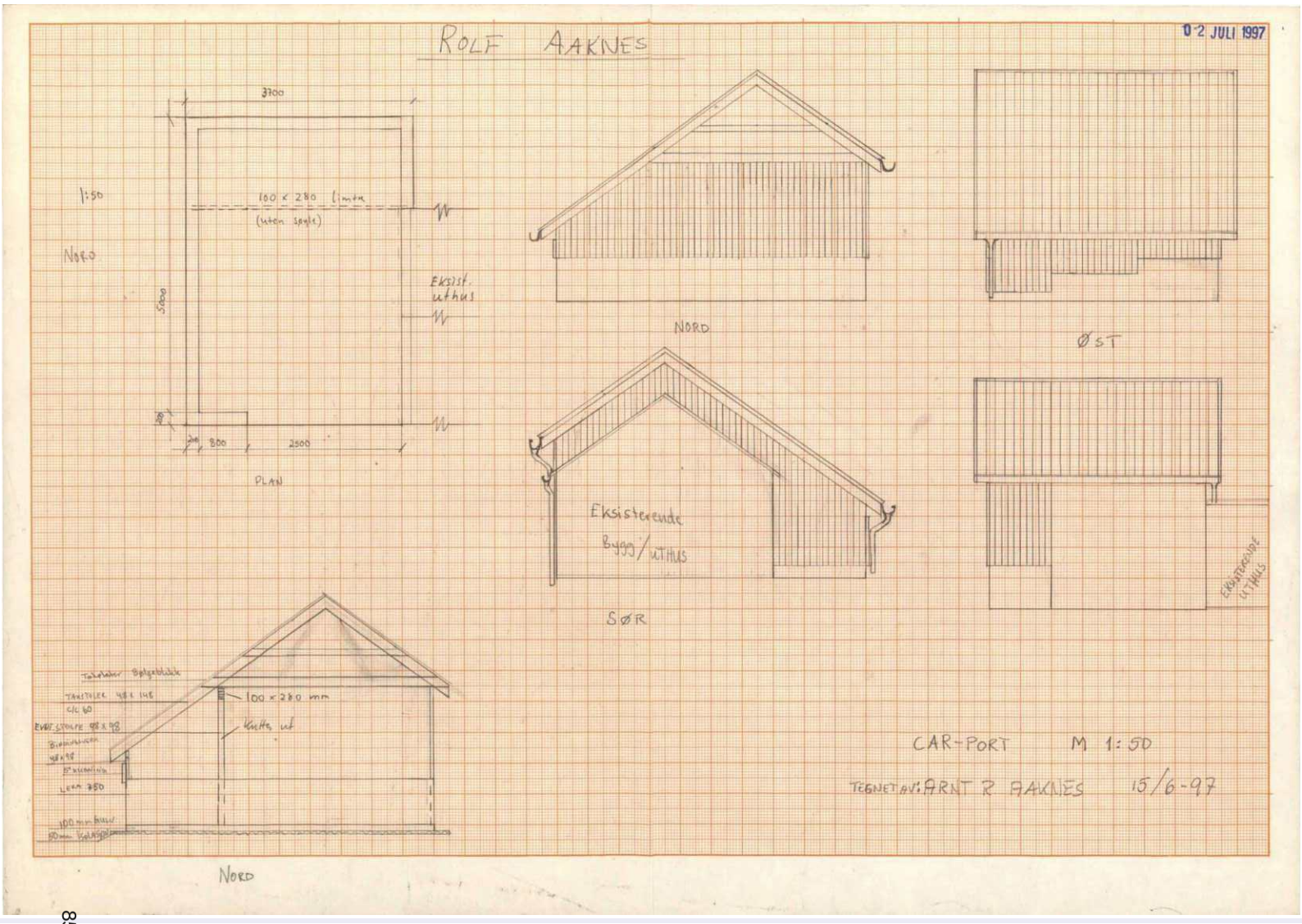
A		B		C
2.5	X	1.2	X	2.5

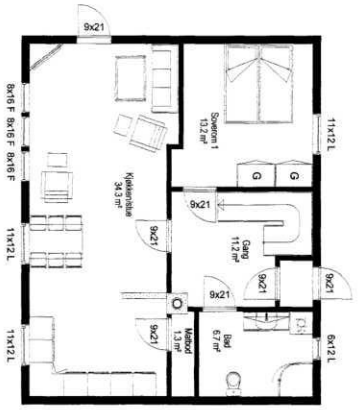
S : 7.5

T : Totallast = E + S: T : 8.38

Dimensjon:	Bredde	Høyde	Lengde
ihht. tabell fra Moelven Limtre A.S: (90 x 266 Lm=3.5)	90	300	3,7 (4.0)

100 x 280 (Nye dim.)


ROLF AAKNES
02 JULI 1997
3700
1:50
NORD
100 x 280 limtre
(uten sagle)
Eksist. uthus
3000
800
2500
PLAN
NORD
Eksisterende
Bygg/uTHUS
SØR
ØST
100 x 280 mm
Kledn. ut
NORD
CAR-PORT M 1:50
TEGNET AV: ARNT R AAKNES 15/6-97


9x21
8x16 F 8x16 F 8x16 F
11x12 L
11x12 L
Soverom 1
13.2 m²
11x12 L
G
G
Kjøkken/stue
34.3 m²
9x21
9x21
Gang
11.2 m²
9x21
9x21
9x21
9x21
Vaskerom
1.3 m²
Bad
6.7 m²
6x12 L

AFJORD KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR INNLANDET

§ 1

DET REGULERTE OMRÅDE ER PÅ PLANEN VIST MED REGULERINGSGRENSE. I DETTE OMRÅDE SKAL BEBYGGELSEN PLASSERES INNENFOR DE ANGITTE BYGGEGRENSER. MØNERETNINGEN SOM ER VIST PÅ PLANEN, ER VEILEDENDE. PLASSERINGEN SKAL GODKJENNES AV BYGNINGSRÅDET.

DE FØLGENDE REGULERINGSBESTEMMELSER INNDELES I:

A. FELLESBESTEMMELSER
B. OMRÅDE FOR BOLIGER
C. OMRÅDE FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE
D. OMRÅDE FOR FORRETNING
E. FRIOMRÅDE
F. OMRÅDE FOR ALLMENNYTTIG FORMÅL

A. FELLESBESTEMMELSER

§ 2

VED SIDEN AV DISSE REGULERINGSBESTEMMELSER GJELDER BESTEMMELSER I BYGNINGSLOVEN OG BYGNINGSVEDTEKTENE FOR ÅFJORD KOMMUNE.

MINDRE VESENTLIGE UNNTAK FRA DISSE REGULERINGSBESTEMMELSER KAN, HVOR SÆRLIGE GRUNNER TALER FOR DET, TILLATES AV BYGNINGSRÅDET INNENFOR RAMMEN AV BYGNINGSLOVGIVNINGEN.

§ 3

NÅR DISSE REGULERINGSBESTEMMELSER ER TRÅDT I KRAFT, ER DET IKKE TILLATT VED PRIVATE SERVITUTTER Å ETABLERE FORHOLD SOM STÅR I STRID MED REGULERINGSBESTEMMELSENE.

§ 4

DE VISTE VEGER SKAL BYGGES ETTER DE LENGDE- OG TVERRPROFILER SOM BESTEMMES AV TEKNISK SJEF.

§ 5

INNENFOR FRISIKTSONER SKAL VÆRE FRI SIKT I EN HØYDE AV 0,5 METER OVER PLANUM FOR DE TILSTØTENDE VEGER.

FRISIKTOMRÅDE MÅ IKKE GIS EN SLIK BRUK AT FRI SIKT PÅ NOE TIDSPUNKT BLIR HINDRET.

FYLKESMANNEN I SØR-TRØNDELAG * FYLKE

§ 6

ANTALL PARKERINGSPLASSER INNENFOR DET REGULERTE OMRÅDE SOM DEN ENKELTE BYGGHERRE MÅ ANLEGGE PÅ EGEN GRUNN, SKAL, NÅR IKKE ANNET ER BESTEMT, BEREGNES ETTER FØLGENDE NORM:

BOLIGER:	2 BILOPPSTILLINGSPLASSER PR. LEILIGHET, 1,5 PLASSER VED FELLESANLEGG.
OFFENTLIG ANLEGG: ALLMENNYTTIG ANL.:	PARKERING SKAL LØSES SOM VIST I PLANEN. BYGNINGSRÅDET AVGJØR I HVILKEN TAKT UTBYGGINGEN SKAL SKJE.
FORRETNING:	1 BILOPPSTILLINGSPLASS PR. 50 M2 BRUTTO GULVFLATE.

§ 7

EKSISTERENDE BUSK- OG TREVEGETASJON SKAL IKKE FJERNES ELLER ØDELEGGES UTEN ETTER SAMTYKKE AV BYGNINGSRÅDET. UNNTATT ER SLIK RYDDING SOM ER NØDVENDIG FOR BYGGING, ADKOMST OG DRIFT.

§ 8

EVENTUELL INNHEGNING, FORSTØTNINGSMURER, BEPLANTNINGER, GARASJEINNKJØRSLER, PLASSERING AV SØPPELSPANN/OLJEFAT KAN KREVES UTFØRT ETTER PLAN GODKJENT AV BYGNINGSRÅDET.

B. OMRÅDE FOR BOLIGER

§ 9

BYGNINGENE INNENFOR BOLIGGRUPPENE SKAL I STØRST MULIG GRAD PLANLEGGES OG UTFORMES I ARKITEKTONISK SAMMENHENG MED HVERANDRE.

BYGGHERRER OG ARKITEKTER SKAL KONTAKTE BYGNINGSRÅDET FØR PROSJEKTERINGEN STARTER - FOR Å BLI INFORMERT OM PLANLEGGINGEN PÅ DE OMKRINGLIGGENDE TOMTER.

§ 10

I OMRÅDET KAN OPPFØRES FRITTLIGGENDE BOLIGER.

BYGNINGENE KAN OPPFØRES I EN ETASJE MED SOKKEL.

§ 11

BYGNINGENE SKAL HA SAL-, PULT- ELLER VALMTAK, TAKVINKEL 18 - 35°. I SAMME GATEFLUKT ELLER GRUPPE KAN BYGNINGSRÅDET KREVE AT BYGNINGENE SKAL HA SAMME TAKVINKEL.

GARASJER KAN OPPFØRES I TILKNYTNING TIL BOLIGEN ELLER FRITTLIGGENDE. BYGNINGSRÅDET AVGJØR DETTE I HVERT ENKELT TILFELLE.

GARASJER SKAL TILPASSES BOLIGHUSENES FORM, MATERIAL- OG FARGEBRUK.

EIENDOMMENE 99/19, 98/13 OG 99/25 GIS ADKOMST FRA GANGVEI.

FYLKESMANNEN I SØR-TRØNDELAG * FYLKE

§ 12

MED BYGGEMELDING FOR FRITTLIGGENDE BOLIGHUS SKAL DET FØLGE SITUASJONSPLAN SOM VISER:

PLASSERING AV UTHUS ELLER GARASJE, SELV OM DISSE IKKE OPPFØRES SAMTIDIG MED BOLIGHUSET.

AVKJØRSEL FRA VEI - DEN SKAL HVOR IKKE SÆRLIGE GRUNNER TALER MOT DETTE, ANLEGGES SOM VIST I PLANEN.

FOR HUS SOM HØRER NATURLIG SAMMEN I EN GRUPPE ELLER REKKE, KAN BYGNINGSRÅDET KREVE UTARBEIDET FELLES SITUASJONSPLAN.

C. OMRÅDE FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE

§ 13

BEBYGGELSEN KAN OPPFØRES I INNTIL TO ETASJER. BEBYGGELSENS UTFORMING, AVKJØRSLER, PARKERING, BEPLANTNING, INNHEGNING M.V. SKAL GODKJENNES AV BYGNINGSRÅDET.
BYGNINGSRÅDET KAN KREVE UTARBEIDET BEBYGGELSESPLAN MED HØYDEOPPRISS FOR OMRÅDET I SIN HELHET ELLER DELER AV DET FØR ANMELDELSEN AV ET ENKELT BYGG BEHANDLES.

D. OMRÅDE FOR FORRETNING

§ 14

I OMRÅDET KAN OPPFØRES DAGLIGVAREBUTIKK. BYGNINGSRÅDET KAN TILLATE INNREDET BOLIG I TILKNYTNING TIL FORRETNINGEN. FORØVRIG KAN IKKE BOLIGER OPPFØRES I DETTE OMRÅDET.

BEBYGGELSEN KAN OPPFØRES I EN ETASJE MED SOKKEL.

BYGNINGEN SKAL HA SALTAK, TAKVINKEL 18 - 35°.

BEDRIFTEN SKAL PÅ EGEN GRUNN HA PLASS FOR PARKERING IFLG. § 6, SAMT PÅ- OG AVLESSING, NØDVENDIG FOR EIENDOMMENS BRUK ETTER BYGNINGSRÅDETS SKJØNN.

E. FRIOMRÅDE

§ 15

EVT. OPPARBEIDELSE AV OMRÅDENE SKAL SKJE ETTER PLAN GODKJENT AV BYGNINGSRÅDET.

I FRIOMRÅDE KAN BYGNINGSRÅDET TILLATE OPPFØRT BYGNING SOM HAR NATURLIG TILKNYTNING TIL DISSE OMRÅDENE.

EVENTUELL BEBYGGELSE SKAL UNDERORDNE SEG PLANOMRÅDETS ØVRIGE BEBYGGELSE I FORM, MATERIAL- OG FARGEBRUK.

F. OMRÅDE FOR ALLMENNYTTIG FORMÅL

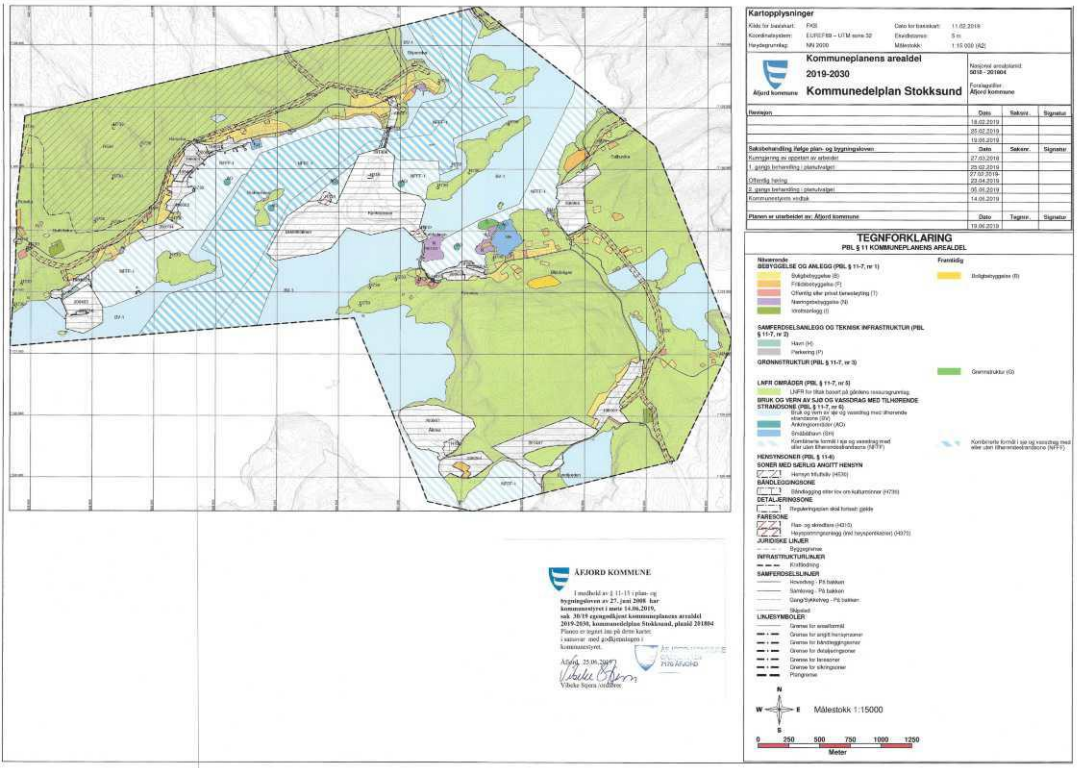
§ 16

BEBYGGELSEN KAN OPPFØRES I INNTIL TO ETASJER. BEBYGGELSENS UTFORMING, AVKJØRSEL, PARKERING, BEPLANTNING, INNHEGNING M.V. SKAL GODKJENNES AV BYGNINGSRÅDET.

26.11.80 ØL

(Vedtatt av bygningsrådet i møte 2. desember 1980)

(Vedtatt av kommunestyret i møte 4. mars 1981.)



Kartopplysninger

Kilde for bakekart:	FKB	Dato for bakekart:	11.02.2019
Koordinatsystem:	EUREF89 – UTM sone 32	Ekvidistanse:	5 m
Høydegrunnlag:	NN 2000	Målestokk:	1:15 000 (A2)

Åfjord kommune

Kommuneplanens arealdel
2019-2030
Kommunedelplan Stokksund

Nasjonal arealplanid: **5018 - 201804**
Forslagsstiller: **Åfjord kommune**

Revisjon	Dato	Saksnr.	Signatur
	18.02.2019		
	26.02.2019		
	19.06.2019		

Saksbehandling iht/pbl plan- og bygningsloven	Dato	Saksnr.	Signatur
Kunngjøring av oppstart av arbeidet	27.03.2018		
1. gangs behandling i planutvalget	29.02.2019		
	27.02.2019		
Offentlig høring	23.04.2019		
2. gangs behandling i planutvalget	05.06.2019		
Kommunestyrets vedtak	14.06.2019		

Planen er utarbeidet av: Åfjord kommune	Dato	Tegnnr.	Signatur
	19.06.2019		

TEGNFORKLARING
PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Nåværende / Fremtidig

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7, nr 1)
- Boligbebyggelse (B) / Boligbebyggelse (B)
- Fritidsbebyggelse (F)
- Offentlig eller privat tjenesteyting (T)
- Næringsbebyggelse (N)
- Idrettsanlegg (I)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 2)
- Havn (H)
- Parkering (P)

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 3)
- Grønnstruktur (G) / Grønnstruktur (G)

LNFR OMRÅDER (PBL § 11-7, nr 5)
- LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL § 11-7, nr 6)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (SV)
- Ankringsområder (AO)
- Småbåthavn (SH)
- Kombinerte formål i sjø og vassdrag med/ uten tilhørende strandsone (SFFF) / Kombinerte formål i sjø og vassdrag med/ uten tilhørende strandsone (SFFF)

HENSYNSSONER (PBL § 11-8)

SONER MED SÆRLIG ANGITT HENSYN
- Hensyn frilufsliv (H530)

BÅNDLEGGINGSSONE
- Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

DETALJERINGSSONE
- Reguleringsplan skal forlates gjelde

FARESONE
- Flau- og skredfare (H310)
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentlinjetrasé) (H370)

JURIDISKE LINJER
- Byggegrense

INFRASTRUKTURLINJER
- Kraftledning

SAMFERDSELSLINJER
- Hovedveg / Fv bakken
- Samlevei / Pb bakken
- Gang/Sykkelveg / Pb bakken
- Skipsled

LINJESYMBOLER
- Grense for reguleringsplan
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynssone
- Grense for båndleggingssone
- Grense for detaljeringssone
- Grense for bestemmelser
- Grense for utkragningsrom
- Planlagt vei

N / W / E / S

Målestokk 1:15000

0 250 500 750 1000 1250 Meter

ÅFJORD KOMMUNE

I medhold av § 11-15 i plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 har kommunestyret i møte 14.06.2019, sak 30/19 egengodkjent kommuneplanens arealdel 2019-2030, kommunedelplan Stokksund, plnid 201804. Planen er inntegnet inn på dette kartet, i samsvar med godkjenningen i kommunestyret.

Åfjord, 25.06.2019

PÅ ÅFJORD

Vibeke Bjørn Ordfører



Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 99, Bruksnr 10	**Kommune:**	5058	Åfjord
Adresse:				
Veiadresse:	Seterlia 11, gatenr 2046 7177 Revsnes	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	204 2	Blindvåg Stoksund
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	9050403	Åfjord og Stoksund

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Skoglund	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	03.08.1963	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 459,5 kvm	**Skyld:**	0,05		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5058/99/10	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5058/99/10	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Annen forretningstype	Forretning:	22.09.2009	Berørt	1630/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	09.09.2010	Berørt	5058/98/19	0,0
			Berørt	5058/98/47	0,0
			Berørt	5058/99/1	0,0
			Berørt	5058/99/7	0,0
			Berørt	5058/99/8	0,0
			Berørt	5058/99/9	0,0
			Berørt	5058/99/10	0,0
			Berørt	5058/99/12	0,0
			Berørt	5058/126/33	0,0
Skylddeling	Forretning:	03.08.1963	Avgiver	5058/99/1	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5058/99/10	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Seterlia 11	Bolig	1,0		1	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	218,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	3,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	3,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	183644726			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		1,0		1,0			
H01	1	1,0		1,0			
L01		1,0		1,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Enebolig – Ombygging

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Seterlia 11	Bolig	1,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	109,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	2,0	Igangset.till.:	14.05.2021
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	2,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr / løpenr:	183644726 / 2			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

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

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Aaknes Arnt Roar	180264

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

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

Bygningsnr: 183644718 Antall etasjer:

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

ambita

Kommune: 5058 Åfjord
Eiendom: 5058/99/10/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 4.8.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

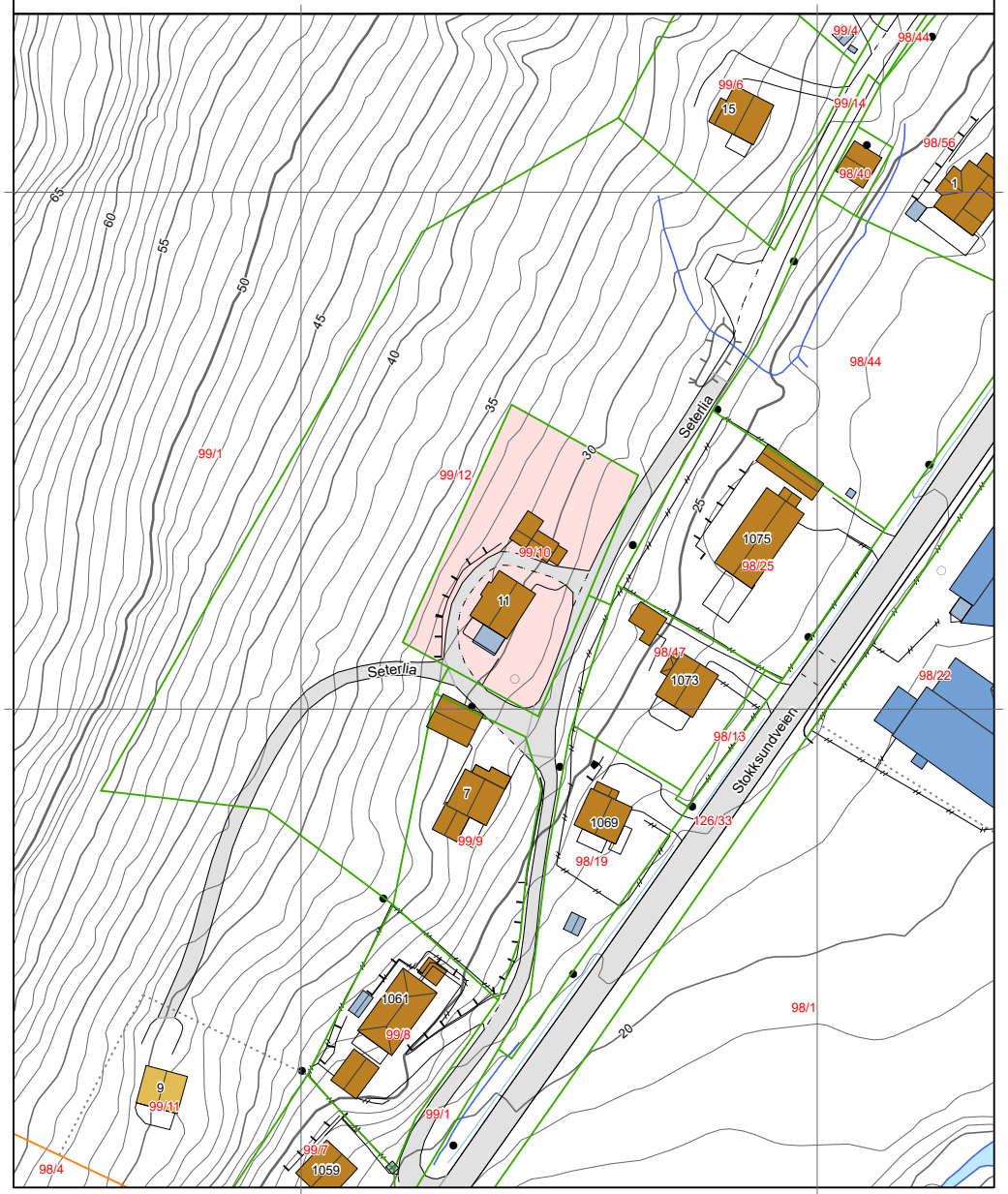
Kommune: 5058 Åfjord
Eiendom: 5058/99/10/0/0

Eiendomsgrenser

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

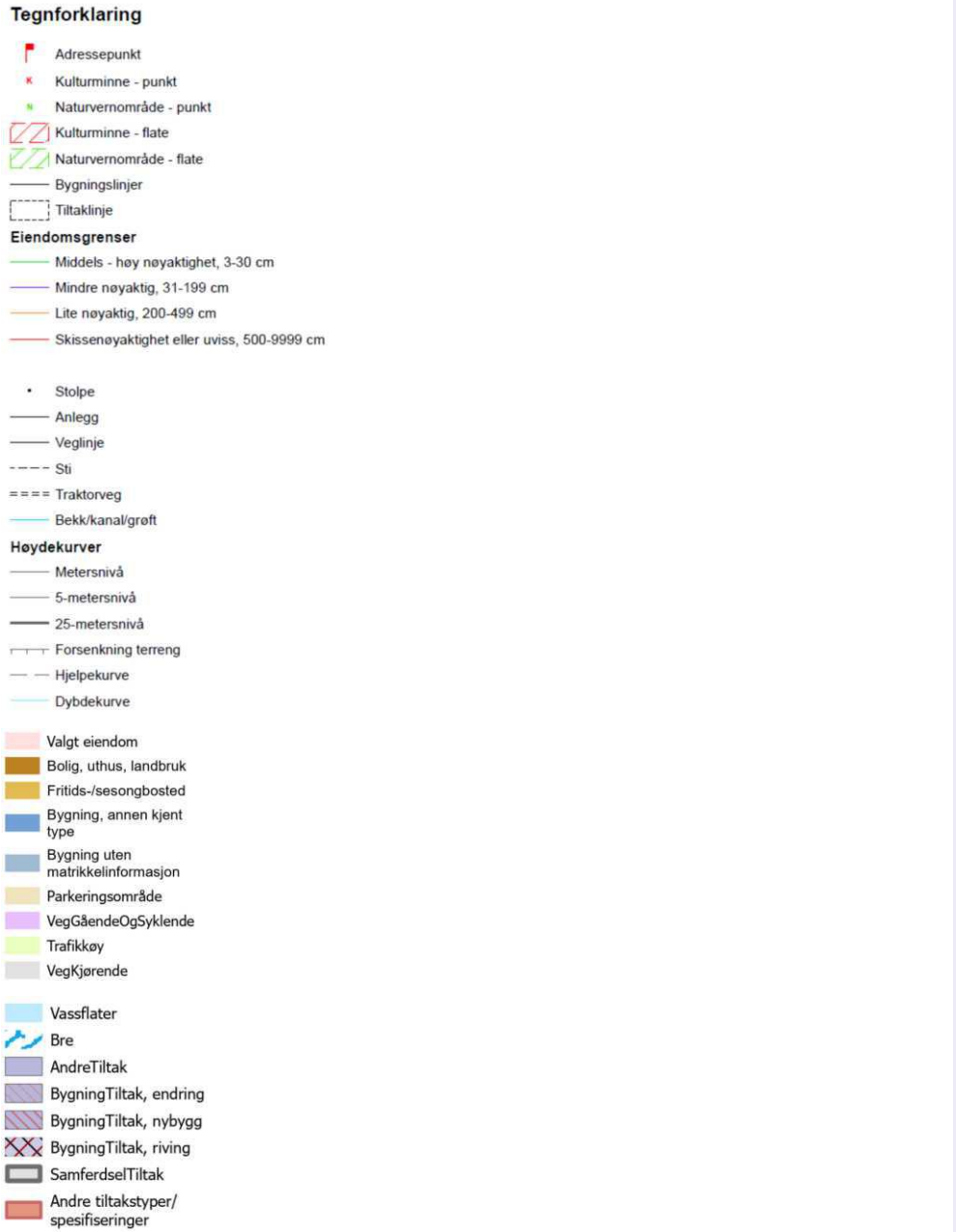
N

Målestokk 1:1000
Dato: 4.8.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1963/2025/63
Attesteringstidspunkt 2026-08-04 13:17

Nr. 531 B
Baardsen & Co., Halden
5—61

2025
3-8-63.

Skylddelingsforretning

Lördagdag, den 15. juni 1963 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Åkernes g.-nr. 99 br.-nr. 1 av skyld mark 1,55 i Stoksund. herred. Forretningen er forlangt av Hjalmar Åknes.

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1])
Mennsoppnevnelsene legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn
Samtlige skjönnsmenn har för avgitt forsikring.

Ved forretningen møtte:[3]) selgeren Hjalmar Åknes og kjöperen Rolf Åknes.

Mennene valte til formann Margidon Herfjord.

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

1. *Areal:* Dyrket jord 35 dekar, naturlig eng og kulturbeite o dekar, produktiv skog 50 dekar, annet areal dekar. I alt dekar.

2. *Grensebeskrivelse:*[4])
Merket begynner ved nedsatt sten i parsellens sydlige hjörne ved skogsveien. Derfra 30 m. i nordvestlig retning til nedsatt sten. Derfra 50 m. nordöstlig retning til nedsatt sten. Derfra 29 m. i sydöstlig retning til nedsatt sten. Derfra 50,5 m. i sydvestlig retning langs skogsvegen til det först nevnte merke.

---

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

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

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

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

Kjøperen plikter å holde gjerde rundt parsellen.

Kjøperen har rett til å grave vannbrønn og vannledning derfra, utenfor parsellen.

Kjøperen har rett til den vei hovedbruket har ned til hovedveien.

De forannevnte plikter og ydelser som er inntatt i denne forretning vedtakes herved av begge parter.

Hjalmar Aakrus — Rolf Aakrus

Selger. Kjøper.

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

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

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

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

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

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?

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

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

Det bevitnes:

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

kan nyttes i fellesskap

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

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

Skylden for de n fraskilte del ble bestemt til 0,05.

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 1,50.

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord 35 dekar, naturlig eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog 50 dekar, annet areal ..... dekar.

I alt ..... dekar.

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

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: av kjöperen.

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

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

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

Lensmannsfullmektig Lars Lidsheim — Karl Röbke

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

Går til ..... jordstyre.

Jordstyrets uttalelse:

Den fradelte parsell er på 1,5 dekar udyrket mark og ligger i en utkantt av eiendommen ca. 3 km. fra hovedbrukets innmark. Fra delingen anser en for ikke å ha noen betydning for hovedbruket jord og skogbruksmesig set og vil således ikke komme inn under jordlovens § 5 og en anser det derfor unødvendigt at denne sak blir forelagt landbrukesselskapet.

Stoksund jordstyre den 29/6 19 63

Marsjbakkefjord
formann

..... sekretær

Går til ..... landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

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

..... formann

..... fylkeslandbrukssjef

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

Dbnr. 1614/1970:

Undertegnede eiere til anførte gårdsnummer og bruksnummer gir med dette Innlandet Vassverk AL rett til å legge og vedlikeholde hovedledning med nødvendige stikkledninger over våre eiendommer vederlagsfritt.

Grøftene skal vassverket lukke forsvarlig.

Drensgrøfter som skjæres over skal kobles sammen på forsvarlig måte.

Bevislig skade og eventuelt avlingstap erstattes, og avgjøres etter overenskomst – eventuelt skjønn – med hver enkelt grunneier.

Revsnes i Fosna, 18.5.1970.

16/14
12-6-70

370.
145

Revsnes i Fosna, 18.5.1970.

gnr.	bnr.	
98	25	Olav Nuflag jr.
99	10	Rolf Aaknes
99	7	Hans Sydskjør
98	1	Tor Lauvø
98	23	Kåre Sæden
98.	30.	PEK. GARDEH.
97	7	Olaf Rutledalk
99	3	Ingolv Vevas
99	4	Gustav Todtgaard
98	19	R. Hjørbak.
99	6	Magnarskjørd.
99	9	Egil Aarbakk
97	9	Sigvart Blix
98	11	J. Klungs-Osen
98	20	J. Klungs - Osen

gnr.	bnr.	
98	32	Karl Tokke
94	12	Johan Gaarden
94	4	Åge Blix
94	56	Martin Hansen.
94	49	
94	51	
96	5	for Åfjord kommune
98	14	Edling Holm (Ung. fordfører).
98	22	ÅFJORD FORMANNSKAP
98	27	
98	28	
94	4 (29)	Kalle Løvik
94	39	Magnar Normann
94	1	Lorents Norman
98	14	Ingen Dens Eiendom
94	2-3	Asm. Lian
94	57	Hjmund Grøtting
97	1	Lilly Bjerkan
97	5	B. Ungdomskag Kåre Storvik,
98	26	
94	60	J. Brun-Blåbærvik.

gnr.	bnr.	
96	7	Leif Gården
96.	11	Kåre Sørbotten
96	9	Harald Pedersen
94	44	Sven Strand
94	8	Paul Sivertsen

2026
3-8-63.

Kjøpekontrakt.

Skjøte.

Hjalmar Aaknes og Rolf Aaknes har gjort slik avtale:

Hjalmar Aaknes, eier av g.nr.99, b.nr.1, Åkernes i Stoksund, selger til Rolf Aaknes en parsell " Skoglund" kallet med påstående skog, og areal og grenser som avmerket, på de vilkår som i skylddelingsforretningen nevnt, for en kjøpesum av kr.50,- som er avgjort.

Kjøperen har rett til å ta torv på samme plass som hovedbruket og på andre tjenlige steder samt å benytte samme tørkingsplasser som hovedbruket og andre plasser som kjøperen finner tjenlige til dette formål.

Kjøperen Rolf Aaknes og hans barn som i tilfelle overtar " Skoglund", har rett til å ta det nødvendige brensel (skog som ikke er tjent til skurlast) i hovedbrukets skog.

Kjøperen har rett til sjølending og sjøhus sammen med hovedbruket.

Noen herligheter eller rettigheter utenom det som er nevnt i denne kontrakt og skylddelingsforretningen har ikke kjøperen.

Den solgte parsell overtas av kjøperen straks.

I henhold til ovenstående, skjøter jeg herved den solgte parsell til Rolf Aaknes til odel og eie.

Stoksund den 24.juni 1963.

Som selger: Hjalmar Aaknes

Som kjøper: Rolf Aaknes

Som selgers Hjalmar Aaknes' hustru har jeg intet imot ovenstående salg.

Dagmar Aaknes

Det bekreftes at samtlige underskrifter ovenfor er gjort i vårt nærvær og at underskriverne alle er over 21 år.

Magnhild Nygård

Paul Sivertsen

100.-
920.-

DAGBOKFØRT
83 1175
24.FEB83 011 5
SORENSKRIVEREN I
FOSEN

S k j ø t e.

Undertegnede Agnar Aaknes - personnr. o61233 [redacted] - erkjenner med dette å ha overdratt til Åfjord kommune

parsellen "Sterlia boligfelt I", gnr. 99, bnr. 12 i Åfjord.

Parsellens størrelse er 7.627 kvadratmeter og avgrensningen er fastsatt i målebrev av 6/5-1982, tinglyst 1o/5-1982.

Overdragelsen skjer på disse vilkår:

1. Kjøpesum for parsellen er kr. 53.389,- kronerfemtitretusentrehundreogåttini o/1oo - som er oppgjort.
2. Eiendommene "Heimly", gnr. 99, bnr. 6, og "Skoglund", gnr. 99, bnr. 1o, skal ha rett til adkomst over parsellen, jfr. påtegning på målebrevet.
3. Selgeren skal ha rett til adkomst gjennom parsellen til ovenforliggende skog og utmark, og uhindret rett til å kjøre med traktor for framdrift av skogsvirke m.v. Dette skal skje gjennom korridorer som er utlagt mellom de regulerte boligtomtene og som er vist i reguleringsplankartet.
4. Åfjord kommune som kjøper skal dekke utgiftene i forbindelse med overdragelsen, herunder oppmåling og tinglysning.

I samsvar med dette, overskjøtes herved til Åfjord kommune eiendommen "Seterlia boligfelt I", gnr. 99, bnr. 12 i Åfjord.

7177 Revsnes, 9. febr. 1983.

Agnar Aaknes
(Agnar Aaknes)

Som selgers ektefelle - personnr. o6o237 [redacted] - samtykker jeg i overdragelsen.

Synnøve Aaknes
(Synnøve Aaknes)

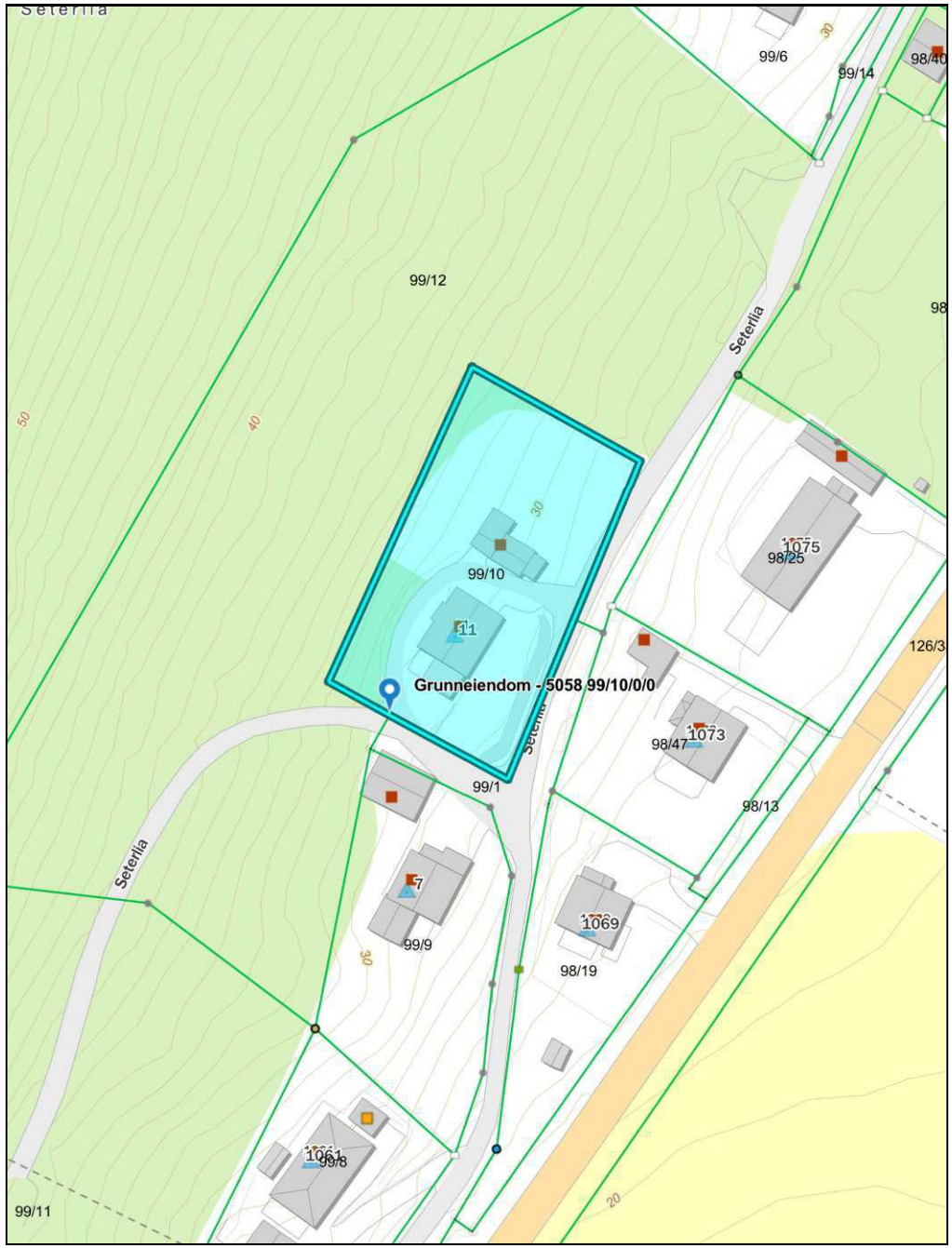
Det bekreftes at dette dokument egenhendig er undertegnet i vårt nærvær og at begge underskrivere er over 18 år og myndige.

navn	f.år	adr.
Gunhild Haarstad	1927	7177 Revsnes.
Ola Flusdal	1934	Øvre Flatås. H.B.

Kartutsnitt

Utskrift av kartutsnittet fra Innsyn saksbehandler

Dato: 05.08.2026 Omtrentlig målestokk: 1:725 Koordinatsystem: UTM-32N



Side 1 av 1

Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

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



Advokathjelp innen Plan- og byningsrett

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
- Klage ved avslag på husforsikring
- 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.

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 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 600/5 200/5 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside **her.**



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 5,64 %. Eff. rente 5,87 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.758.207. Totalt kr 3.758.207.

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

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: 43260099 / Ørjan Grøtting, tlf. 993 02 348
Seterlia 11, 7177 Revsnes.
Gnr. 99, Bnr. 10, Åfjord kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 16 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2800,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

Oppdragsnr: 43260099
Salgsoppgaven er sist oppdatert 21.08.2026

Ørjan Grøtting
Eiendomsmegler

993 02 348
orjan.grotting@em1.no

EiendomsMegler 1 Fosen
Yrjars gate 29, 7130 Brekstad

eiendomsmegler1.no