

Velkommen til

Joenget 12, 7170 Åfjord

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Joenget 12
7170 Åfjord

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 650 000,-
Omkostninger	kr	42 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 692 340,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1971
Etasje	1
BRA/BRA-i	108 / 90 m²
Soverom	2

Energimerke 

EiendomsMegler 1 ved Ørjan Grøtting har gleden av å presentere Joenget 12!

Enebolig fra 1971 på 90 m².
Boligen inneholder to soverom, vaskerom, WC, bad, stue, kjøkken, bodareal, utebod og terrasse.
På eiendommen står det også en garasje.

Joenget er et familievennlig og veletablert boligfelt med sentral beliggenhet. Her har man gangavstand til blant annet dagligvarebutikker, skoler, barnehager, idrettsanlegg, apotek, basseng og bussholdeplass.

Boligen vil trenger noe vedlikehold/oppgraderinger i tiden som kommer. Det anbefales å lese gjennom tilstandsrapport før visning. Konferer megler ved spørsmål.

Velkommen til visning!

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Ørjan Grøtting
Eiendomsmegler

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

Informasjon om eiendommen

Adresse
Joenget 12, 7170 Åfjord

Registerbetegnelse
Gnr. 59, Bnr. 123, Åfjord kommune.

Pris

Prisantydning	kr	1 650 000,-
Omkostninger	kr	42 340,-
Totalpris inkl. omk.	kr	1 692 340,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	1 708 840,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 41 250,-

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

Sum omkostninger kr 42 340,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

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

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 13 917,22,- pr. år 2026

Kommunale avgifter fordeles slik:
Vann kr. 6798,17,-
Avløp kr. 7119,05,-

I tillegg kommer faktura fra Renovasjon IKS kr. 4 625,04 for 2026, betales over 4 terminer.

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Areal
BRA - i: 90 m²
BRA - e: 18 m²
BRA totalt: 108 m²
TBA: 19 m²

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

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

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

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

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

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

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder bl.a.
- Rom byggemeldt som mat benyttes i dag som vaskerom
- På byggemeldingstegninger er et det tilbygg med "utgang", dette tilbygget eksisterer ikke på dagens bygning
Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel/hoveddel til tilleggsdel er søknadspliktig tiltak, tiltaket er ikke omsøkt og det gis ingen garanti for at ev. søknad vil bli godkjent. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette/ulovligheten, kfr. oppdragsansvarlig.

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

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

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

Tomt
Tomtestørrelse er 977 m² på eiet tomt.
Tomten er opparbeidet med bolig, frittstående garasje, gårdsplass og uteområde med plen/busker.

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.

Egenerklæring om konsesjonsfrihet må undertegnes av kjøper og bekreftes av kommunen.

Byggeår
1971 ifølge takstmann.

Innhold
Enebolig på 1 plan med følgende innhold:
Vindfang, gang, stue, kjøkken, bad, vaskerom, toalettrom og 2 soverom.

Det er i tillegg oppført garasje på 18 kvm. på eiendommen.

Standard
VF: Vinyl på gulv, malte plater på vegger og takess i himling.
Vaskerom: Vinyl på gulv, malte vegger og takess i himling.
Gang: Vinyl på gulv, malte plater på vegger og takess i himling.
Bad: Vinyl på gulv, tapet på vegger og takess i himling.
Toalettrom: Vinyl på gulv, malte plater på vegger og takess i himling.
Bod: Vinyl på gulv, malte plater på vegger og takess i himling.
Soverom: Vinyl på gulv, malte plater på vegger og takess i himling.
Soverom: Teppe på gulv, malte plater på vegger og takess i himling.
Stue: Vinyl på gulv, malte plater og panel på vegger og takess i himling.
Kjøkken: Vinyl på gulv, tapet på vegger og takess i himling.

Standardbeskrivelse ihht. takstmann.

Adkomst
Henviser til kart i nettannonse for veibeskrivelse.

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

Byggemåte
ENEBOLIG:
Enebolig på ett plan. Boligen har støpte ringmurer. Det er krypkjeller under bolig. Over mur er bygningen oppført i trekonstruksjoner fra byggeår. Utvendig er boligen bekledd med stående kledning. Takkonstruksjon er av saltak, tekket med decra takplater. Vinduer i tre med koblet og 2-lags glass. Bygningsinformasjon ihht. takstmann.

GARASJE:
Bygget er ikke vindtettet og bordkledning er montert direkte på bindingsverk uten lufting/vindsperre. Takkonstruksjonen har saltaksform og er tekket med lakkerte takplater. Undertak er utført med taktro. Det registreres noe rust og slitasje i takplater samt slitasje i vindskier. Takrenner er av aluminium. Garasjeport er utført som leddport i stål med elektrisk portåpner. Vinduer er i tre med enkelt glass. Innvendig registreres stedvise fuktmerker på vegger samt sprekkdannelser i lecamurer. Bygningsinformasjon ihht. takstmann.

Hvitevarer og tilbehør
Alt som står i boligen og på eiendommen på annonsert fellesvisning medfølger i handelen i den tilstand de har vært benyttet av selger. Det gis ingen garanti utover dette. Konferer megler ved spørsmål.

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

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

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

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

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

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

Brukstillatelse/ferdigattest
ENEBOLIG:
Det foreligger ferdigattest datert 19.11.1971

Merknader foretatt under befaring:
1. etasje: Linoleumslister mangler overalt. 2 boder og 1 soverom er ikke malt samt mangler gulvbelegg. Redskapsboden er ikke malt.
Utvendig: Taknedløpsrør fra utbygg over inngangsdør var ikke tilkoblet kloakken. Huset var ikke malt. Avløpsrør lå delvis utildekket.
Ellers var huset fullført i h.h. til godkjente tegninger og beskrivelser.

GARASJE:
Det foreligger byggegodkjente tegninger for garasje fra 1980/1981.
Det foreligger imidlertid verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Åfjord kommunes arkiv.

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

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

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

Internett- og tv-leverandør
Det er innlagt fiber fra Rissa Kraftlag.

Adgang til utleie
Det er kun én bruksenhet i boligen.

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

Regulering
Eiendommen ligger i et område avsatt til boliger ihht. kommunedelplan Åfjord Sentrum.

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

Vei, vann og avløp
Vei: Offentlig adkomst.
Vann: Offentlig via private stikkledninger.
Avløp: Offentlig via private stikkledninger.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 415 126,- for 2024
Sekundærverdi kr 1 660 503,-.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Emma Margrete Nittemarks dødsbo. Selges av Egil Nittemark ihht. fullmakt

Heftelser og servitutter
Bestemmelse om gjerde
Dagboknr.: 3565
Dato: 16.11.1970
Bestemmelse om gjerde

Registrering av grunn
Dagboknr.: 3564
Dato: 16.11.1970
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
IKKE BEBODD AV SELGER:
Det informeres om at selger ikke selv har bebodd eiendommen/boligen og har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene.

TINGLYSTE ERKLÆRINGER:
Det gjøres oppmerksom på at det foreligger to tinglyste erklæringer på eiendommen. Begge disse ligger vedlagt i salgsoppgaven, og det anbefales at alle interessenter gjør seg kjent med disse. Konferer megler ved spørsmål.
Begge er fra 1970, hvor den første er en skylddelingsforretning. Dette dokumentet er fra fradelingen av tomten den gangen, og forklarer hvordan tomtegrensene går.
Det andre dokumentet er skjøte som overførte tomten fra grunneier til kjøper av tomten den gangen i 1970. "Inngjerding av parsellen er selgeren uvedkommende" står det i dette skjøtet. Konferer megler ved spørsmål.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 3,125 % 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 18 500,- (inkl. mva).
Markedspakke kr 18 000,- (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. 5500,-
Fotograf kr. 4500,-
Tilstandsrapport kr. 17500,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 300,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

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

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 08-05-2026 av Raymond André Moen i Fosen Takst AS.
Forhold avdekket i tilstandsrapport som åpenbart medfører fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper
- Rekkverk på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
Takstmannens kommentar til areal:
Enebolig: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Fordeling mellom P og S rom er følgende: P-Rom: 81m2 / S-Rom: 9m2.

Byggemeldingstegninger er kontrollert og disse stemmer ikke med dagens bruk. Det er registrert avvik ved byggemeldingstegninger opp mot dagens rominndeling og fasong. På byggemeldingstegninger er det tegnet inn utbygg ved inngang, med bod og utvidelse av klesbod. Dette tilbygget eksisterer ikke. Rominndeling på byggemeldingstegninger ved dagens vaskerom, bod og utvendig bod stemmer ikke med dagens inndeling av rom.

Garasje: Bygningen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

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

TG3:
Utvendig - Taktekking
Utvendig - Takkonstruksjon/ loft
Innvendig - Etasjeskille/ gulv mot grunn
Innvendig - Krypkjeller
Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
Våtrom - 1. etasje - Bad - Generell
Våtrom - 1. etasje - Vaskerom - Generell

TG2:
Utvendig - Nedløp og beslag
Utvendig - Veggkonstruksjon
Utvendig - Vinduer
Utvendig - Dører
Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Innvendig - Overflater
Innvendig - Pipe og ildsted
Tekniske installasjoner - Vannledninger

Tekniske installasjoner - Avløpsrør
Tekniske installasjoner - Ventilasjon
Tekniske installasjoner - Varmesentral
Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger
Tomteforhold - Septiktank
Våtrom - 1. etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Spesialrom - 1. etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon
Våtrom - 1. etasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Kjøkken - 1. etasje - Kjøkken - Overflater og innredning
Kjøkken - 1. etasje - Kjøkken - Avtrekk

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

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

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

Selgers kommentar i egenerklæringen:
Det har vært vanninntrengning rundt pipa for mange år siden. Den ble tettet, men det vises i taket i gangen. Golvet der kaminen har stått, virker som det svikter. Ellers er huset som det ble bygd i 1971, uten for mye vedlikehold.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
- Nabolagsprofil
- Planskisser
- Selgers egenerklæringsskjema datert 06.05.2026
- Tilstandsrapport datert 08.05.2026
- Energiattest
- Eiendomskart
- Matrikkelrapport
- Byggegodkjente tegninger
- Ferdigattest datert 19.11.1971
- Tegninger garasje
- Kommuneplankart
- Bestemmelse om gjerde datert 16.11.1970
- Registrering av grunn datert 16.11.1970

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












Electrolux









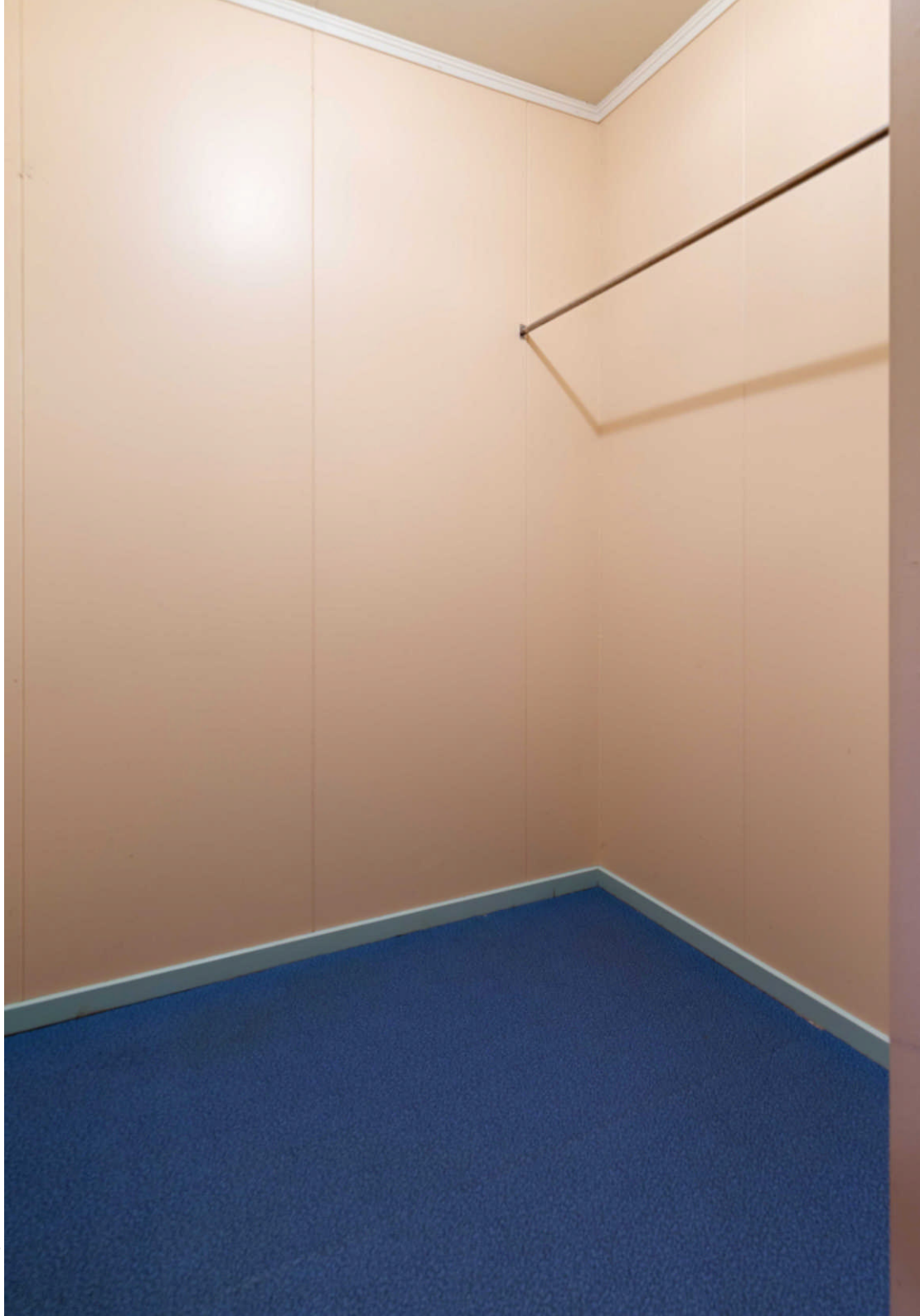























12


12











JOENGET 12

Nabolaget Monstad - vurdert av 11 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Monstad	Linje 5903	9 min 0.8 km
Ørland lufthavn		58 min

SKOLER

Åset skole (1-10 kl.)	15 min
338 elever, 23 klasser	1.4 km
Åfjord videregående skole	13 min
145 elever, 12 klasser	1.1 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

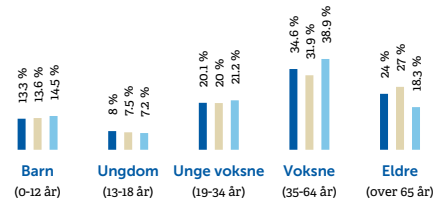
NABOSKAPET

Godt vennskap 73/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 71/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Å barnehage (0-5 år)	15 min
107 barn	1.3 km
Preg barnehager Åfjord (0-5 år)	20 min
49 barn	1.7 km
By barnehage (0-5 år)	13 min
47 barn	12.4 km

DAGLIGVARE

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

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 92/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 89/100

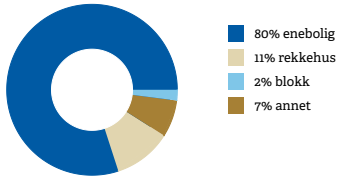
TRAFIKK

Lite trafikk 86/100

SPORT

Joengmyra nærmiljøanlegg	5 min
Ballspill	0.4 km
Monstadstranda ball-løkke	7 min
Ballspill	0.6 km
Fitnesspoint Åfjord	19 min

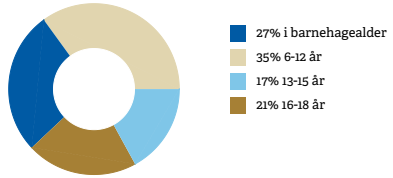
BOLIGMASSE



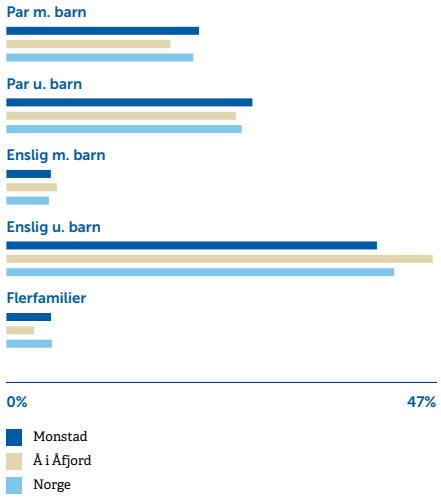
VARER/TJENESTER

Vitusapotek Åfjord	19 min
Åfjord Vinmonopol	20 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

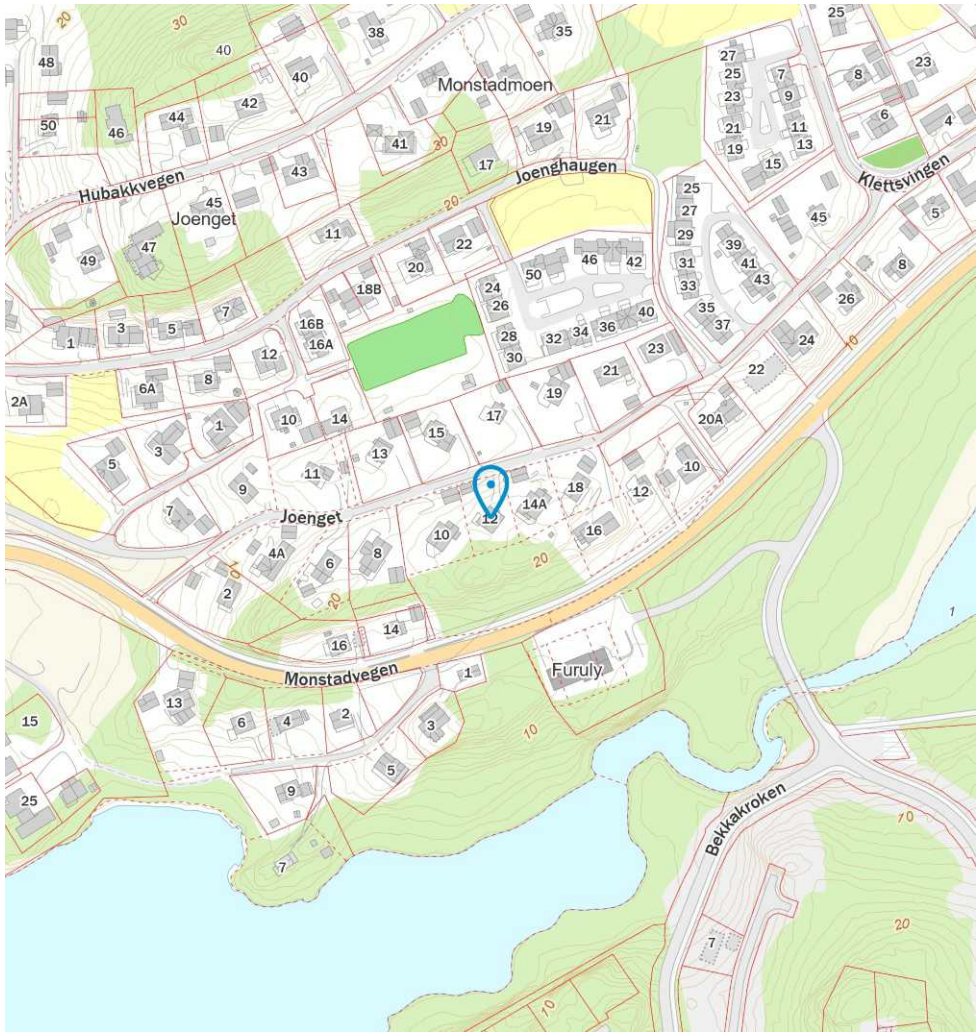


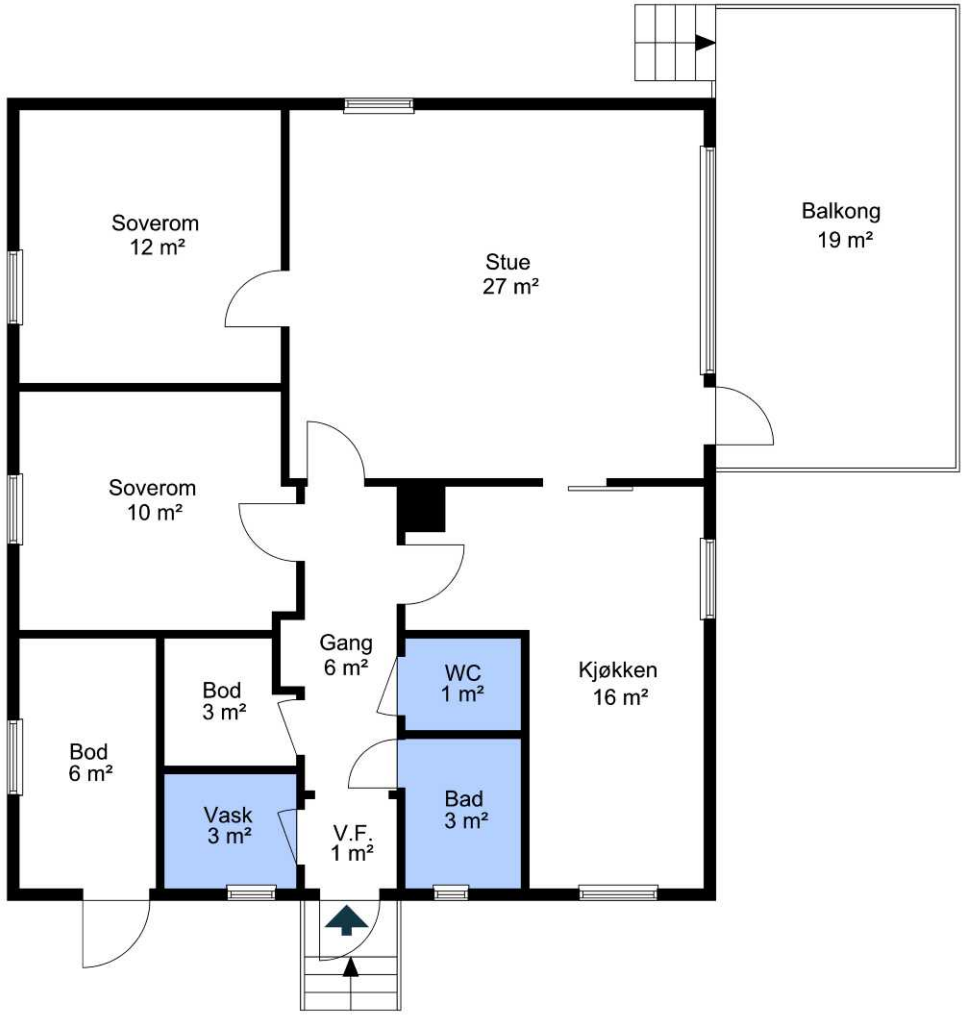
SIVILSTAND

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

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







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

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

bankID SIGNERT 06.05.2026
Nittemark Egil

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

Egil Nittemark

Boligen

Joenget 12
7170 Åfjord

5058-59/123/0/0

- Boligen selges som et dødsbo
- Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

2. Tilleggskommentar

Det har vært vanninntrengning rundt pipa for mange år siden. Den ble tettet, men det vises i taket i gangen.
Golvet der kaminen har stått, virker som det svikter.
Ellers er huset som det ble bygd i 1971, uten for mye vedlikehold.

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
Joenget 12 , 7170 ÅFJORD
ÅFJORD kommune
gnr. 59, bnr. 123

Sum areal alle bygg: BRA: 108 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 07.05.2026 **Rapportdato:** 08.05.2026 **Oppdragsnr.:** 21178-1281 **Referansenummer:** OE2643

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

FOSEN TAKST AS
DIN LOKALE TAKSTMANN

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

Fosen Takst AS

Bygningssakkyndig med 20 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen.

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



Rapportansvarlig

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

NITO Norges ingeniør- og teknologorganisasjon

FOSEN TAKST AS

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Joenget 12 , 7170 ÅFJORD
Gnr 59 - Bnr 123
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Beskrivelse av eiendommen

De fleste bygningsdeler er av eldre dato/ opprinnelig byggeår.
Det vil måtte påregnes en del tiltak i tiden som kommer.
For mer detaljert informasjon anbefales det å lese rapportens respektive punkter.

Enebolig - Byggeår: 1971

UTVENDIG Gå til side

Yttertaket er omlagt etter opprinnelig byggeår, antatt for ca. 30 år siden. I forbindelse med omleggingen ble det etablert nytt undertak av sutaksplater og tekking med Decra takplater.
Taket har saltaksform.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

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

Boligen er oppført med bindingsverkskonstruksjoner fra byggeår 1971.
Utvendige fasader er bekledd med stående trekledning. Vegg mot vest har kledning fra nyere tid, men eksakt tidspunkt for utskifting er usikkert. Det er også utført sporadisk utskifting av bordkledning enkelte steder på fasadene.
Isolasjon i veggkonstruksjoner vurderes i hovedsak å være fra byggeår.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Kaldloft er inspisert.
Bjelkelag/takstoler mot loft er isolert med isolasjon fra byggeår, lagt i undergurt/bjelkelag.
Undertak er utført med sutaksplater. Det opplyses at undertak og yttertak ble skiftet for ca. 30 år siden.

Boligen har vinduer hovedsakelig fra byggeår 1971, utført med trekarmer og koblet glass / 2-lags glass.
Vinduenes utførelse og isolasjonsevne er typisk for byggeperioden.
Boligen har ytterdør i tre med glassfelt, enkel malt boddør, samt balkongdør ved stue med 2-lags glass. Dørene vurderes å være fra byggeår.

Det er etablert balkong/veranda ved stue utført i impregnerte trekonstruksjoner med tilhørende trapp og rekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består av vinyl på gulv, malte plater og tapet på vegger samt takessplater i himling. Overflatene fremstår i hovedsak fra byggeår.

Etasjeskiller fra byggeår 1971, oppført som trebjelkelag over krypkjeller.

Gulvkonstruksjonen er isolert etter byggeskikk fra oppføringsåret.

Boligen har elementpipe.

Boligen har krypkjeller under etasjeskiller i trekonstruksjoner.
Grunnmurer og fundamenter er utført i betong.
Det registreres synlig fritt vann/fukt på grunn i krypkjeller samt høy fuktbelastning mot grunnmurer og konstruksjoner.
Det registreres lagrede materialer og organisk materiale i krypkjeller.
Etasjeskiller er lukket mot krypkjeller med plater/panel.
Krypkjellere er generelt utsatte konstruksjoner med risiko for fukt, råte, sopp og dårlig inneklima ved høy fuktbelastning.
De registrerte forholdene indikerer utilfredsstillende fuktforhold i konstruksjonen. Årsak til vanninntrengning/fukt må kartlegges nærmere.

Innvendig har boligen finèrdører fa byggeår.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Bad fra byggeår 1971.
Gulv er belagt med vinyl/belegg, vegger har tapet og himling er utført med takessplater.
Rommet er innredet med servant på vegg og dusjgarnityr med åpen dusjsone.
Det er vindu plassert i dusjsonen.
Det registreres løse takessplater i himling.

Våtrommet har høy alder og er utført etter eldre byggeskikk.
Det registreres sprekker/skader i vinylbelegg på gulv. Videre registreres fukt-/soppskader i vegg ved dusjsone, noe som indikerer fuktpåvirkning over tid.
Vindu i dusjsone er en fuktutsatt løsning med økt risiko for vannbelastning på konstruksjonen.
Overflater og løsninger tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom.

Konsekvens:
- Risiko for fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner
- Fare for videre utvikling av råte-, sopp- og fuktskader
- Redusert levetid på overflater og konstruksjoner
- Risiko for skjulte skader bak overflater
- Vindu i dusjsone gir økt vedlikeholdsbehov og høyere fuktbelastning
- Våtrommet har redusert funksjon og sikkerhet mot vannskader

Tiltak:
- Det anbefales nærmere undersøkelser av konstruksjoner i fuktutsatte områder
- Skadede overflater og materialer må utbedres/skiftes
- Vindu i dusjsone må sikres mot vannbelastning eller vurderes ombygget
- På bakgrunn av alder, registrerte skader og teknisk standard anbefales totalrehabilitering av våtrommet

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

Vaskerom

Beskrivelse av eiendommen

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Vaskerom fra byggeår 1971 med vinylbelegg på gulv, malt strietapet på vegger og takessplater i himling. Rommet fremstår med overflater og løsninger fra byggeår.
Vaskerommet er utstyrt med servant montert på vegg samt opplegg for vaskemaskin.
Det registreres manglende tetting rundt gjennomføringer for kobberrør og avløpsrør i gulv. Kobberrør har tegn til korrosjon med avrenning/misfarging på vinylbelegg. Manglende tetting rundt rørgjennomføringer øker risiko for fuktinntrenging i konstruksjoner.

Det registreres også manglende ventilering av vaskerommet. Utilstrekkelig ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning, kondens og risiko for fuktrelaterte skader over tid. Vaskerommet har ellers høy alder og eldre løsninger sammenlignet med dagens krav til våtrom.

Det anbefales etablering av tilfredsstillende tetting rundt rørgjennomføringer i gulv. Korroderte kobberrør bør kontrolleres nærmere og utbedres ved behov.
Det anbefales også etablering av ventilasjon for å redusere fuktbelastning i rommet.
Som følge av alder og slitasje må det påregnes fremtidig oppgradering av vaskerommet.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er behov for dette, da det ikke ligger rør i vegg og at rommet ikke har fuktpåkjenning på vegg.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra byggeår 1971, hvor fronter er skiftet på et senere tidspunkt.
Innredningen fremstår ellers hovedsakelig med opprinnelig konstruksjon og løsning.
Skrog er utført i platebaserte materialer typisk for byggeperioden.
Det registreres normal aldring og bruksslitasje på innredningen.
Fronter er skiftet etter byggeår og fremstår av nyere dato enn øvrig innredning. Overflater har normal bruksslitasje.
Benkeplate i laminat og benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Normal slitasje og elde må påregnes
Kjøkkenet har frittstående hvitevarer. Hvitevarer inngår normalt ikke i tilstandsrapporten og funksjon er ikke testet.
Kjøkkenet er utstyrt med eldre mekanisk kjøkkenventilator med avtrekksrør i fleksibel kanal ført opp gjennom overskap og videre til avtrekk.
Ventilator er tilkoblet strøm via skjøteledning.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom fra byggeår 1971.
Gulv er belagt med vinyl/belegg. Vegger er utført med malte plater og himling med takessplater.
Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett og servant montert på vegg. Ventilasjon via naturlig avtrekk/ventil i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe på vegg i stue.

Varmtvannstanken er på ca. 150 liter.

Det elektriske anlegget er vurdert basert på alder og enkle observasjoner.
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.
Boligen har eldre sikringsskap med skrusikringer og automat for hovedsikring/jordfeilvern. Det er montert automatiske strømmålere (AMS-måler). Anlegget fremstår hovedsakelig fra eldre installasjonsperiode, med synlig åpent ledningsanlegg og eldre komponenter. Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer eller dokumentasjon på utførte arbeider.
Det anbefales at det elektriske anlegget gjennomgås av registrert elektroinstallatør for kontroll og vurdering av tilstand, kapasitet og eventuelt behov for oppgraderinger i forhold til dagens krav og belastning.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Fuktsikring og dreneringsløsninger rundt boligen vurderes å være fra byggeår.
Bygningen har betonggrunnmur.
Fundamenter er ikke vurdert, da disse ligger under bakkenivå.

Eiendommen ligger i et område med naturlig skrånende terreng og stedlige løsmasser.
Terreng rundt bygningen er opparbeidet med gårdsplass, utearealer og tilpassede terrengfall rundt bebyggelsen.
Terrengforhold og overflatevannshåndtering må sees i sammenheng med byggets alder og eksisterende dreneringsløsninger.
Det foreligger ikke geotekniske undersøkelser eller dokumentasjon ved befaringstidspunktet. Vurderinger er derfor basert på tilgjengelige kartdata og synlige forhold.
Området i Åfjord kommune ligger generelt under marin grense enkelte steder, og det kan forekomme områder med marin leire og aktsomhetsområder for kvikkleire i kommunen.
Det gjøres oppmerksom på at aktsomhetsområder og naturfare må vurderes nærmere ved eventuelle bygge- og terrenginngrep.
Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred i NVE sine kartdata.

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

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

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Joenget 12 , 7170 ÅFJORD
Gnr 59 - Bnr 123
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Byggemeldingstegninger er kontrollert og disse stemmer ikke med dagens bruk.
Det er registrert avvik ved byggemeldingstegninger opp mot dagens rominndeling og fasong.
På byggemeldingstegninger er det tegnet inn utbygg ved inngang, med bod og utvidelse av klesbod. Dette tilbygget eksisterer ikke.
Rominndeling på byggemeldingstegninger ved dagens vaskerom, bod og utvendig bod stemmer ikke med dagens inndeling av rom.

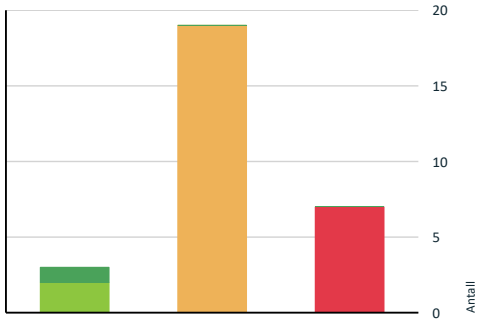
Garasje

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

Byggemeldingstegninger er kontrollert og ingen avvik funnet.

Sammendrag av boligens tilstand

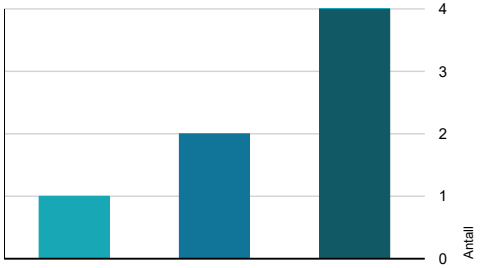
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Joenget 12 , 7170 ÅFJORD
Gnr 59 - Bnr 123
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Tomteforhold > Septiktank	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1971

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest. .

Anvendelse
Benyttet til boligformål.

Standard
Bygget har gjennomgående normal standard fra byggeår. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen fremstår som en eldre bolig med høy alder på flere sentrale bygningsdeler.
Det registreres manglende vedlikehold, gjennomgående slitasje, eldre konstruksjoner og behov for vedlikehold og oppgraderinger.
Flere bygningsdeler vurderes å ha passert eller nærme seg forventet teknisk levetid.
Kjøper må påregne vedlikeholds- og oppgraderingskostnader for å bringe boligen opp mot dagens standard og krav.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertaket er omlagt etter opprinnelig byggeår, antatt for ca. 30 år siden. I forbindelse med omleggingen ble det etablert nytt undertak av sutaksplater og tekking med Decra takplater.
Taket har saltaksform.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Taktekking og overflater bærer preg av alder og normal slitasje. Det registreres mose/begroning på takflater. Mose og begroing holder på fuktighet og kan over tid bidra til økt slitasje på tekkingen.
Det registreres fuktgjennomtrenging ved gjennomføringer i tak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Joenget 12 , 7170 ÅFJORD
Gnr 59 - Bnr 123
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Tilstandsrapport

Konsekvens:
- Økt fuktbelastning på taktekking
- Risiko for redusert levetid på tekkingen
- Fare for svekket avrenning og oppsamling av fukt/smuss
- Økt vedlikeholdsbehov
- Taktekking nærmer seg forventet levetid ut fra alder

Tiltak:
- Rengjøring og fjerning av mose/begroing anbefales
- Jevnlig kontroll og vedlikehold av tekking, beslag og gjennomføringer anbefales
- Lokal utbedring må påregnes ved slitasje eller skader
- På sikt må utskifting av tekkingen forventes ut fra alder og slitasjegrad
- Det anbefales utskifting av undertak og taktekking

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak for snøfangere i nær fremtid.
• Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen er oppført med bindingsverkskonstruksjoner fra byggeår 1971.
Utvendige fasader er bekledd med stående trekledning. Vegg mot vest har kledning fra nyere tid, men eksakt tidspunkt for utskifting er usikkert. Det er også utført sporadisk utskifting av bordkledning enkelte steder på fasadene.
Isolasjon i veggkonstruksjoner vurderes i hovedsak å være fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fasadene bærer preg av alder, værslitasje og manglende vedlikehold.
Eldre trekledning har stedvis slitte overflater og det må forventes vedlikeholdsbehov som følge av normal elde.
Veggkonstruksjoner og isolasjon fra byggeår har generelt svakere isolasjonsevne sammenlignet med dagens krav og byggeskikk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales vedlikehold og stedvis utskifting av slitt trekledning etter behov.
Ved fremtidig renovering anbefales det tiltak med etterisolering og oppgradering av veggkonstruksjonene for å forbedre byggets energieffektivitet og redusere varmetap.
Manglende vedlikehold over tid kan medføre økt risiko for fukt- og råteskader i trekonstruksjonene.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Kaldloft er inspisert.
Etasjeskiller mot loft er isolert med isolasjon fra byggeår, lagt i undergurt/bjelkelag.
Undertak er utført med sutaksplater. Det opplyses at undertak og yttertak ble skiftet for ca. 30 år siden.

Kostnadsestimat må ses i sammenheng med taktekking.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert fukt- og sopprelaterte skader i takkonstruksjon med behov for utbedring.
Isolasjonen er komprimert og har redusert isolasjonsevne. Løsningen tilfredsstiller ikke dagens krav til varmeisolasjon (U-verdi). Det må påregnes varmetap sammenlignet med moderne standard.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
- Risiko for videre fuktinntrengning og lekkasjer
- Fare for utvikling av råte- og soppskader i trekonstruksjoner
- Redusert levetid på undertak og tilstøtende konstruksjoner
- Risiko for skjulte skader i takkonstruksjonen
- Fuktpåvirkning kan redusere isolasjonsevnen i berørte områder

Tiltak:
- Pipebeslag, tekking og tilslutninger rundt pipe må kontrolleres og utbedres
- Fuktskadet og soppangrepet materiale bør vurderes skiftet ut
- Undertak og takkonstruksjon bør kontrolleres nærmere for skjulte følgeskader
- Det anbefales oppfølging for å sikre at lekkasjeårsak er fullstendig utbedret
- Det anbefales å etterisolere kaldloft

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





Fukt, sopp og mugg i undertak rundt pipe.



Vepebol på kaldloft.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har vinduer hovedsakelig fra byggeår 1971, utført med trekarmer og koblet glass / 2-lags glass.
Vinduenes utførelse og isolasjonsevne er typisk for byggeperioden.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Joenget 12 , 7170 ÅFJORD
Gnr 59 - Bnr 123
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Tilstandsrapport

Det registreres værslitte karmer og generelt alder- og slitasjepreg på vinduene.
Overflatebehandling er stedvis slitt, noe som gir økt eksponering for vær og fuktpåvirkning.
Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
- Redusert beskyttelse mot vær- og fuktpåvirkning
- Risiko for videre nedbrytning av karmer og rammer
- Økt vedlikeholdsbehov
- Vinduer har redusert isolasjonsevne sammenlignet med dagens standard
- Begrenset restlevetid må påregnes ut fra alder

Tiltak:
- Vedlikehold av overflater anbefales (skraping, grunning og maling/behandling)
- Kontroll av tetningslister, beslag og vannavrenning anbefales
- Vinduer må påregnes oppgradert eller skiftet ut på sikt ut fra alder og tilstand

TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har ytterdør i tre med glassfelt, enkel malt boddør, samt balkongdør ved stue med 2-lags glass. Dørene vurderes å være fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres alder og slitasje på dører og overflater.
Ytterdør og balkongdør har eldre utførelse med forventet redusert isolasjonsevne og tetthet sammenlignet med moderne dører.
Det registreres værslitasje og slitte overflater på tredører utvendig.
Eldre dører har generelt økt risiko for trekk, redusert funksjon og behov for justeringer og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales vedlikehold av overflater og kontroll av tetninger, beslag og funksjon.
Det må påregnes behov for utskifting av dører som følge av alder og slitasje.
Utskifting til nyere dører vil kunne gi bedre isolasjonsevne, tetthet og redusert vedlikeholdsbehov.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er etablert balkong/veranda ved stue utført i impregnerte trekonstruksjoner med tilhørende trapp og rekkverk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres at rekkverk er lavere enn dagens krav til sikkerhet.
Trapp og balkongkonstruksjon har skjevheter og tegn til bevegelser i konstruksjonen. Videre registreres det at bjelkelag til balkong vurderes som underdimensjonert i forhold til spennvidde.
Søylekonstruksjoner i tre er ført ned i grunn og ligger under jordnivå, noe som gir økt risiko for fuktpåvirkning, råteskader og redusert bæreevne over tid.

Forholdene vurderes samlet å gi usikkerhet rundt konstruksjonens stabilitet og levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales nærmere vurdering av konstruksjonens bæreevne og oppbygging.
Det må påregnes tiltak for oppretting og forsterkning av konstruksjonen, herunder vurdering av bjelkelag, søyler og fundamentering.
Søyleender i kontakt med terreng bør utbedres for å redusere risiko for råteskader.
Det anbefales også oppgradering av rekkverk for å tilfredsstille dagens sikkerhetskrav.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige overflater består av vinyl på gulv, malte plater og tapet på vegger samt takessplater i himling. Overflatene fremstår i hovedsak fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres generell slitasje og elde på innvendige overflater med behov for oppgraderinger.
I gulv på stue er det påvist råteskader i gulvkonstruksjon, noe som indikerer fuktpåvirkning og svekkelse i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales oppgradering av innvendige overflater som følge av alder og slitasje.
Utbedring av skadet konstruksjon og eventuelle fuktårsaker må påregnes for å hindre videre skadeutvikling.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller fra byggeår 1971, oppført som trebjelkelag over krypkjeller.
Gulvkonstruksjonen er isolert etter byggeskikk fra oppføringsåret.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er opplyst om tidligere vanninntrenging ved pipe/takgjennomføring.
Som følge av dette registreres fukt- og råteskader i gulvkonstruksjon ved pipe i stue, i område hvor det tidligere har vært montert vedovn.
Skadene indikerer fuktpåvirkning over tid og svekket bæreevne/styrke i berørte materialer.
Det er registrert råteskader i konstruksjon med behov for utbedring.
TG 3 gis pga råteskader i gulv ved pipe.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
- Redusert styrke og bæreevne i skadet konstruksjon
- Risiko for videre nedbrytning dersom årsak ikke er fullstendig utbedret
- Fare for skjulte skader i tilstøtende konstruksjoner
- Risiko for sopp- og råteutvikling i treverk
- Lokale skjevheter eller svikt i gulv kan oppstå over tid

Tiltak:
- Skadet treverk må åpnes opp og omfang vurderes nærmere
- Råteskadede konstruksjoner anbefales utskiftet
- Kontroll av pipebeslag, tekking og tidligere lekkasjepunkt anbefales for å sikre at årsak er utbedret
- Eventuelle følgeskader i etasjeskiller og krypkjeller bør kontrolleres nærmere

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råte i gulv på stue.



Råte i gulv på stue.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe.

Joenget 12 , 7170 ÅFJORD
Gnr 59 - Bnr 123
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse

Boligen har krypkjeller under etasjeskiller i trekonstruksjoner.
Grunnmurer og fundamenter er utført i betong.
Det registreres synlig fritt vann/fukt på grunn i krypkjeller samt høy fuktbelastning mot grunnmurer og konstruksjoner.
Det registreres lagrede materialer og organisk materiale i krypkjeller.
Etasjeskiller er lukket mot krypkjeller med plater/panel.

Krypkjellere er generelt utsatte konstruksjoner med risiko for fukt, råte, sopp og dårlig inneklima ved høy fuktbelastning.
De registrerte forholdene indikerer utilfredsstillende fuktforhold i konstruksjonen. Årsak til vanninntrengning/fukt må kartlegges nærmere.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Det registreres betydelige mengder fritt vann og høy fuktbelastning på grunn i krypkjeller.
Grunnmurer og konstruksjoner fremstår med tydelige fuktpåvirkninger.
Det registreres lagrede materialer og organisk materiale i krypkjeller som kan bidra til økt risiko for fukt-, råte- og soppdannelser.
Krypkjelleren vurderes å ha utilfredsstillende fuktforhold med økt risiko for skader på tilstøtende konstruksjoner og påvirkning av inneklima.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Årsak til vanninntrengning og fuktbelastning må kartlegges nærmere.
Det anbefales snarlige tiltak for drenering og bortledning av vann/fukt rundt grunnmur.
Organisk materiale og lagrede gjenstander bør fjernes.
Videre anbefales nærmere kontroll av trekonstruksjoner for eventuelle skjulte råte-, sopp- eller fuktskader, samt vurdering av behov for ventilasjonstiltak eller fuktsikring av krypkjeller.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen finèrdører fa byggeår.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Bad fra byggeår 1971.
Gulv er belagt med vinyl/belegg, vegger har tapet og himling er utført med takessplater.
Rommet er innredet med servant på vegg og dusjgarnityr med åpen dusjsone.
Det er vindu plassert i dusjsonen.
Det registreres løse takessplater i himling.

Våtrommet har høy alder og er utført etter eldre byggeskikk.
Det registreres sprekker/skader i vinylbelegg på gulv. Videre registreres fukt-/soppskader i vegg ved dusjsone, noe som indikerer fuktpåvirkning over tid.
Vindu i dusjsone er en fuktutsatt løsning med økt risiko for vannbelastning på konstruksjonen.
Overflater og løsninger tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom.

Konsekvens:

Tilstandsrapport

- Risiko for fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner
- Fare for videre utvikling av råte-, sopp- og fuktskader
- Redusert levetid på overflater og konstruksjoner
- Risiko for skjulte skader bak overflater
- Vindu i dusjsone gir økt vedlikeholdsbehov og høyere fuktbelastning
- Våtrommet har redusert funksjon og sikkerhet mot vannskader

Tiltak:
- Det anbefales nærmere undersøkelser av konstruksjoner i fuktutsatte områder
- Skadede overflater og materialer må utbedres/skiftes
- Vindu i dusjsone må sikres mot vannbelastning eller vurderes ombygget
- På bakgrunn av alder, registrerte skader og teknisk standard anbefales totalrehabilitering av våtrommet

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

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







1.ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Ved inspeksjon av konstruksjon etter hulltaking mot våtsone registreres skade i veggen.

Konsekvens/tiltak
• Badet/våtsonen står foran utbedring

1.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Joenget 12 , 7170 ÅFJORD
Gnr 59 - Bnr 123
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Tilstandsrapport

Vaskerom fra byggeår 1971 med vinylbelegg på gulv, malt strietapet på vegger og takessplater i himling. Rommet fremstår med overflater og løsninger fra byggeår.
Vaskerommet er utstyrt med servant montert på vegg samt opplegg for vaskemaskin.
Det registreres manglende tetting rundt gjennomføringer for kobberrør og avløpsrør i gulv. Kobberrør har tegn til korrosjon med avrenning/misfarging på vinylbelegg. Manglende tetting rundt rørgjennomføringer øker risiko for fuktinntrenging i konstruksjoner.

Det registreres også manglende ventilering av vaskerommet. Utilstrekkelig ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning, kondens og risiko for fuktrelaterte skader over tid. Vaskerommet har ellers høy alder og eldre løsninger sammenlignet med dagens krav til våtrom.

Det anbefales etablering av tilfredsstillende tetting rundt rørgjennomføringer i gulv. Korroderte kobberrør bør kontrolleres nærmere og utbedres ved behov.
Det anbefales også etablering av ventilasjon for å redusere fuktbelastning i rommet.
Som følge av alder og slitasje må det påregnes fremtidig oppgradering av vaskerommet.

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

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er behov for dette, da det ikke ligger rør i vegg og at rommet ikke har fuktpåkjenning på vegg.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales renovering av vaskerom.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra byggeår 1971, hvor fronter er skiftet på et senere tidspunkt.
Innredningen fremstår ellers hovedsakelig med opprinnelig konstruksjon og løsning.
Skrog er utført i platebaserte materialer typisk for byggeperioden. Det registreres normal aldring og bruksslitasje på innredningen.
Fronter er skiftet etter byggeår og fremstår av nyere dato enn øvrig innredning. Overflater har normal bruksslitasje.
Benkeplate i laminat og benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Normal slitasje og elde må påregnes
Kjøkkenet har frittstående hvitevarer. Hvitevarer inngår normalt ikke i tilstandsrapporten og funksjon er ikke testet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen har høy alder og bærer preg av bruk og slitasje. Selv om fronter er skiftet etter byggeår, er skrog og hovedkonstruksjon eldre.
Det må påregnes redusert teknisk standard og begrenset restlevetid på deler av innredningen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
- Redusert funksjonalitet sammenlignet med moderne kjøkken
- Økt risiko for slitasje og svikt i eldre skrog, hengsler og skinner
- Begrenset levetid på eldre komponenter
- Risiko for fuktpåvirkning i benkeskap og rundt oppvaskkum over tid
- Estetisk og teknisk standard under dagens nivå

Tiltak:
- Løpende vedlikehold og justering av fronter og beslag anbefales
- Kontroll av benkeskap og områder rundt vanninstallasjoner for eventuell fuktpåvirkning
- Lokal utbedring ved behov
- På sikt bør utskifting av kjøkkeninnredningen påregnes ut fra alder og slitasje



Eldre vannrør av kobber under vask.
Overvannsrør er av hageslange, ført ned i avløpsrør.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet er utstyrt med eldre mekanisk kjøkkenventilator med avtrekksrør i fleksibel kanal ført opp gjennom overskap og videre til avtrekk.
Ventilator er tilkoblet strøm via skjøteledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres eldre ventilatorløsning med fleksibelt avtrekksrør.
Avtrekksrøret har mindre bulker/deformasjoner og fremstår ikke fagmessig oppstrammet eller innkasset.
Elektrisk tilkobling er utført via skjøteledning, noe som ikke anses som en permanent og tilfredsstillende løsning for fast kjøkkeninstallasjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
- Redusert luftgjennomstrømning og ventilasjonseffekt
- Økt fare for oppsamling av fett og støv i deformert kanal
- Økt slitasje og redusert levetid på ventilator
- Skjøteledning kan gi økt belastning og er mindre egnet som permanent løsning
- Estetiske avvik og redusert funksjonalitet

Tiltak:
- Kontroll og eventuell utskifting/oppstramming av avtrekkskanal anbefales
- Avtrekksrør bør monteres mer fagmessig og med færre deformasjoner
- Fast strømtilkobling anbefales utført av kvalifisert fagperson
- Generell oppgradering av ventilasjonsløsningen bør vurderes ut fra alder og tilstand

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom fra byggeår 1971.
Gulv er belagt med vinyl/belegg. Vegger er utført med malte plater og himling med takessplater.
Rommet er utstyrt med gulvmontert toalett og servant montert på vegg. Ventilasjon via naturlig avtrekk/ventil i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rommet har overflater og løsninger hovedsakelig fra byggeår og bærer preg av normal aldring og bruksslitasje.
Ventilasjonen er basert på naturlig avtrekk, noe som gir begrenset luftutskifting sammenlignet med dagens standard.
Overflater og tekniske løsninger tilfredsstiller ikke dagens krav og forventninger til moderne våtrom/toalettrom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
- Begrenset ventilering kan gi økt fuktbelastning og dårligere luftutskifting
- Redusert teknisk standard sammenlignet med dagens løsninger
- Økt vedlikeholdsbehov på eldre overflater
- Begrenset restlevetid på overflater og sanitærutstyr
- Risiko for skjulte skader kan ikke utelukkes ut fra alder

Tiltak:
- Løpende vedlikehold av overflater anbefales
- Ventilasjon bør kontrolleres og forbedres ved behov
- Oppgradering/modernisering må påregnes på sikt ut fra alder og standard

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

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

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

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

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

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe på vegg i stue.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

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

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 150 liter.

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Beredereren er betydelig eldre enn normal teknisk levetid (typisk 15–25 år). Det foreligger økt risiko for svikt i tank og tilhørende komponenter. Eldre beredere har ofte begrenset eller manglende sikkerhetsløsninger sammenlignet med dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
- Økt risiko for lekkasje og vannskade
- Mulig redusert energieffektivitet
- Risiko for driftsstans
- Manglende oppfyllelse av dagens sikkerhetskrav

Tiltak:
- Utskifting av varmtvannsbereder anbefales
- Ved utskifting bør det etableres tilfredsstillende sikring mot lekkasje (f.eks. lekkasjestopper og avrenning til sluk der det er krav)
- Kontroll av tilkoblinger og sikkerhetsventil frem til utskifting

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er vurdert basert på alder og enkle observasjoner.
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.

Boligen har eldre sikringsskap med skrusikringer og automat for hovedsikring/jordfeilvern. Det er montert automatiske strømmålere (AMS-måler).
Anlegget fremstår hovedsakelig fra eldre installasjonsperiode, med synlig åpent ledningsanlegg og eldre komponenter. Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer eller dokumentasjon på utførte arbeider.
Det anbefales at det elektriske anlegget gjennomgås av registrert elektroinstallatør for kontroll og vurdering av tilstand, kapasitet og eventuelt behov for oppgraderinger i forhold til dagens krav og belastning.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1971 Det elektriske anlegget er i hovedsak fra byggeår.

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

3. **Ja**

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Anbefaler alltid utvidet el-kontroll av anlegg som ikke er kontrollert over lengre tid.
    Det anbefales at det elektriske anlegget gjennomgås av registrert elektroinstallatør for kontroll og vurdering av tilstand, kapasitet og eventuelt behov for oppgraderinger i forhold til dagens krav og belastning.

Generell kommentar

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

TOMTEFORHOLD

TG 3 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Fuktsikring og dreneringsløsninger rundt boligen vurderes å være fra byggeår.

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

Det registreres stående vann i krypkjeller ved befaringen. Forholdet indikerer utilstrekkelig drenering og/eller mangelfull bortledning av fukt og overflatevann rundt konstruksjonene.
Eldre drenerings- og fuktsikringsløsninger har normalt redusert funksjon som følge av alder og slitasje sammenlignet med dagens byggeskikk.

Stående vann og høy fuktbelastning i krypkjeller gir økt risiko for fuktskader, råte, soppdannelser og svekkelser i trekonstruksjoner og bygningsdeler over tid.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres lokale tiltak.

Det anbefales nærmere vurdering av dreneringsforhold, terrengfall og fuktsikring rundt bygningen.
Tiltak for bortledning av vann og reduksjon av fuktbelastning i krypkjeller må påregnes.
Vedvarende fuktpåvirkning kan over tid medføre skader på konstruksjoner og påvirke innemiljøet negativt.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

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

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et område med naturlig skrånende terreng og stedlige løsmasser.
Terreng rundt bygningen er opparbeidet med gårdsplass, utearealer og tilpassede terrengfall rundt bebyggelsen.
Terrengforhold og overflatevannshåndtering må sees i sammenheng med byggets alder og eksisterende dreneringsløsninger.
Det foreligger ikke geotekniske undersøkelser eller dokumentasjon ved befaringstidspunktet. Vurderinger er derfor basert på tilgjengelige kartdata og synlige forhold.
Området i Åfjord kommune ligger generelt under marin grense enkelte steder, og det kan forekomme områder med marin leire og aktsomhetsområder for kvikkleire i kommunen.
Det gjøres oppmerksom på at aktsomhetsområder og naturfare må vurderes nærmere ved eventuelle bygge- og terrenginngrep.
Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred i NVE sine kartdata.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av betong.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Joenget 12 , 7170 ÅFJORD
Gnr 59 - Bnr 123
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

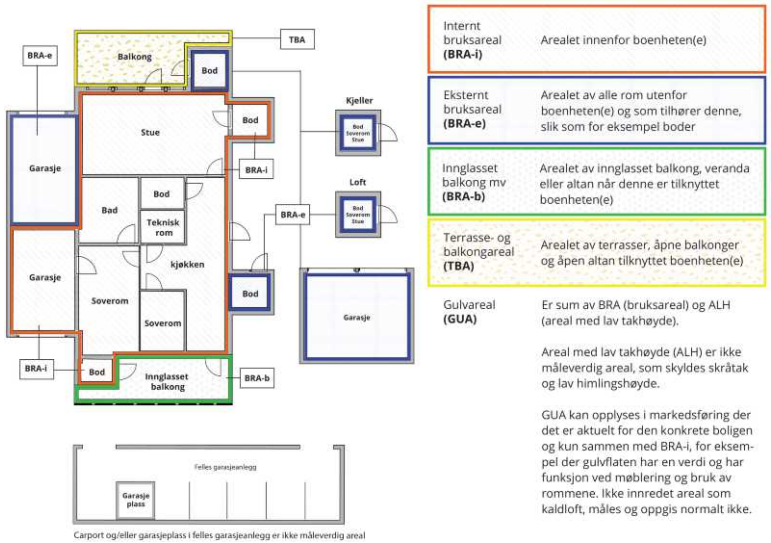
Hva er måleverdig areal?

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)
1.Etasje	84	6		90	19
SUM	**84**	**6**			**19**
SUM BRA	**90**				

Romfordeling

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

Kommentar

Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.
Fordeling mellom P og S rom er følgende: P-Rom: 81m2 / S-Rom: 9m2

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggemeldingstegninger er kontrollert og disse stemmer ikke med dagens bruk.
Det er registrert avvik ved byggemeldingstegninger opp mot dagens rominndeling og fasong.
På byggemeldingstegninger er det tegnet inn utbygg ved inngang, med bod og utvidelse av klesbod. Dette tilbygget eksisterer ikke.
Rominndeling på byggemeldingstegninger ved dagens vaskerom, bod og utvendig bod stemmer ikke med dagens inndeling av rom.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.Etasje		18		18	
SUM		**18**			
SUM BRA	**18**				

Romfordeling

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

Kommentar

Bygningen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggemeldingstegninger er kontrollert og ingen avvik funnet.

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	81	9
Garasje	0	0

Kommentar

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

Joenget 12 , 7170 ÅFJORD
Gnr 59 - Bnr 123
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2026	Raymond André Moen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5058 ÅFJORD	59	123		0	977.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Joenget 12

Hjemmelshaver
Nittemark Emma Margrete

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i rolige og landlige omgivelser i Åfjord kommune, med spredt boligbebyggelse og nærhet til natur- og friluftsområder.
Området består hovedsakelig av eneboliger, gårdsbebyggelse og åpne grøntområder.
Det er kort avstand til daglige servicetilbud i Åfjord sentrum, herunder butikker, skole, barnehage, helsetjenester og øvrige servicetilbud.
Området har gode muligheter for friluftsliv med nærhet til sjø, skog og turterreng.
Eiendommen har adkomst via offentlig/privat vei og fremstår med etablert boligbebyggelse i nærområdet.
Beliggenheten vurderes som familievennlig og tilbaketrukket med gode rekreasjonsmuligheter i området.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank av betong, med overløp videre til offentlig avløpsnett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten fremstår som opparbeidet med bolig, frittstående garasje, gårdsplass og tilhørende uteområder.
Utearealer består av stedvis plenarealer, grusede/asfalterte flater og naturlig vegetasjon.
Terrenget er tilpasset eksisterende bebyggelse og adkomstforhold.
Det må påregnes normalt vedlikehold av tomt og utvendige arealer.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Benyttet til lagring og biloppstilling.

Byggeår
1980

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i byggemeldingstegninger. Det foreligger ingen ferdigattest på garasje.

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

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

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

Frittstående garasje oppført på eiendommen. Det foreligger byggemeldingstegninger på garasje fra 1980.
Garasjen er oppført med støpt gulv og ringmurer av lecablokker med trekonstruksjoner over mur.
Utvendige fasader er bekledd med stående trekledning.
Bygget er ikke vindtettet og bordkledning er montert direkte på bindingsverk uten lufting/vindsperre.
Takkonstruksjonen har saltaksform og er tekket med lakkerte takplater. Undertak er utført med taktro.
Det registreres noe rust og slitasje i takplater samt slitasje i vindskier. Takrenner er av aluminium.
Garasjeport er utført som leddport i stål med elektrisk portåpner.
Vinduer er i tre med enkelt glass.
Innvendig registreres stedvise fuktmerker på vegger samt sprekkdannelser i lecamurer.
Garasjen fremstår med normal alder og slitasje, og det må påregnes vedlikehold og oppgraderinger av bygningsdeler og konstruksjoner over tid.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	08.05.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	08.05.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	30.04.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	08.05.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	08.05.2026		Gjennomgått		Nei
Standardbeskrivelse	08.05.2026		Gjennomgått		Nei

Joenget 12 , 7170 ÅFJORD
Gnr 59 - Bnr 123
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

enova

Energiattest

E

Adresse	
Joenget 12, 7170 ÅFJORD	
Dato for energimerking **08.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-292772**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **183651293**
Gårdsnummer **59**	Bruksnummer **123**
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
1971	**Enebolig**
Bruksareal **90,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **90,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
291,74 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
328,90 kWh/m²	**29 601 kWh**

Joenget 12, 7170 ÅFJORD

Detaljering

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

Joenget 12, 7170 ÅFJORD

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 12: 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 utendørs

Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: 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 19: 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 20: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

ambita

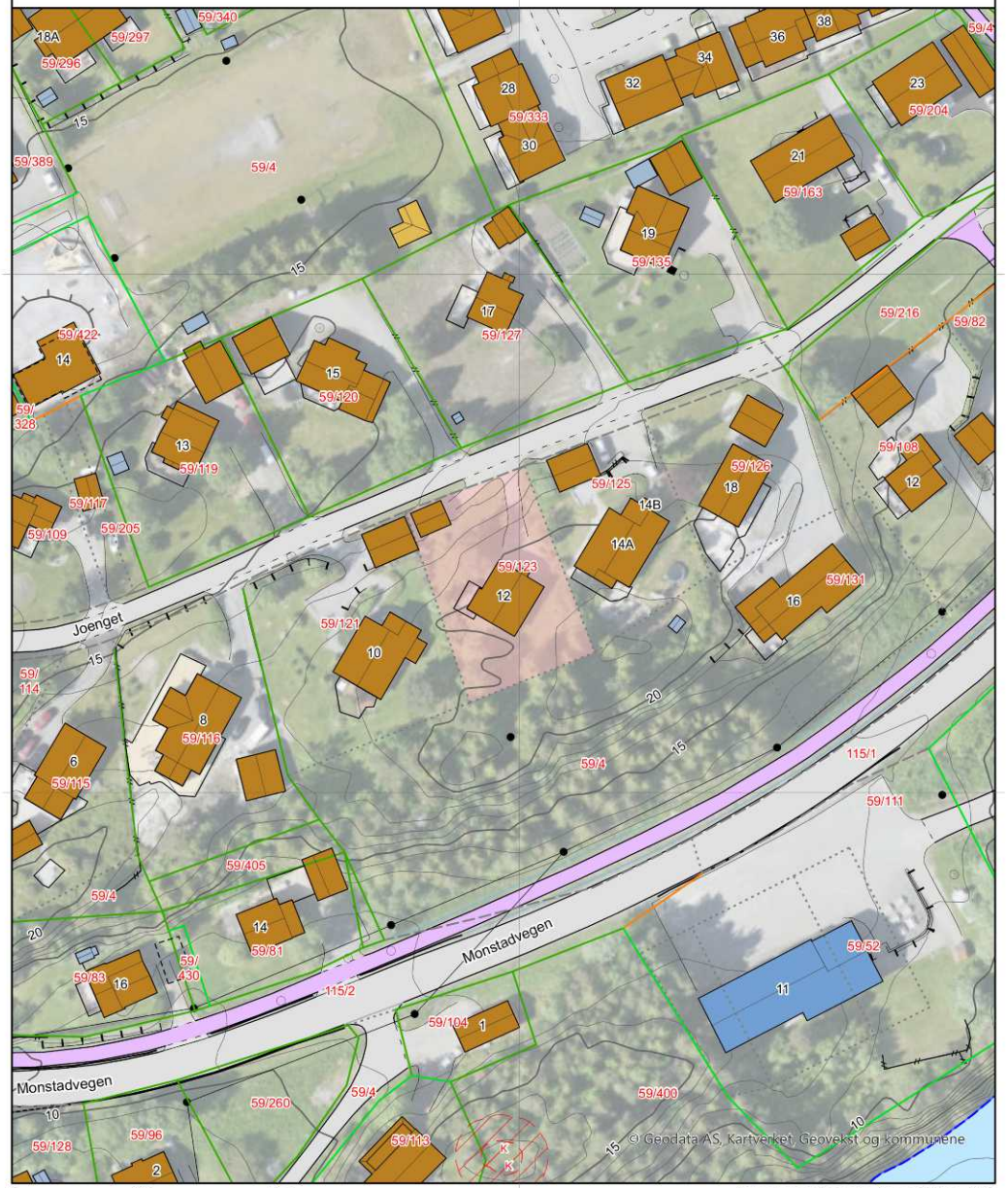
Kommune: 5058 Åfjord
Eiendom: 5058/59/123/0/0

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: 15.4.2026



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

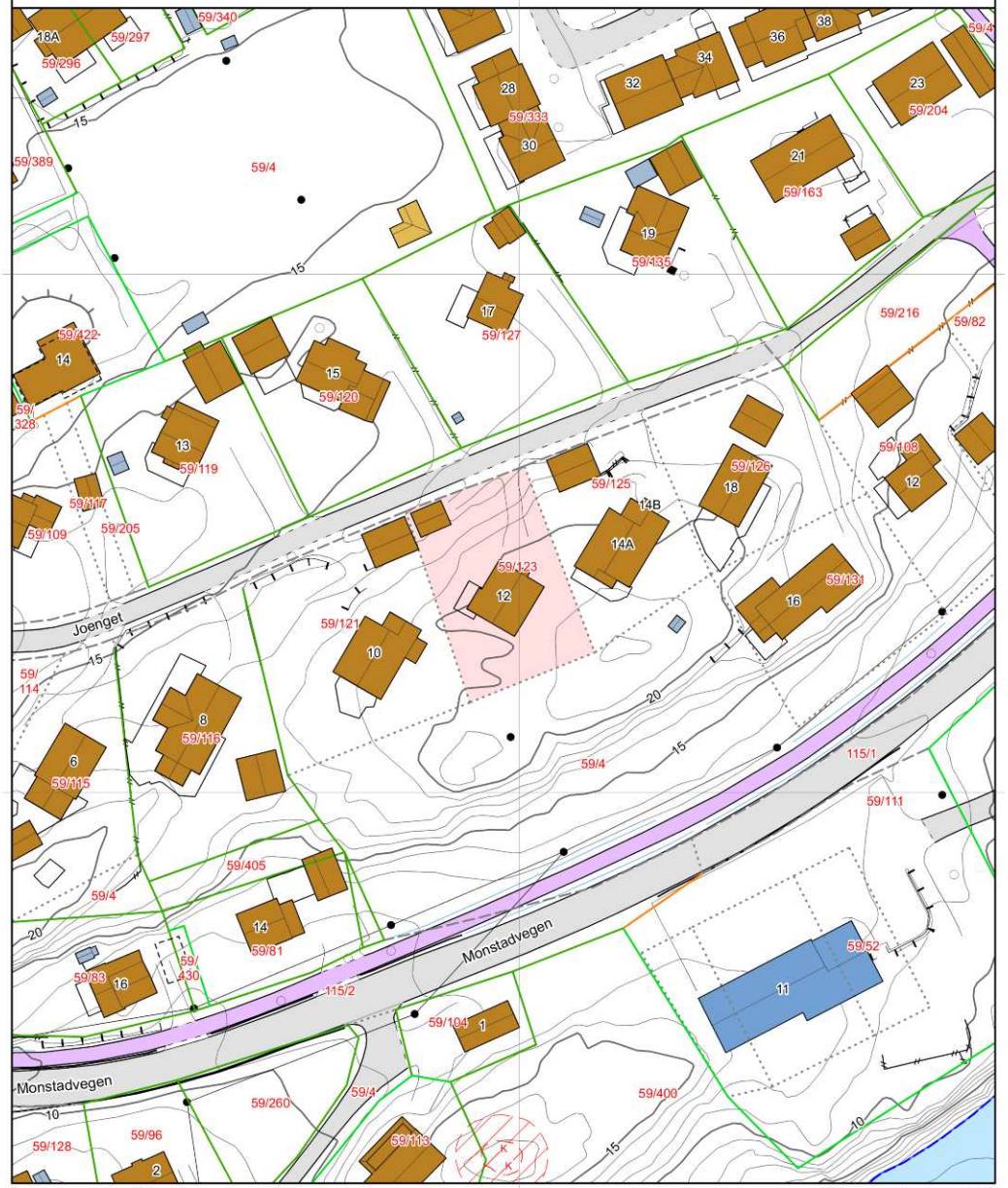
Kommune: 5058 Åfjord
Eiendom: 5058/59/123/0/0

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: 15.4.2026



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

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

Høydekurver

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

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

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

ambita

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 59, Bruksnr 123	**Kommune:**	5058	Åfjord
Adresse:				
Veiadresse:	Joenget 12, gatenr 1341 7170 Åfjord	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	113 1	Monstad Å
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	9050403 6581	Åfjord og Stoksund Åfjord

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Solhaug	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	16.11.1970	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	977,4 kvm	**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Noen fiktive grenser, Hjelpelinje vegkant				

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.

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 15.04.2026 09:42 – Sist oppdatert 15.04.2026 09:42
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5058/59/123	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5058/59/123	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Annen forretningstype	Forretning:	27.04.2009	Berørt	1630/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	27.04.2009	Berørt	5058/59/123	0,0
Skylddeling	Forretning:	16.11.1970	Avgiver	5058/59/4	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5058/59/123	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Joenget 12	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	183651293			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

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

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

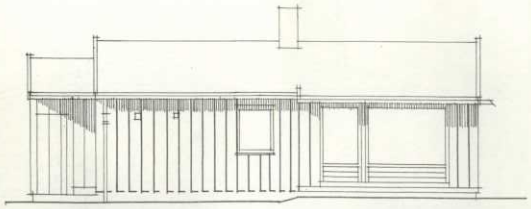
Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	183651285			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

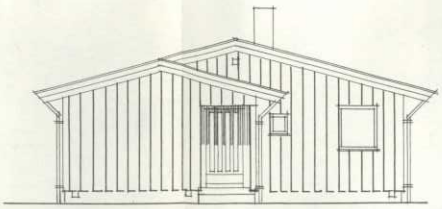
Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

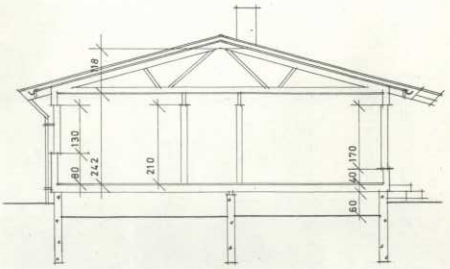
Ingen kulturminner registrert på bygningen.



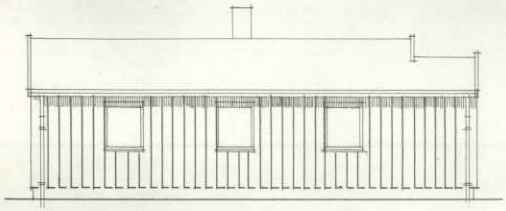
FASADE MOT VEST.



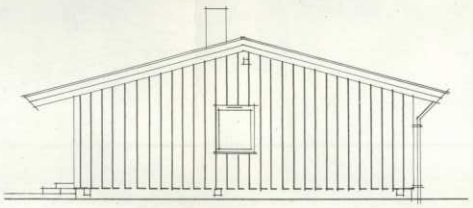
FASADE MOT NORD.



SNITT

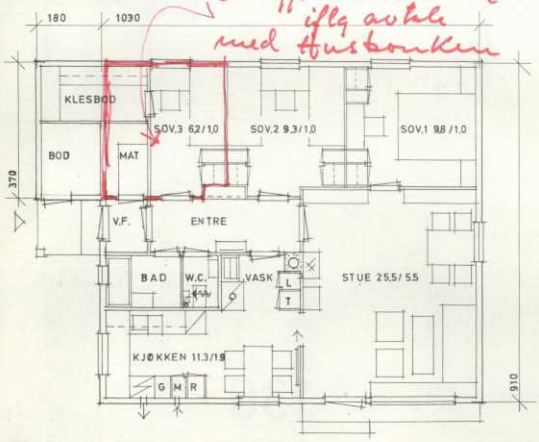


FASADE MOT ØST

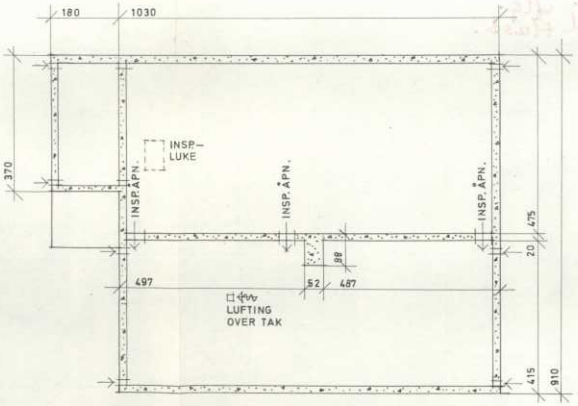


FASADE MOT SYD

omgjøres til boder iflg avtale med Husbanken



PLAN AV 1.ETASJE.



FUNDAMENTPLAN

VARIANT UTEN KJELLER.

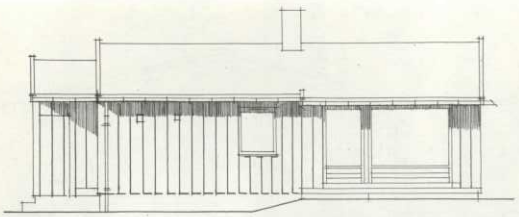
130 ÷

TEGNING NR. 1A.

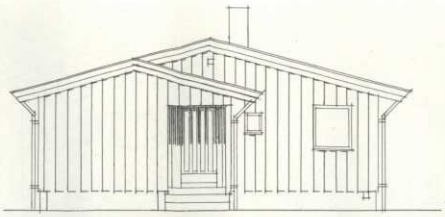
PLANER, SNITT OG FASADER. MÅL 1:100.

DEN NORSKE STATS HUSBANK.
ARKITEKTKONTORET. OSLO 20.3.68.

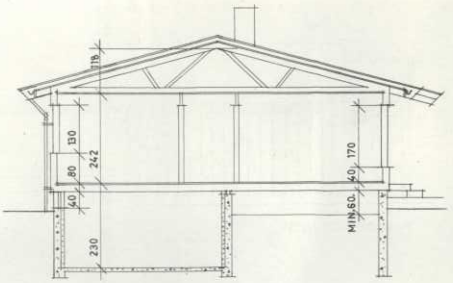
7



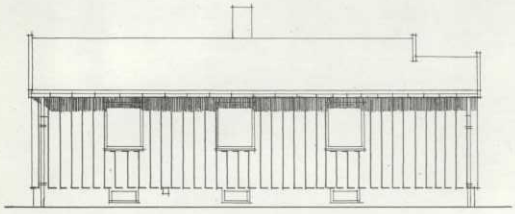
FASADE MOT VEST



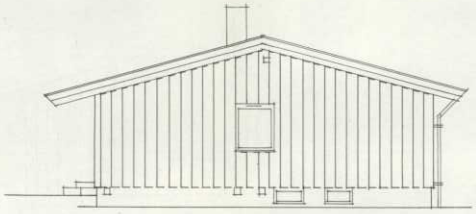
FASADE MOT NORD



SNITT



FASADE MOT ØST



FASADE MOT SYD

BYGGHERRE

STED: TOMT

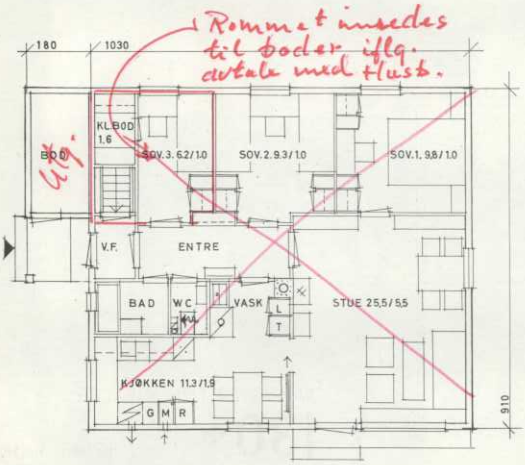
DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL

UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT OVEREENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING

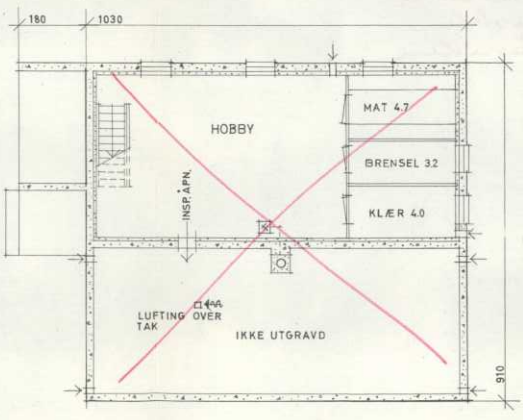
STED NAVN

DATO NAVN

Romm et innredes til boder iflg. avtale med Husb.



PLAN AV 1.ETASJE.



PLAN AV KJELLER.

Emma Nittemarke, Åfjord

VARIANT UTEN KJELLER SE BAKSIDEN

130 ÷

TEGNING NR. 1.

PLANER, SNITT OG FASADER. MÅL 1:100.

DEN NORSKE STATS HUSBANK
ARKITEKTKONTORET OSLO 20.3.68

Å i Åfjord 19.november 1971.

F E R D I G - A T T E S T .

Mandag den 8. november ble det foretatt ferdigbefaring på Emma Nittemark's nyoppførte bolighus i Joenget boligfelt.

Under befaringen merket en seg følgende.

I etg:

Linoleumslister manglet overalt.
2 boder og I soverum er ikke malt samt mangler gulvbelegg.
Redskapsboden er ikke malt.

Utvendig:

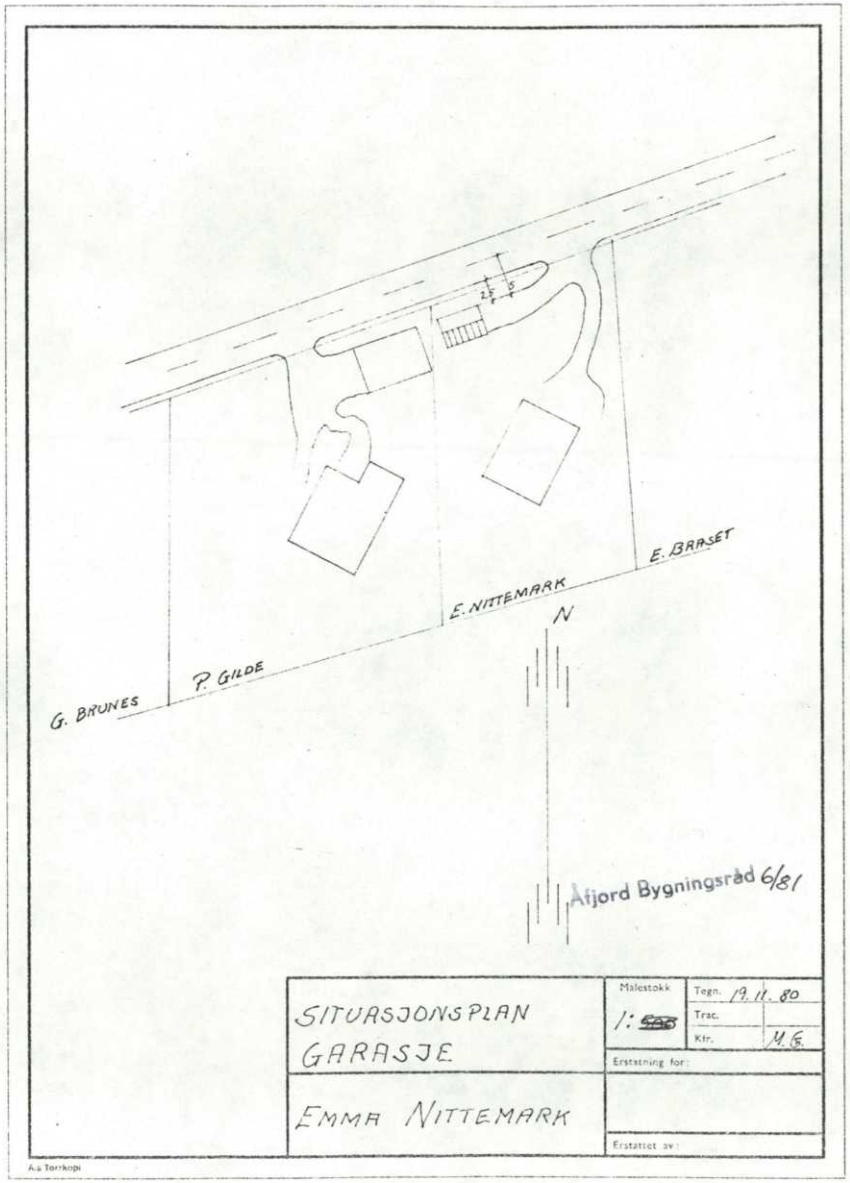
Taknedløpsrør fra utbygg over inngangsdør var ikke tilkoplet kloakken.
Huset var ikke malt.
Avløpsrørene lå delvis utildekket.

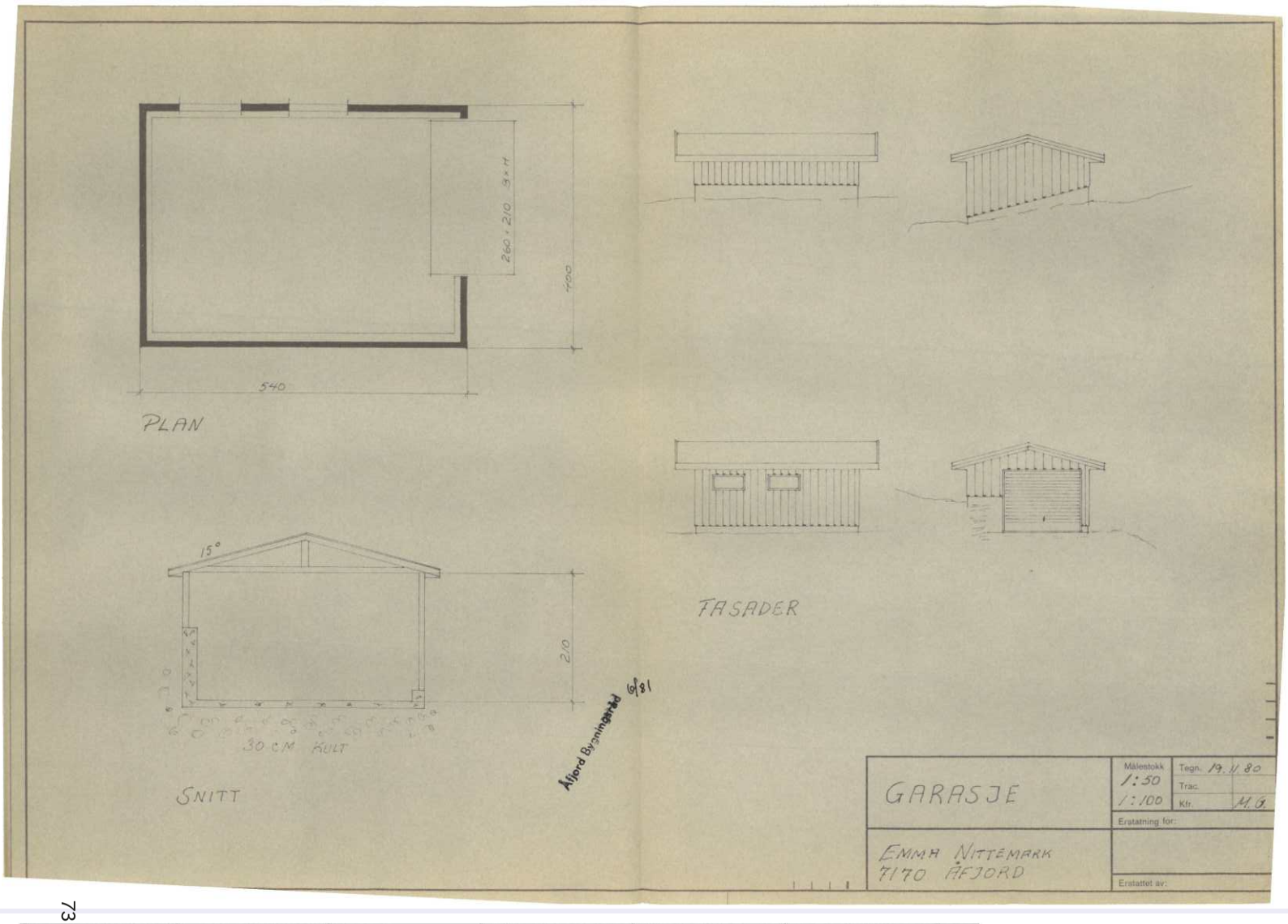
Ellers var huset fullført i h.h. til godkjente tegninger og beskrivelser.

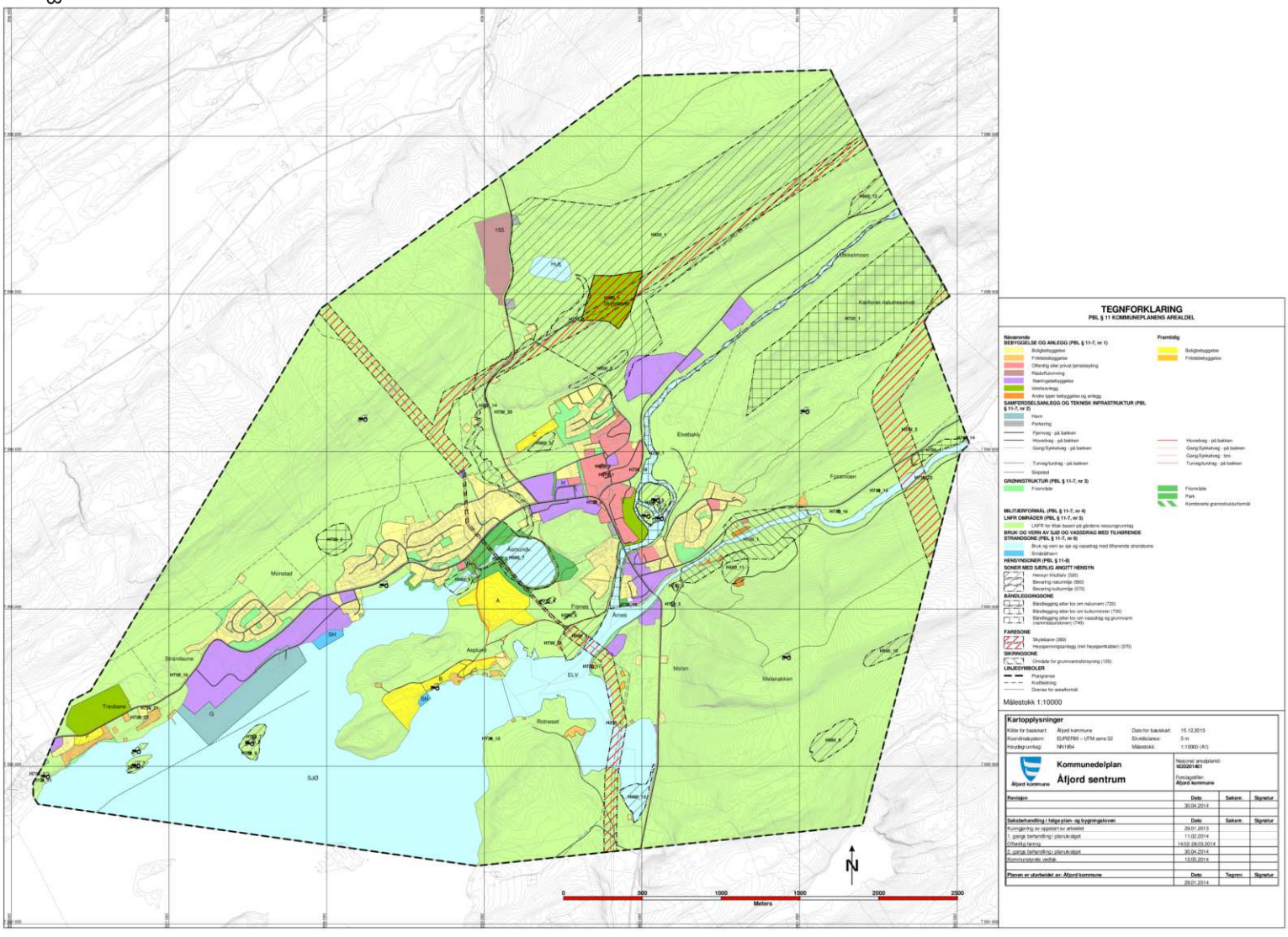
H.D.

Hans Dragsjø.

fm. Kommuneingeniøren i Åfjord




260 + 210 + 3 × H
400
540
PLAN
15°
2.0
30 CM KULT
SNITT
FASADER
Åfjord Bygningsråd 6/81
GARASJE
Målestokk 1:50 / 1:100
Tegn. 19.11.80
Trac.
Kfr. M.G.
Erstatning for:
EMMA NITTEMARK
7170 ÅFJORD
Erstattet av:


TEGNFORKLARING
PBL § 11 KOMMUNEPLANENS AREALDEL
Nåværende
BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-7, nr 1)
Boligbebyggelse
Fritidsbebyggelse
Offentlig eller privat tjenesteyting
Råstoffutvinning
Næringsbebyggelse
Idrettsanlegg
Andre typer bebyggelse og anlegg
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 2)
Havn
Parkering
Fjernveg - på bakken
Hovedveg - på bakken
Gang/Sykkelveg - på bakken
Turveg/undrg - på bakken
Skipsled
GRØNNSTRUKTUR (PBL § 11-7, nr 3)
Friområde
Framtidig
Boligbebyggelse
Fritidsbebyggelse
Hovedveg - på bakken
Gang/Sykkelveg - på bakken
Gang/Sykkelveg - bro
Turveg/undrg - på bakken
Friområde
Park
Kombinerte grønnstrukturformål
MILJØFORMÅL (PBL § 11-7, nr 4)
LNFR OMRÅDER (PBL § 11-7, nr 5)
LNFR for Stab 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
Småbåthavn
HENSYNSONER (PBL § 11-8)
SONER MED SÆRLIG ANGITT HENSYN
Hensyn Hiltafelt (530)
Bevaring naturmiljø (560)
Bevaring kulturmiljø (570)
BÅNDLEGGINGSONE
Båndlegging etter lov om naturvern (720)
Båndlegging etter lov om vassdrag og grunnvann (730)
Båndlegging etter lov om vassdrag og grunnvann (sanitærsoner) (740)
FARESONE
Skytebane (360)
Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler) (370)
SIKRINGSONE
Område for grunnvannsforsyning (120)
LINJESYMBOLER
Plangrense
Kretsdeling
Grense for arealformål
Målestokk 1:10000
Kartopplysninger
Kilde for bakkekart: Åfjord kommune
Dato for bakkekart: 15.12.2013
Koordinatsystem: EUREF89 – UTM sone 32
Ekvidistanse: 5 m
Høydegrunnlag: NN1954
Målestokk: 1:10000 (A1)
Åfjord kommune
Kommunedelplan
Åfjord sentrum
Nasjonal arealplanid: 50320141
Forslagsstiller: Åfjord kommune
Revisjon | Dato | Saksnr. | Signatur
30.04.2014
Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven | Dato | Saksnr. | Signatur
Kunngjøring av oppstart av arbeidet | 29.01.2013
1. gangs behandling i plan/utvalget | 11.02.2014
Offentlig høring | 14.02.28.03.2014
2. gangs behandling i plan/utvalget | 30.04.2014
Kommunestyrets vedtak | 13.05.2014
Planen er utarbeidet av: Åfjord kommune | Dato | Tegnnr. | Signatur
29.01.2014
N
0 500 1000 1500 2000 2500
Meters

Nr. 531 B.
Baardsen & Co., Halden.
9—67.

3564
16-11-70

Skylddelingsforretning

Tirs dag, den 10 . 6 . 1970 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Joenget g.-nr. 59 br.-nr. 4 av skyld mark 0,79 i Åfjord herred. Forretningen er forlangt av Ingvar Joeng.

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

Samtlige.

Ved forretningen møtte:[3])
For selger Ingvar Joeng, for kjøper Alfred Fjellheim.
Dessuten møtte kommuneingeniøren.

Mennene valte til formann Ole Frønes.

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

1. *Areal:* Dyrket jord ..... dekar, naturlig eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog ..... dekar, annet areal 1,02 dekar. I alt 1,02 dekar.

2. *Grensebeskrivelse:*[4])

Med utgangspunkt i tomtens nord-vestre hjørne, i før nedsatt merkesten mot eiendommen g.nr. 59 b.nr. 121 følger merket denne eiendom i 40 m. i sydlig retning til nedsatt hjørnesten (Før nedsatt) Herfra går merket i 26 m. i østlig retning retning til nedsatt merkesten. Går herfra i 40 m. i nordlig retning til vei, og ender 3,5m. fra veiens midtlinje. 2,7m.

---

[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).

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1970/3564/63
Attesteringstidspunkt 2026-04-15 12:39

fra merkets endepunkt er nedsatt sten. Merket følger så sydsiden av vei i 25 m. frem til utgangspunktet.

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

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

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

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

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

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?

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

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

Det bevitnes:

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

Intet fellesskap er stiftet.

kan nyttes i fellesskap

[det 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 den fraskilte del ble bestemt til 0,01

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 0,78

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

I alt ... dekar.

Den fraskilte del er gitt bruksnavn.[2]) Solhaug

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

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

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

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

P. Gjeldstad Ruth Mosted Ola Ervinus

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

Går til Åfjord jordstyre.[1])

Jordstyrets uttalelse:

Fradelingen er i samsvar med Sør-Trøndelag fylkeslandbruksstyres vedtak av 14.desember 1966,sak 1935.Tomten ligger innenfor nevnte område.Viser forøvrig til vedl. fotostatkopi.

Åfjord jordstyre

den 17/9 1970.

formann

Lars Ørnma
sekretær

Går til ... landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

... den ... 19...

formann

fylkeslandbrukssjef

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

Stempelmerker kr. 50,-

Bl. nr. 727b
RICH. ANDVORD
ETABL. 1865
OSLO

3565
16-11-70

Skjøte

Undertegnede Ingvar Joeng Monstad

som eier av gården Joenget født 3/4-1908
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Emma Nittemark

født 9/1-1927
(Datum og årstall)

~~min/vår eiendom~~ parsellen "Solhaug", gnr .59 bnr.

av g.nr. 59 br.nr. 4 av skyld mk. Joenget i Åfjord herred [1])

matr.nr. til gate/vei i [1])

for en kjøpesum stor kr. 4.590,-

som er avgjort på omforenet måte.

Særlige bestemmelser Parsellen som er på 1o2o m.² er utskilt ved skyddelingsforretning av 1o/6-197o. Inngjerding av parsellen er selgeren uvedkommende. Utgiftene ved stepm- og tinglesning av skjøtet bæres av kjøperen.

Å i Åfjord den 11/11-197o.

Ingvar Joeng Monstad
(Utstederens underskrift)

Vi/~~jeg~~ bekrefter herved at kjöper og selger
har underskrevet i vårt/~~mitt~~ nærvær, og at underskriveren er over 21 år.

Ragnhild Solbakk. Helge Markussen.

Må bekreftes enten av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig, autorisert eiendomsmegler, eller av to vitterlighetsvitner.

(Til underskrift av annen ektefelle, forsåvidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til felles bolig eller den annens eller begge ekefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtingen.

den

Til vitterlighet:

1.

2.

[1]) Det som ikke passer strykes.
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må, for å unngå dobbelt stempelgebyr, være stemplet innen 30 dager etter kontraktens opprettelse.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1970/3565/63
Attesteringstidspunkt 2026-04-15 12:39

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

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

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

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



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

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 43260043 / Ørjan Grøtting, tlf. 993 02 348
Joenget 12, 7170 Åfjord.
Gnr. 59, Bnr. 123, 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: 43260043
Salgsoppgaven er sist oppdatert 12.05.2026

Ørjan Grøtting
Eiendomsmegler

993 02 348
orjan.grotting@em1.no

EiendomsMegler 1 Fosen
Yrjars gate 29, 7130 Brekstad

eiendomsmegler1.no