

Nedre Årnes 19

Innhold

5

Velkommen til Nedre Årnes 19

6

Nøkkelinformasjon

46

Plantegninger

48

Eiendommen

57

Tekniske dokumenter



Velkommen til Nedre Årnes 19!

Velkommen til

Nedre Årnes 19



Vakker og frodig hage

Nedre Årnes 19

Prisantydning	4 990 000
Omkostninger	125 840
Totalpris	5 115 840

Bruksareal	238 m ²
BRA-i	203 m ²
BRA-e	35 m ²
BRA-b	0
TBA	11 m ²
Soverom	5
Boligtype	Enebolig
Eieform	Eier
Tomteareal	917 m ²
Byggeår	1906

Kontakt våre meglere

Nylander & Partners, Fosen



Aleksander Buvarp

Eiendomsmegler

971 48 336

aleksander.buvarp@nylanderpartners.no



Silje Buvarp

Eiendomsmegler

414 54 746

silje.buvarp@nylanderpartners.no

**& NYLANDER
PARTNERS**

Postboks 40, 7129 Brekstad





Her bor du midt i
sentrum



Gang



Kjøkken. Her er det også trapp opp til hemsen som er over kjøkkenet



Hems



Spiseplass



God plass til et stort spisebord



Kjøkken med mye skap- og benkeplass



Kjøkken



Kjøkken



Gang



Stue



Stue med dør inn til penstuen



Penstuen for de flotte selskapene



Bad



Bad



Vaskerom



Soverom I



Bod



Gang med trapp opp til 2.etg



Gang



Soverom II



Soverom III



Soverom IIII



WC-rom



Loftstue/soverom



Garasje



Her kan man nyte morgenkaffen





Hage



Ingangsparti



Inngangsparti



Gårdsplass



Fasade



Fasade



Fasade



Fasade



Fasade



Fasade



Fasade

Plantegning



1. Etasje



2. Etasje

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Eiendommen

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 238,0 m²

- BRA-i: 203,0 m²
- BRA-e: 35,0 m²
- BRA-b: 0,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 11,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokes av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Beliggenhet

Eneboligen har en unik og flott beliggenhet midt i sentrum. Mer sentral beliggenhet enn dette er det vanskelig å få til, da man fra boligen har umiddelbar nærhet til Årnes sentrum.

Kommunesenteret Årnes tilbyr blant annet restauranter, butikker, bakeri og flere servicefasiliteter. Her er det også barne- og ungdomsskole, videregående skole og idrettsanlegg

med fotballbane, idrettshall og klatrevegger.

Nylig åpnet Å aktivitetshus med blant annet basseng m/stupetårn og sklie, velværebasseng og nytt bibliotek. Via Ferrata Åfjord finner du også i sentrum. Den åpnet i fjor og har fort blitt en populær attraksjon. I år åpnet også ny gangbro over til Frøneset. Broen ligger ved Åfjord Fjordhotell, og gir gangvei rundt Åsmundvatnet.

Åfjord kan også tilby mye vakker og variert natur med flere turmuligheter. Det er korte avstander til friluftsliv, og turstier. Man kan for eksempel ta turer til Fosens høyeste punkt, Finnvollheia. Her har man fantastisk utsikt utover Fosen.

Kommunen kan tilby kollektivtransport inn til Trondheim. Det går buss flere ganger om dagen inn til Trondheim. I tillegg går det buss til Ørland kommune, hvor man videre kan ta hurtigbåten inn til Trondheim om man måtte ønske det.

Fra eiendommen er det nærhet til både skole, barnehage og butikker.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Innhold

Boligen inneholder:

1. etasje: Entre/gang, bad, vaskerom, bod, soverom, gang, kjøkken, stue og penstue.
 2. etasje: Stue/hems (over kjøkken), gang, 4stk soverom, kott, bod og WC.
- Kjeller: 2stk kjellerrom.

Garasje på 35 kvm.

Adkomst

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.

Parkering

I garasje, samt oppstillingsplass på egen tomt.

Diverse

Det foreligger ikke opprinnelig godkjente plan og fasadetegninger på boligen i kommunens arkiver. Derved kan det ikke sies noe om hvorvidt boligen er bygget i forhold til godkjente tegninger eller ikke.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
"Nybygg/tilbygg 2007"

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
"Nytt bad 2007"

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
"Nei"

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
"Oppgradering av El-anlegg i forbindelse med utbygging 2007"

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-

anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
"Nortek elektro As"

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
"Oppføring av ny garasje AS 2007"

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
"Renovert/utbygget i 2007: Kjøkken, hems. Tilbygg gang, bad, vaskerom, bod, soverom 1. etg. Soverom/kontor 2.etg."

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
"Am-Bygg AS"

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 0: 1
TG 1: 10
TG 2: 12
TG 3: 0

TG IU: 1

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

-Drenering: Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret. Det registreres ingen svikt i drenering ved inspeksjon innvendig samt tilgjengelige steder utvendig. Tg 2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuktsikring. Tidvis kapillært opptrekk vil forekomme da det ikke var normal praksis med fuktsperre under støpt gulv på etableringstidspunktet. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur.

-Rom under terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur.

-Yttervegger / fasader: Det registreres noe soltørking i form av sprekker nederst på enkelte bord og behov for vedlikehold og utskifting av skadde bord må påregnes. Eldre yttervegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt ved grunnmur og vinduer/dører samt andre overganger. Det må påregnes noe vedlikehold/overflatebehandling. Fasadene bærer preg av manglende vedlikehold Det registreres tørkesprekker og stedvis råte i kledningen. Konstruksjonen i den eldste delen av boligen er av tømmerkonstruksjoner. Tømmerkassen er utvendig påforet og etterisolert i 2007. Ny impregnering bordkledning i 2007.

-Vinduer / dører: Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig

valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. Alle vinduer i boligen er trevinduer med 2-lags isolerglass. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Ingen avvik på lukkemekanismen. Ingen skader eller avvik på glass, pakninger eller utvendig beslag ble avdekket. Vinduer er i god stand. Ytterdører og balkongdører fra byggeår. Ved enkel funksjonstest fungerte lukkeog låsemekanisme som normalt. Det registreres noe slitte pakninger. Justeringer og utskifting av pakninger anbefales. Det bemerkes at enkelte vinduer på soverom ikke tilfredsstiller kravet til rømning. Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 m og bredde minimum 0,5 m. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5m Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning.

-Takkonstruksjon: Taket er oppbygd som et saltak uten tegn til svai og konstruksjonsfeil. Isolasjon på undergurten er noe komprimert og det ble registrert stedvis manglende isolasjon. Manglende isolering av taket fører til varmetap i boligen. Takkonstruksjonen er oppført av taksperrer med taktro over.

-Taktekking og beslag: Det ble ikke avdekket vesentlige skader på tekkingen på befaringsdagen. Det må påregnes utbedringer av undertak og lekting. Det registreres stedvis værslitasje på luftehatter og beslag på pipe.

-Takrenner og nedløp: Takrenner og nedløp i metall og plast har passert normalt forventet levetid. Selv om de har passert normalt forventet levetid kan de virke i flere år med godt vedlikehold. Nedløp er ført

ned i overvannsledning. Det registreres noe rust, skader og slitasje på eldre takrenner og beslag. TG 2 settes på grunn av oppnådd alder og avvik

-Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Plastsluk, ikke synlig mansjett pga flislim. Etableringsåret og kort gjenstående levetid på membran ligger til grunn for tilstandsgraden. Som ett fuktsikringstiltak anbefales det å etablere tett dusjkabinett på bad eldre enn 10 år. TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen. Sluk under badekar er ikke kontrollert grunnet manglende tilgang. TG 3 på dette.

-Etasjeskiller/gulv på grunn: Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

-Trapp: Innvendige trapp i lukket utførelse av tre fra byggeåret. Manglende håndløper på vegg. Åpninger i rekkverk anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp.

-Toalettrom 2.etasje: Wc rom er besiktiget uten at det ble funnet noen vesentlige avvik. Det er oppforet gulv med vinylbelegg på gulv, tapet på vegger og tapet i himling. Rommet innehar wc og vask. Rommet ble renovert/etablert i 1969. Det er kun naturlig avtrekk i himling. TG 2 grunnet dette. Det er fuktmerker i himling. Det er ingen lekkasjer i tak.

-Frittstående garasje: Garasje er avstivet og

vindtettet med GU-plater (gips) utvendig, og bekledd med stående bordkledning. Takkonstruksjon i tre, med A-takstoler, teknet med skifer. Det er vindu med koblet glass, dør i tre med enkelt glass. Leddport i stål med portåpner. Det registreres råte i taktro, i takutstikk. Tiltak med utskifting av taktro må påregnes.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad IU:

-Krypkjeller: Kryprom er ikke inspisert grunnet manglende adkomst. Ut fra utvendig inspeksjon vurderes det til at det ikke er tilstrekkelig med ventiler for gjennomlufting av kryprom under bolig.

TAKSTMANN KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING OG ROMBENEVNELSE:

-Vinduer på soverom har for lite åpningsvindu. Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 m og bredde minimum 0,5 m. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5m Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning. Det er ikke et krav at et hvert soverom skal ha vindu som rømningsvei. Iht. dagens regelverk skal det fra en branncelle minst være én utgang til sikkert sted, eller utganger til to uavhengige rømningsveier, eller én utgang til rømningsvei som har to alternative rømningsretninger som fører videre til uavhengige rømningsveier eller sikre steder.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Byggemåte

Enebolig på 2 plan med kjeller oppført i tømmerkonstruksjoner og bindingsverk av tre, over

støpte/murte ringmurer. Stående kledning av trepanel. Takkonstruksjon i tre med saltaksform, teknet med skifer. Vinduer er gjennomgående i tre med 2-lags glass.

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig ihht. vedlagt tilstandsrapport.

Tomt

Denne tomten er eiet.
917,00 kvm.

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. Partene har derfor intet krav mot hverandre dersom tomten ved en senere oppmåling skulle vise seg å være mindre/større enn oppgitt.

Skylddelingsdokumenter er en eldre form av dagens målebrev. Prinsippet med at skylddelingsforretningene ble utført av tilfeldige skjønnsmenn, førte til at kvaliteten på den oppmålingstekniske delen var svært variabel og til dels unøyaktige. Grensemerkingen ble også dårlig utført, og var til dels helt fraværende.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det

betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlig.

Ferdigattest datert 06.12.2007. Ferdigattest gjelder for tilbygg bolig og nybygg garasje.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Ved utleie av hele boligen gjør vi oppmerksom på eventuell skatt av leieinntekter, og mulig gevinstbeskatning ved et senere salg.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med Elektrisk via panelovner/ varmekabler Vedovn.

Energikarakter: G - Oransje

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 4 990 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

124 750,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tinglysing skjøte)

545,00,- (Tinglysing pantedok. pr. stk)

15 900,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)

2 800,00,- (HELP PLUSS)

-
5 134 540,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

-
Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Kommunale avgifter

Kr. 20 203,- for 2025.

De kommunale avgiftene og renovasjonsgebyrene er fordelt på følgende poster:

- Renovasjon 80 I Kr 4263,76
- Kommunal andel renov. Kr 62,52
- Vann Kr 7389,-
- Avløp Kr 7738,-
- Branntilsyn, feiing Kr 750,-

Det gjøres oppmerksom på at avgiftene varierer som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Løpende kostnader

Faste løpende utgifter for denne boligen er strøm, bygg- og innboforsikring og kommunale avgifter. Strøm og forsikring varierer ut ifra personlig forbruk og ønsker.

Andre utgifter knyttet til eiendommen kan være:

- TV-pakke og internett
- Energi, herunder elektrisitet
- Forsikring av bygning og innbo

- Alarm

Disse kostnader vil avhenge av forbruk og avtaler, antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur og andre forhold.

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt inngår i kommunale avgifter.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 654 065,00.

Sekundær formuesverdi kr. 2 616 258,00.

Gjeldende for ligningsåret 2023.

Offentlige forhold

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål. Områdereguleringsplan, Årnes, med PlanID 201109, vedtatt 16.05.2013, er gjeldende.

Plankart med reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

Dnr. 900211, tgl. 20.03.1933 - Erklæring/avtale
Forbud mot næringsvirksomhet

Dnr. 903196, tgl. 29.04.1959 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om veg

Dnr. 1759, tgl. 17.04.1985 - Best. om vann/kloakkledn.
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 5821, tgl. 13.12.1996 - Grensejustering
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 900019, tgl. 20.03.1933 - Registrering av grunn
Registrering av grunn

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Diverse

Løsøre og tilbehør

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen gjelder fra budaksept. Er det mer enn 12 måneder til overtagelse, så gjelder forsikringen først fra overtagelse. Dersom det ikke blir avtalt overtagelsesdato samtidig med budaksept, så gjelder forsikringen først fra overtakelsen.

Selger har utarbeidet et egenerklæringsskjema og innhentet en tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. I henhold til avhendingsloven anses kjøper kjent med de opplysninger som framgår av et salgsdokument. Kjøper oppfordres derfor til å gjøre seg kjent med denne. Forsikringen

løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtagelse av eiendommen. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter, feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.

Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.

Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen. Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

Kjøpsvilkår

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere

eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise

kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket

inn på avtalen. 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.

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 kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om

avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Nylander & Partners, Fosen sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Finansiering

Nylander & Partners AS samarbeider med Ørland Sparebank som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt. Nylander & Partners mottar ikke godtgjørelse for dette.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.partners.no.

Om oppdraget

Eier

Eier er Joar Malvin Rømme.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Nedre Årnes 19. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 58, bnr. 24 i Åfjord.

Vårt oppdragsnummer er 69250082.

Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,250 % av salgssummen inkl. mva
(minimum 60 000 inkl. mva)

Digitale oppdragstjenester: 2 290,00
Markedspakke Standard: 17 900,00
Oppgjørsgebyr: 6 990,00
Tilretteleggingsgebyr: 15 000,00
Visningshonorar pr. stk: 3 500,00
Rabatt - Kundefordel: -10 000,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Ansvarlig megler er Aleksander Buvarp / +47 97 14 83 36/ aleksander.buvarp@nylanderpartners.no.

Prod. dato: 19.06.2025

Tekniske
dokumenter



Sjekk gyldighet på rapport



FOSEN TAKST AS
DIN LOKALE TAKSTMANN

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Enebolig

Adresse

Nedre Årnes 19

7170 ÅFJORD

5058/58/0/24/0/0

Rapportdato

23.05.2025

TG 0  1

TG 1  10

TG 2  12

TG 3  0

TG IU  1

NEDRE ÅRNES 19 - 5058/58/0/24/0/0

Befaring utført den 20.05.2025 av:



Raymond André Moen
Fosen Takst AS

Jakobsli 10
7168 Lysøysundet

+4748360216
raymond@fosentakst.no

Bygningssakkyndig med 20 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Fagskoleutdannet bygningssakkyndig/takstingeniør. Utdannet takstingeniør i 2020. Sertifisert for tilstandsvurdering, skade, naturskade, verditaksering og næringstaksering.



Nedre Årnes
NITO



Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.



Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.



Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

NEDRE ÅRNES 19 - 5058/58/0/24/0/0



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1



Mindre eller moderate avvik

Gis når bygningsdelen har 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



Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3



Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU



Ikke undersøkt

- TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller
- bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

NEDRE ÅRNES 19 - 50/58/58/0/24/0/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.



Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsverslag.

NEDRE ÅRNES 19 - 50/58/58/0/24/0/0



Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekkning normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.



Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.



Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TGO).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TGO og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med retningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringdato.



Om boligen

Adresse: Nedre Årnes 19 , 7170, ÅFJORD

Matrikkel: 5058/58/0/24/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1906

Tomt: 917.80 m²

Type tomt: Eiet

Hjemmelshaver(e): Joar Malvin Rømma

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Enebolig på 2 plan med kjeller oppført i tømmerkonstruksjoner og bindingsverk av tre, over støpte/murte ringmurer. Stående kledning av trepanel. Takkonstruksjon i tre med saltaksform, teknet med skifer. Vinduer er gjennomgående i tre med 2-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunal

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Septik

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forørig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Boligen var møblert på befaringsdag.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Boligen har tilbygg fra 2007

Øvrig informasjon om oppdraget

Ingen.



Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

2.etasje			
Primærrom 70 m ²	Sekundærrom 5 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 75 m ²	BTA 106 m ²
Beskrivelse primærrom Stue/hems (over kjøkken), gang, 4stk soverom, og WC.		Beskrivelse sekundærrom Bod og kott.	
1.etasje			
Primærrom 115 m ²	Sekundærrom 4 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 119 m ²	BTA 130 m ²
Beskrivelse primærrom Entre/gang, bad, vaskerom, soverom, gang, kjøkken, stue og penstue.		Beskrivelse sekundærrom Bod.	
Kjeller			
Primærrom 0 m ²	Sekundærrom 9 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 9 m ²	BTA 0 m ²
Beskrivelse primærrom		Beskrivelse sekundærrom 2stk kjellerrom	
Totalt areal			
Primærrom 185 m ²	Sekundærrom 18 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 203 m ²	BTA 236 m ²

Merknader om areal: Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:2012" og "Takseringbransjens retningslinjer for arealmåling 2014". På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. 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. Loftetasje har skråhimling mot yttervegger på flere rom. Dette er avgjørende for hvor mange

m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

2.etasje			
BRA-i 75 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Stue/hems (over kjøkken), gang, 4stk soverom, kott, bod og WC.	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal
1.etasje			
BRA-i 119 m ²	BRA-e 35 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 11 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entre/gang, bad, vaskerom, bod, soverom, gang, kjøkken, stue og penstue.	Beskrivelse av BRA-e Garasje	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal Balkong og veranda.
Kjeller			
BRA-i 9 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i 2stk kjellerrom.	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal
Sum areal			
BRA-i 203 m ²	BRA-e 35 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal 11 m ²
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 238 m ²			

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

Ikke målbart areal (ALH)	Ikke måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, er oppgitt under som et tilleggsinformasjon. Arealer med lav himlingshøyde (ALH) måles på samme måte som BRA, men det skal sees bort fra krav til himlingshøyde. BRA og ALH summeres og samlet kalles dette for gulvareal (GUA).
2.etasje	
BRA 75 m ²	ALH 20 m ²
GUA 95	Beskrivelse av ALH Arealer utenfor målbar takhøyde, mot knevegger.

NEDRE ÅRNES 19 - 5058/58/0/24/0/0



Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

NEDRE ÅRNES 19 - 5058/58/0/24/0/0

12

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Drenering: Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret. Det registreres ingen svikt i drenering ved inspeksjon innvendig samt tilgjengelige steder utvendig. Tg 2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuksikring. Tidvis kapillært opptrekk vil forekomme da det ikke var normal praksis med fuktsperre under støpt gulv på etableringstidspunktet. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur.

Rom under terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur.

Yttervegger / fasader: Det registreres noe soltørring i form av sprekker nederst på enkelte bord og behov for vedlikehold og utskifting av skadde bord må påregnes. Eldre yttervegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt ved grunnmur og vinduer/dører samt andre overganger. Det må påregnes noe vedlikehold/overflatebehandling. Fasadene bærer preg av manglende vedlikehold Det registreres tørkesprekker og stedvis råte i kledningen. Konstruksjonen i den eldste delen av boligen er av tømmerkonstruksjoner. Tømmerkassen er utvendig påforet og etterisolert i 2007. Ny impregneret bordkledning i 2007.

Vinduer / dører: Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. Alle vinduer i boligen er trevinduer med 2-lags isolerglass. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Ingen avvik på lukkemekanismen. Ingen skader eller avvik på glass, pakninger eller utvendig beslag ble avdekket. Vinduer er i god stand. Ytterdører og balkongdører fra byggeår. Ved enkel funksjonstest fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det registreres noe slitte pakninger. Justeringer og utskifting av pakninger anbefales. Det bemerkes at enkelte vinduer på soverom ikke tilfredsstiller kravet til rømning. Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 m og bredde minimum 0,5 m. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5m Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning.

Takkonstruksjon: Taket er oppbygd som et saltak uten tegn til svai og konstruksjonsfeil. Isolasjon på undergurten er noe komprimert og det ble registrert stedvis manglende isolasjon. Manglende isolering av taket fører til varmetap i boligen. Takkonstruksjonen er oppført av taksperrer med taktro over.

Taktekking og beslag: Det ble ikke avdekket vesentlige skader på tekkingen på befaringsdagen. Det må påregnes utbedringer av undertak og lekting. Det registreres stedvis værslitasje på luftehatter og beslag på pipe.

Takrenner og nedløp: Takrenner og nedløp i metall og plast har passert normalt forventet levetid. Selv om de har passert normalt forventet levetid kan de virke i flere år med godt vedlikehold. Nedløp er ført ned i overvannsledning. Det registreres noe rust, skader og slitasje på eldre takrenner og beslag. TG 2 settes på grunn av oppnådd alder og avvik.

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Plastsluk, ikke synlig mansjett pga flislim. Etableringsåret og kort gjenstående levetid på membran ligger til grunn for tilstandsgraden.Som ett fuksikringstiltak anbefales det å etablere tett dusjkabinett på bad eldre enn 10 år. TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuksikringen. Sluk under badekar er ikke kontrollert grunnet manglende tilgang. TG 3 på dette.

Etasjeskiller/gulv på grunn: Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes. Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Trapp: Innvendige trapp i lukket utførelse av tre fra byggeåret. Manglende håndløper på vegg. Åpninger i rekkverk anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp.

Toalettrom 2.etasje: Wc rom er besiktiget uten at det ble funnet noen vesentlige avvik. Det er oppforet gulv med vinylbelegg på gulv, tapet på vegger og tapet i himling. Rommet innehar wc og vask. Rommet ble renovert/etablert i 1969. Det er kun naturlig avtrekk i himling. TG 2 grunnet dette. Det er fuktmerker i himling. Det er ingen lekkasjer i tak.

Fritstående garasje: Garasje er avstivet og vindtettet med GU-plater (gips) utvendig, og bekledd med stående bordkledning. Takkonstruksjon i tre, med A-takstoler, tekket med skifer. Det er vindu med koblet glass, dør i tre med enkelt glass. Leddport i stål med portåpner. Det registreres råte i taktro, i takutstikk. Tiltak med utskifting av taktro må påregnes.

NEDRE ÅRNES 19 - 5058/58/024/0/0

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

1

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

Krypkjeller: Kryprom er ikke inspisert grunnet manglende adkomst. Ut fra utvendig inspeksjon vurderes det til at det ikke er tilstrekkelig med ventiler for gjennomlufting av kryprom under bolig.

1

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?

Ja

Kommentar:

Selger nevner at det foreligger nødvendig dokumentasjon på det som er utført under selgers botid.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Nei

Kommentar:

Selgers egenerklæring er ikke oversendt av megler før befaring.

Når ble egenerklæringen signert?

2

Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken. Det er forevist byggemeldingstegninger for tilbygg, hvor disse stemmer med dagens utforming av tilbygg.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Kommentar:

Det er ikke fremlagt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen. Kommunepakken er ikke oversendt og kontrollert.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?

Ja

Kommentar:

Vinduer på soverom har for lite åpningsvindu. Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 m og bredde minimum 0,5 m. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5m Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning. Det er ikke et krav at at et hvert soverom skal ha vindu som rømningsvei. Iht. dagens regelverk skal det fra en branncelle minst være én utgang til sikkert sted, eller utganger til to uavhengige rømningsveier, eller én utgang til rømningsvei som har to alternative rømningsretninger som fører videre til uavhengige rømningsveier eller sikre steder.

NEDRE ÅRNES 19 - 5058/58/024/0/0

3

Grunnmur / fundamenter

TG 1 

Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type fundament/grunnmur:

Støpt grunnmur

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?

Nei

Totalvurdering av grunnmur og fundament**Kommentar:**

Grunnforholdene i området er ukjente. Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. Det ble ikke observert sprekker eller skader mot synlige deler eller tegn til setninger på befaringsdagen.

På bakgrunn av forannevnte og visuelle observasjoner forøvrig vurderes grunnforholdene å være stabile. Det understrekes at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser av tomta.

Undersøkelse av grunnmur viser ingen tegn til sprekker eller skader som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

NEDRE ÅRNES 19 - 5058/58/024/0/0

13/37

4

Drenering

TG 2 

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er utført arbeider i forbindelse med tilbygg.

Kan arbeidet som er gjort dokumenteres?

Ja

Kommentar:

Selger informerer om at arbeidene som er utført på eiendommen er utført av godkjente foretak.

Er det synlig grunnmursplast og topplist?

Nei

Er det terrengfall fra grunnmur?

Nei

Er takvann ledet bort fra bygning?

Ja

Totalvurdering av drenering**Kommentar:**

Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret. Det registreres ingen svikt i drenering ved inspeksjon innvendig samt tilgjengelige steder utvendig. Tg 2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuktsikring.

Tidvis kapillært opptrekk vil forekomme da det ikke var normal praksis med fuktsperre under støpt gulv på etableringstidspunktet.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales tiltak med redrenering rundt boligen.

Levetid:

Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1-5 år.



Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20-60 år.

NEDRE ÅRNES 19 - 5058/58/024/0/0

14/37

Her vurderes overflater og tiliggende konstruksjoner. Det kontrolleres for zoologiske eller biologiske skadegjørere og råteangrep i bygningsdeler av organiske materialer herunder bjelkelaget, bunnsvillen og andre skadeutsatte steder. Se også etter delaminering og avskalling ved betong, gassbetong eller lettbetong. Luftfuktighet, luftgjennomstrømning og fuktsperre mot grunn vurderes også.

Er krypkjeller inspisert?

Nei

Kommentar:

Det er ikke tilgang til kryprom under boligen.

Er krypkjelleren ventilert?

Ja

Kommentar:

Det vises ventiler på eldre mur.

Foreligger det fuktsperre på grunn?

Nei

Totalvurdering av krypkjeller

Kommentar:

Kryprom er ikke inspisert grunnet manglende adkomst. Ut fra utvendig inspeksjon vurderes det til at det ikke er tilstrekkelig med ventiler for gjennomlufting av kryprom under bolig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales å etablere tilgang til alle kryprom under boligen.

NEDRE ÅRNES 19 - 5058/58/0/24/0/0

Her vurderes (Overflater) om det er fuktskjolder, heksesot, svertesopp, eller lignende. (Konstruksjon) alder, risiko for skade, materialbruk, spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. Fukt sjekkes med hammerelektrode eller tilsvarende i konstruksjon og overflate. Grad av ventilasjon vurderes. Risikokonstruksjon beskrives, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det utføres hulltaking der dette anses som nødvendig. Dersom det ikke tas hull, skal det opplyses om årsaken til dette og rommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmålevertøy.

Er det påforede yttervegger?

Nei

Er det oppforede gulv?

Nei

Er det etablert fuktsikring?

Nei

Er det synlige tegn til fukt?

Nei

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Ja

Kommentar:

Det er foretatt fuktmålinger/fuktsøk i overflater, gulv og vegg, i kjeller.

Er rommet ventilert?

Nei

Kommentar:

Rommene er ikke tilstrekkelig ventilerte.

Totalvurdering av rom under terreng

Kommentar:

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales tiltak med drenering rundt bolig.

NEDRE ÅRNES 19 - 5058/58/0/24/0/0

Her vurderes om boligen ligger i et område med flom og skredfare. Dette kan sjekkes opp mot NVE kartdata. Takstmannen foretar ikke geologiske undersøkelser på stedet da dette krever spesialkompetanse.

Skred

Sikker plassering mot skred?

Ja

Kommentar:

I kartdata fra NVE ligger eiendommen innenfor ett aktsomhetsområde for kvikkleireskred.

Flom

Sikker plassering mot flom?

Ja

Byggegrunn:

Leire, Stein

NEDRE ÅRNES 19 - 5058/58/0/24/0/0

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Boligen er renoveret etter opprinnelig byggeår.

Selger informerer om at boligen ble først renoveret i 1969.

Selger har renoveret yttervegger/ fasader i 2007. Det ble da etterisolerte vegger med vindtetting og ny bordkledning.

Fasade

Stående trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?

Ja

Kommentar:

Ved visuell kontroll, kombinert med stikktagninger i kledningen fra bakkenivå registreres sprekker og slitte overflater, spesielt på værsiden. Som følge av dette må utvendige fasader påregnes noe hyppigere vedlikeholdsintervall i tiden som kommer.

Svill og innvendige konstruksjoner er ikke kontrollert.

Yttervegger er ikke kontrollert med krysslaser eller vater for evt retningsavvik.

Er det observert fuktskade / sopp / råte?

Ja

Kommentar:

Det registreres bordkledning med råteskader.

Musetetting?

Ja

Lufting av kledning?

Ja

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:

Det registreres noe soltørring i form av sprekker nederst på enkelte bord og behov for vedlikehold og utskifting av skadde bord må påregnes.

Eldre yttervegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt ved grunnmur og vinduer/dører samt andre overganger.

Det må påregnes noe vedlikehold/overflatebehandling.

Fasadene bærer preg av manglende vedlikehold

Det registreres tørkesprekker og stedvis råte i kledningen.

Konstruksjonen i den eldste delen av boligen er av tømmerkonstruksjoner.

Tømmerkassen er utvendig påforet og etterisolert i 2007.

Ny impregneret bordkledning i 2007.

NEDRE ÅRNES 19 - 5058/58/0/24/0/0

Levetid:

⚠ Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.

⚠ Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.

⚠ Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

NEDRE ÅRNES 19 - 5058/58/0/24/0/0

19/37

9

Vinduer / dører

TG 2 

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i vegg, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer

Trekarmsvinduer med 2-lags glass.
Vindu i kjeller med koblet glass.

Generell beskrivelse av dører

Ytterdøren fra byggeår (1906).
Innvendige dører i tre.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er byttet vinduer i boligen i 2007.

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører**Kommentar:**

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerkt skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. Alle vinduer i boligen er trevinduer med 2-lags isolerglass. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Ingen avvik på lukkemekanismen. Ingen skader eller avvik på glass, pakninger eller utvendig beslag ble avdekket. Vinduer er i god stand.

Ytterdører og balkongdører fra byggeår. Ved enkel funksjonstest fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det registreres noe slitte pakninger. Justeringer og utskifting av pakninger anbefales.

Det bemerkes at enkelte vinduer på soverom ikke tilfredsstiller kravet til rømning.
Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 m og bredde minimum 0,5 m. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5m
Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales bytte av vindu i kjeller, samt ytterdør og balkongdør.

NEDRE ÅRNES 19 - 5058/58/0/24/0/0

20/37

Levetid:

⚠ Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

⚠ Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2-8 år.

⚠ Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20-40 år.

⚠ Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2-8 år.

10 Balkong / terrasse

TG 1

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Balkong, Veranda

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Nei

Kommentar:

Rekkverkshøyde er under mål beskrevet i forskrifter.

Er balkongen/terrassen/plattinger teknet?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

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

Veranda utenfor stue er det støpt dekke som er flislagt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

⚠ Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

NEDRE ÅRNES 19 - 5058/58/0/24/0/0

11

Takkonstruksjon

TG 2

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:

Saltak

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå, Innvendig himling, Kaldloft

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?

Ja

Kommentar:

Fra utvendig bakkenivå vises det seil/svai i taket på den eldre del av boligen.

Totalvurdering av takkonstruksjon**Kommentar:**

Taket er oppbygd som et saltak uten tegn til svai og konstruksjonsfeil.

Isolasjon på undergurten er noe komprimert og det ble registrert stedvis manglende isolasjon. Manglende isolering av taket fører til varmetap i boligen.

Takkonstruksjonen er oppført av taksperrer med taktro over.

NEDRE ÅRNES 19 - 5058/58/0/24/0/0

12 Loft

TG 1

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Det kontrolleres også om lufting av konstruksjonen er ivarettatt der dette er mulig. Inspeksjonen av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra kaldloft/ knekott/ inspeksjonsluker der hvor dette er tilgjengelig. Innredet loft/lukket takkonstruksjon kontrolleres kun innvendige overflater.

Er loftet innredet?

Nei

Er det foretatt endringer etter byggeår?

Nei

Er konstruksjonen inspisert?

Ja

Er det funnet avvik ved inspeksjon? (F.eks sprekker, fukt, sopp eller spor etter skadedyr)

Ja

Kommentar:

Det ble funnet spor etter mus på kaldloft.

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?

Nei

Totalvurdering av loft

Kommentar:

Taket er oppført med taksperrer fra byggeår, med taktro over.
Ingen skader eller avvik avdekket.
Lufting vurderes å være ivarettatt.
Det registreres noe eldre fuktmerker i undertak, ved pipe. Ingen pågående lekkasjer.

NEDRE ÅRNES 19 - 5058/58/0/24/0/0

13 Takteking og beslag

TG 2

Her gjøres en utvendig kontroll av takteking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der takteking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Boligen har tilbygg etter opprinnelig byggeår.

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå

Takteking:

Skiferstein

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?

Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?

Ja

Kommentar:

Det registreres råte i taktro, i takutstikk.

Totalvurdering av takteking og beslag

Kommentar:

Det ble ikke avdekket vesentlige skader på tekingen på befaringsdagen.
Det må påregnes utbedringer av undertak og lekting.
Det registreres stedvis værslitasje på luftehatter og beslag på pipe.

Levetid:

-  Normal tid før utskifting av skifer er 10-50 år.
-  Normal tid før omlegging av skifer er 50-80 år.
-  Normal levetid på mekanisk festet takpapp er mellom 15-35 år.
-  Normal tid for reparasjon av mekanisk festet takpapp er mellom 5-15 år.
-  Normal intervall for utskiftninger av lufteyrer, ventilasjonshetter er 20-40 år.
-  Forventet levetid på gesims og takbeslag 15-35 år.
-  Forventet levetid på vindski/vannbord i tre 15-25 år.

NEDRE ÅRNES 19 - 5058/58/0/24/0/0

14 Takrenner og nedløp



Her vurderes om det er synlig rustdannelse, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

Type renner/nedløp:

Metall, Plast, Plastbelagt stål

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:

Takrenner og nedløp i metall og plast har passert normalt forventet levetid. Selv om de har passert normalt forventet levetid kan de virke i flere år med godt vedlikehold.

Nedløp er ført ned i overvannsledning.

Det registreres noe rust, skader og slitasje på eldre takrenner og beslag.

TG 2 settes på grunn av oppnådd alder og avvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales bytte av de delene som er utette/ ødelagte.

Det anbefales bytte av takrenner på sikt, da disse har passert forventet levetid.

Levetid:

⚠ Normal tid før maling av takrenner/nedløp i metall, malt er 5-15 år.

⚠ Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25-35 år.

⚠ Gjennomsnittlig levealder: Plastrenner: 10 - 15 år.

NEDRE ÅRNES 19 - 5058/58/0/24/0/0

15 Bad

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv, sokkelflis, panel og fliser på vegg. Det er panel i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Badet er fra renoveringsår, 2007.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Ja

Kommentar:

Selger informerer om at all dokumentasjon vedrørende rommet er i orden.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l. på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk.

Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk.

Det er registrert bra med lokalt fall fra gulv utenfor dusj til sluk.

Det registreres tilnærmet flatt gulv fra topp overflate ved dør til topp overflate flis utenfor dusjsone, totalt registreres det fall over 2,5cm fra topp overflate flis ved dør til topp slukrist.

Totalvurdering av overflater



Kommentar:

Badet ble etablert i 2007. Alderen er en del av grunnlaget for tilstandsgradene sammen med funksjonalitet på befaringsdagen. Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

⚠ Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 10-20 år.

NEDRE ÅRNES 19 - 5058/58/0/24/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Det er etablert plastsluk i dusjonen og ett under badekar. Grunnet plassering under innebygget badekar er det ikke mulig å foreta undersøkelse av sluket i dusjonen. Utførelse vedrørende tettedetaljer /tilstand er ukjent.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Det er kun visuelt tegn til slukmansjett i sluket.

Bilde



Sluk i dusjsone.



Sluk inne på vaskerom.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:

Plastsluk, ikke synlig mansjett pga flislim. Etableringsåret og kort gjenstående levetid på membran ligger til grunn for tilstandsgraden.Som ett fuktsikringstiltak anbefales det å etablere tett dusjkabinett på bad eldre enn 10 år. TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen. Sluk under badekar er ikke kontrollert grunnet manglende tilgang. TG 3 på dette.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone. Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via fukt og bevegelsessensor. Det er ingen tegn til tilluft til våtrommet.

Sanitærutstyr:

Badekar, Gulvmontert toalett, Innredning med servant, Dusjnisse med dusjgarnityr på vegg

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:

Noe fuktmerker/svellinger i skapdører til innredning og i omramming til speil. Ingen avvik utenom dette ble registrert på befaringsdag. Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

Bilde



Det er fuktskader i skapdører, innredning.



Det er fuktskader i omramming til speil.

Levetid:

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år.

⚠ Antatt normal levetid for plastrør 25-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, 20-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20-50 år.

⚠ Antatt levetid for utskifting av tappebatterier er mellom 10-30 år

⚠ Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Ja

Kommentar:

Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/ fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet.

NEDRE ÅRNES 19 - 5058/58/0/24/0/0

NEDRE ÅRNES 19 - 5058/58/0/24/0/0

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG 0 

Kommentar:

Fuktsøk inne på våtrom gir ikke en god indikasjon på om det er fukt i veggene eller i gulvet. Flis og flislim holder lenge på vann etter at det er påført vann på flatene. Det er tettesjiktet bak flisene (membran) som sørger for at vannet ikke går inn i veggkonstruksjonen.

Det er utført søk etter fukt fra tilstøtende rom der dette var mulig. Ingen tegn til forhøyede fuktverdier på baksiden av membran på tilfeldige valgte plasser.

Ingen konstaterte fuktskader.

Badet framstod som tørt på befaringdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

16 Piper / ildsteder

TG 1 

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurder fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:

Tegl

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?

Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?

Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:

Teglsteinspipe fra byggeåret. Det er installert stålrør i pipe.

Ildsted ble ikke funksjonstestet.

Det registreres en del sot i sotluke. Anbefales å tømme.

Levetid:

 Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

NEDRE ARNES 19 - 5058/58/024/0/0

17 Etasjeskiller/gulv på grunn

TG 2 

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:

Tre/bjelkelag, Betong

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Ja

Kommentar:

Det er bemerket stedvis knirk.

Det ble ikke foretatt nivellering av bjelkelag for å finne eventuelle retnings og/eller overflateavvik.

Ved visuell observasjon er gulv vurdert til ikke å ha avvik utover akseptable toleranser.

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:

Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes.

Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode.

Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

 Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

NEDRE ARNES 19 - 5058/58/024/0/0

18 Trapp

TG 2 

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.

Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?
Nei

Kommentar:

Lukket utførelse med manglende håndløper på vegg.
Åpninger i rekkverk er over godkjente mål.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:

Innvendige trapp i lukket utførelse av tre fra byggeåret.
Manglende håndløper på vegg.
Åpninger i rekkverk anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales å etablere fastmontert håndløper på vegg.
Det anbefales å etablere nytt rekkverk, slik at åpninger ikke overstiger 10cm åpning.

Levetid:

⚠ Normalt intervall for maling/lakkering av innvendig trapp er 5-9 år.

⚠ Normal forventet levetid på trapp i tre 15-30 år.

NEDRE ÅRNES 19 - 5058/58/0/24/0/0

19 Øvrige rom

TG 1 

Totalvurdering

Kommentar:

Øvrige rom som stue, gang og soverom er besiktiget uten vesentlige avvik av det man kan forvente av alder og normal bruksslitasje.
Manglende ventilasjon på soverom.

De fleste overflater i «gammeldelen» er fra byggeår og renoveringsår.

20 Vaskerom

TG 1 

Totalvurdering

Kommentar:

Vaskerommet fremstår i god stand og våtrommets tettesjikt er ivaretatt.
Det er fliser på gulv, panel på vegger og panel i himling. Det er varmekabler i gulv.
Det er etablert sluk i gulvet.
Vaskerommet innehar vask på vegg og opplegg for vaskemaskin med kran og avløp.

21 Toalettrom 2.etasje

TG 2 

Totalvurdering

Kommentar:

Wc rom er besiktiget uten at det ble funnet noen vesentlige avvik.
Det er oppført gulv med vinylbelegg på gulv, tapet på vegger og tapet i himling.
Rommet innehar wc og vask.
Rommet ble renovert/etablert i 1969.
Det er kun naturlig avtrekk i himling. TG 2 grunnet dette.
Det er fuktmerker i himling. Det er ingen lekkasjer i tak.

Bilde



NEDRE ÅRNES 19 - 5058/58/0/24/0/0

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og rørøpplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom yttervegg.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med profilerte fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Platetopp, Stekeovn, Oppvaskmaskin, Kjøleskap

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Nei

Kommentar:

Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. De samme reglene gjelder fritidsboliger.

Hvis bygningens faste vanninstallasjon har et innendørs tappested hvor lekkasjevannet ikke vil renne til et sluk eller i et overløp, må det monteres en automatisk lekkasjestopper. Det samme gjelder for tilkoblingspunkter for produkter og utstyr som bruker vann, for eksempel vaskemaskin og oppvaskmaskin. Automatisk lekkasjestopper er en fuktføler som gir signal til en ventil som stenger vanntilførselen.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.

Hvitevarer ble ikke funksjonstestet.

Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Det anbefales etablering av komfyrvakt.

Det anbefales etablering av lekkasjevakt/ lekkasjesikring under innredningen med vanninstallasjoner.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.

⚠ Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.

⚠ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

NEDRE ÅRNES 19 - 5058/58/0/24/0/0

NEDRE ÅRNES 19 - 5058/58/0/24/0/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkopplingspunkter. Sjekk kondensisasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner/ varmekabler
Vedovn

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft

Nei

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. Lekkasjevann føres i lukket rom med sluk. Berederen er datert 2014 og rommer ca 200 liter.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

Vannrør av plast (rør-i-rørsystem). Plastavløp. Visuell kontroll og enkel funksjonstest ga ingen tegn til svikt. Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige stengekraner ble ikke søkt påvist. Boligen vurderes å være tilstrekkelig ventilert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Normal levetid på avtrekksvifte/ventilasjonsanlegg ca. 15 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

NEDRE ÅRNES 19 - 5058/58/0/24/0/0

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekk at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er etablert i bod.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Selger informerer at alt eLanlegg ble renoveret i 2007.

Foreligger det samsvarserklæring?

Nei

Kommentar:

Det er ingen tegn til samsvarserklæringer inne i sikringsskapet. Dette er anbefalt bør foreligge da det er et krav til dette.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

NEDRE ÅRNES 19 - 5058/58/0/24/0/0

Øvrig info:

Selger informerer at hele det elektriske anlegget ble renoveret i 2007, med nytt sikringsskap og nye sikringer. Innvendig er kontakter og brytere byttet.

Det eksisterer fortsatt enkelte kontakter og brytere fra før 2007. Dette er kontrollert og funnet «i orden».

Selger informerer at det har vært el.tilsyn/el.kontroll i boligen.

Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr).

Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.

25 Brannslukkere og røykvarslere

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det brannslukkere i boligen?

Det registreres tilstrekkelig med brannslukningsapparater i boligen, i henhold til forskrifter på befarsingsdag.

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarslere i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?

Det er tilstrekkelig med røykvarslere i boligen i henhold til forskrifter på befarsingsdag.

26 Frittstående garasje

TG 2

De enkelte bygningsdeler sjekkes på tilsvarende måte som for boligen, og det skal gis en helhetsvurdering. Sjekkes spesielt fuktinnsig. Vurder helheten i forhold til skjevhet, stabilitet.

Totalvurdering av bygget

Kommentar:

Garasje er avstivet og vindtettet med GU-plater (gips) utvendig, og bekledd med stående bordkledning.

Takkonstruksjon i tre, med A-takstoler, teknet med skifer.

Det er vindu med koblet glass, dør i tre med enkelt glass.

Leddport i stål med portåpner.

Det registreres råde i taktro, i takutstikk.

Tiltak med utskifting av taktro må påregnes.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Meglerhuset Nylander & Partners AS avd Fosen	
Oppdragsnr.	
69250082	
Selger 1 navn	
Joar Malvin Rømme	
Gateadresse	
Nedre Årnes 19	
Poststed	Postnr
ÅFJORD	7170
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2007
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	18
Antall måneder	01
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Fremtid Forsikring
Polise/avtalenr.	3439400

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råde, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: JMR

1

Document reference: 69250082

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralstyr, ventilasjon)?

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralstyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: JMR

2

Document reference: 69250082

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: JMR

3

Document reference: 69250082

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt utfullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringssselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringssselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseidom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringssselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringssselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseidom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring iht vilkår.

Initialer selger: JMR

4

Document reference: 69250082

E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Joar Rømme	e156882995d783406f422 8c5b65c830da7738e01	20.05.2025 17:35:17 UTC	Signer authenticated by One time code

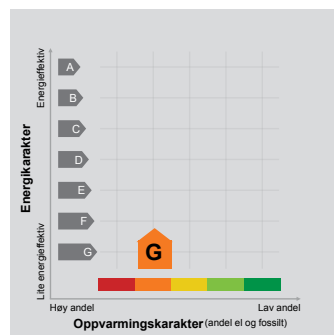
Document reference: 69250082

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://docingroupe.com/developer>

ENERGIATTEST



Adresse	Nedre Ånes 19
Postnummer	7170
Sted	ÅFJORD
Kommunenavn	Åfjord
Gårdsnummer	58
Bruksnummer	24
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	183653989
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkekode	Energiattest-2025-124808
Dato	22.05.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 5 893 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

0 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	4 003 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Isolere varmtvannsrør
- Montere automatikk på utebelysning

- Følg med på energibruken i boligen
- Tiltak utendørs

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår: 1906
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 203
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>)

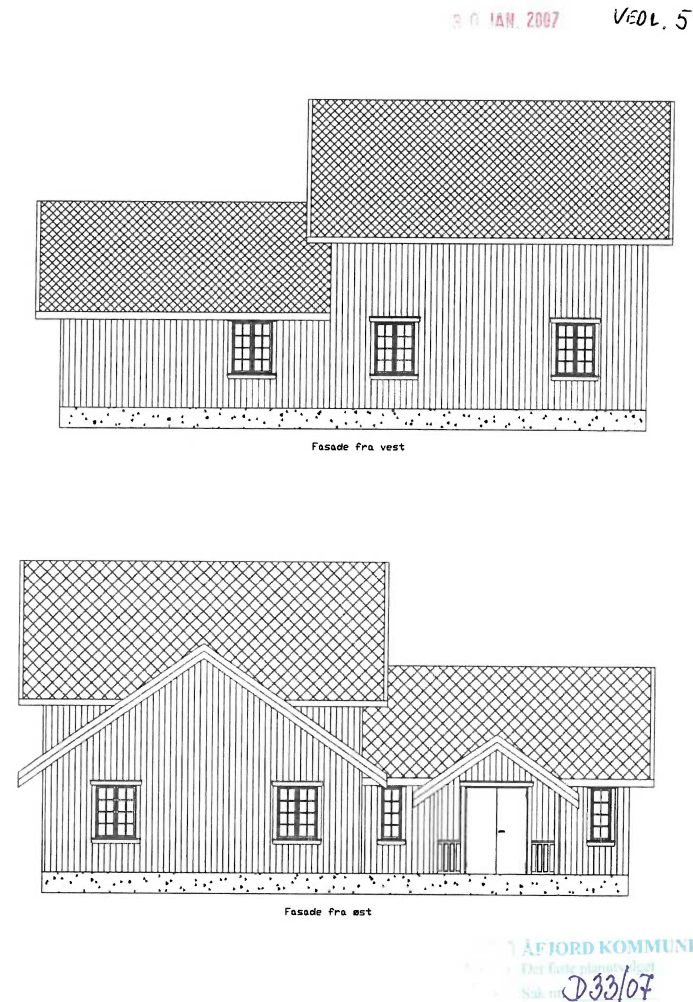
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plakaten for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

 Åfjord kommune Landbruk, kultur og tekniske tjenester		Ferdigattest etter plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 §99 nr 1	
Ansvarlig søker (navn og adresse) AM Bygg AS, Joenget 1, 7170 Åfjord		Tiltakshaver (navn og adresse) Joar Rømme, Nessahaugen 18, 7170 Åfjord	
Ferdigattest er gitt for			
Eiendom/adresse Åsvang	Gnr. 58	Bnr. 24	Feste nr.
Seksjonsnr. 			
Spesifikasjon Tiltakets/byggets art Tilbygg bolig og nybygg garasje			
Vedtak fattet av: Åfjord kommune		Dato: 22.03.07	Saksnr: D 0033/07
Dato sluttkontroll: 04.12.07		Kontrollansvarlig: AM Bygg AS	
Merknader	Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 93). (Ingen)		
Underskrift			
Sted: Åfjord	Dato 06.12.2007	Stempel/underskrift Viktor Blomlie Avd.ing	



Tilbygg Joar Rømme	Mål 1:100
Fasade Øst / Vest	Dato 29.01.2007
Kim Mørreaunet	Tegn. nr. 003
	Rev. 02

3. G. JAN. 2007

VEOL. 6



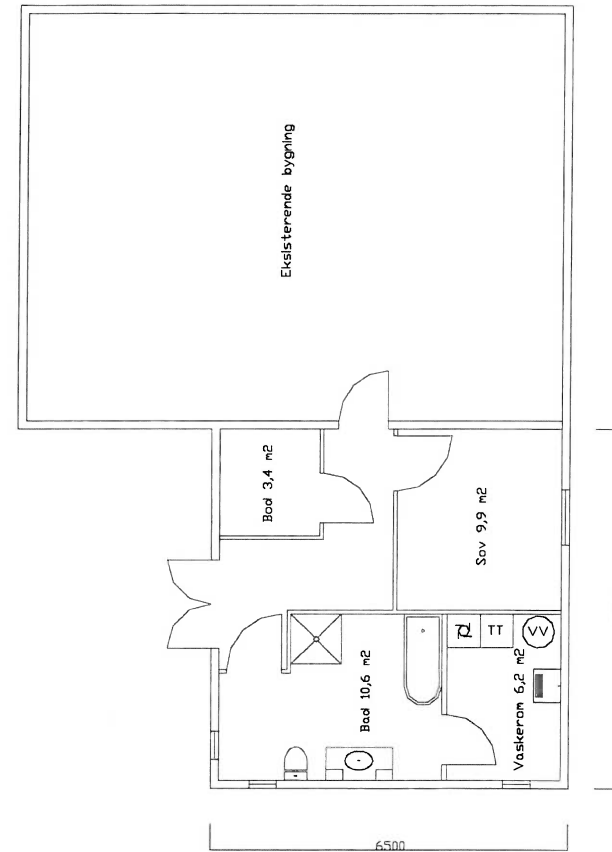
Fasade fra nord

ÅFJORD KOMMUNE
Det faste planråd
Sak nr. D33/07

Tilbygg Joar Rømme	Mål 1:100
Fasade Nor	Dato 29.01.2007
	Tegn. nr. 002
Kim Mørreaunet	Rev. 02

3. G. JAN. 2007

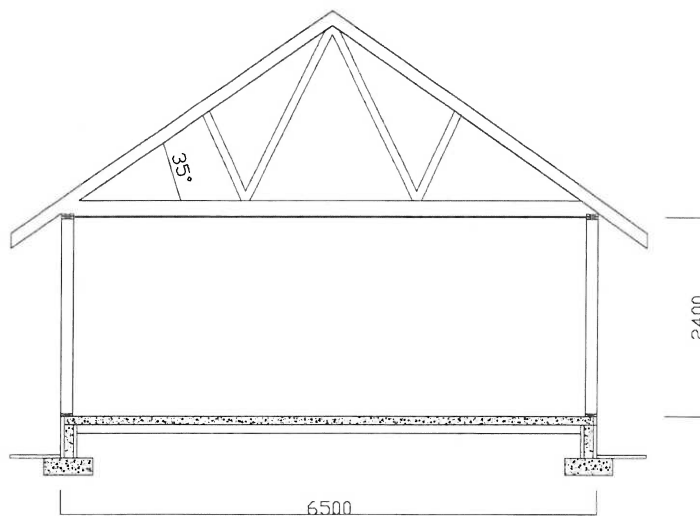
VEOL. 4



ÅFJORD KOMMUNE
Det faste planråd
Sak nr. D33/07

Tilbygg Joar Rømme	Mål 1:75
Plantegning	Dato 29.01.2007
	Tegn. nr. 001
Kim Mørreaunet	Rev. 02

30 JAN. 2007 VEOL. 3

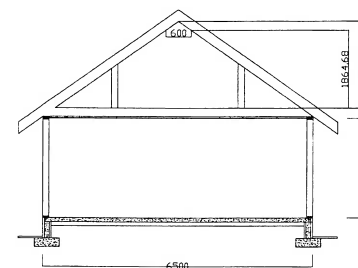
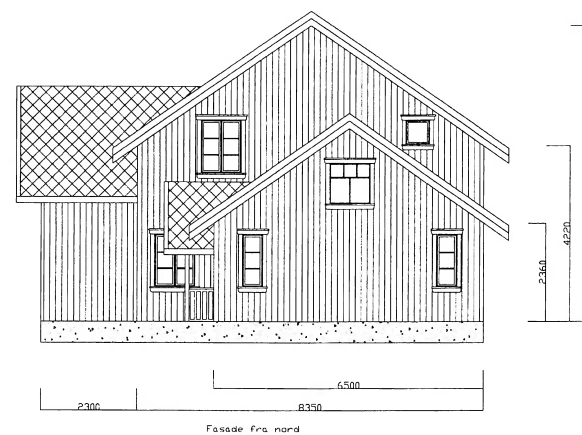


ÅFJORD KOMMUNE
Det faste planutvalg
Sak nr. D33/07

Tilbygg Joar Rømma	Mål 1:50
Snitt	Dato 29.01.2007
	Tegn. nr. 001
Kim Mørreaunet	Rev. 02

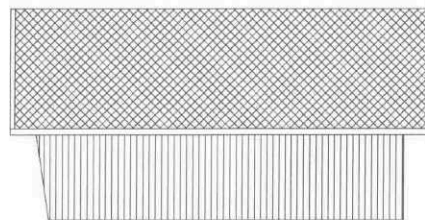
VEOL. E 1

-5 DES. 2007

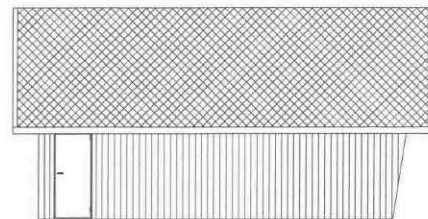


Endning av fasade tegning.
(Loft over tilbygg)

13 FEB. 2007



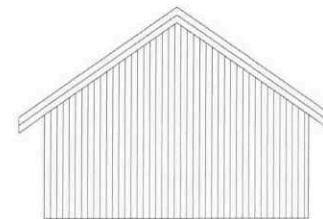
Fasade øst



Fasade vest

ÅFJORD KOMMUNE
Det faste planutvalget
Sak nr. D33/07

13 FEB. 2007



Fasade nord



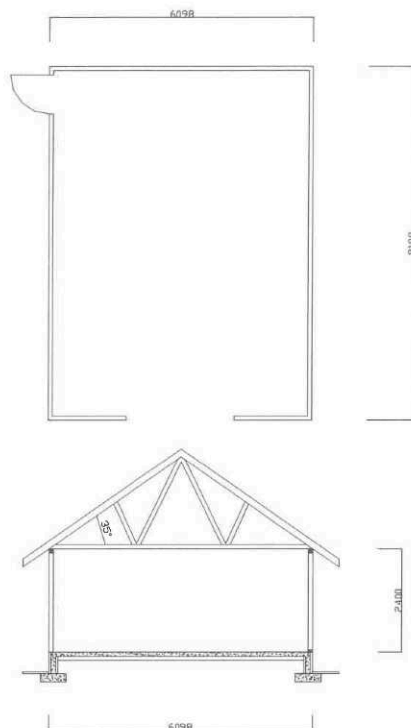
Fasade sør

ÅFJORD KOMMUNE
Det faste planutvalget
Sak nr. D33/07

Garasje Joar Rømma	Mål	1:100
Fasade Nord/sør	Dato	11.02.2007
	Tegn. nr.	
Kim Mørreaunet	Rev.	

13 FEB. 2007

ambita



ÅFJORD KOMMUNE
Det faste planutvalget
Sak nr. D.33/07

Garasje Joar Rømme	Mål 1:100
Plan/Snitt	Dato 11.02.2007
Kim Mørreaunet	Tegn. nr.
	Rev.

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse			
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 58, Bruksnr 24	Kommune:	5058 Åfjord
Adresse:		Grunnkrets:	112 Årnes
Veiadresse:	Nedre Årnes 19, gatenr 1503	Valgkrets:	1 Å
	7170 Åfjord	Kirkesogn:	9050403 Åfjord og Stoksund
Oppdatert:	19.11.2019	Tettsted:	6581 Åfjord

Eiendomsopplysninger					
Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Åsvang	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	20.03.1933	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	917,8 kvm	Skyld:	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	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.

Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning 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:

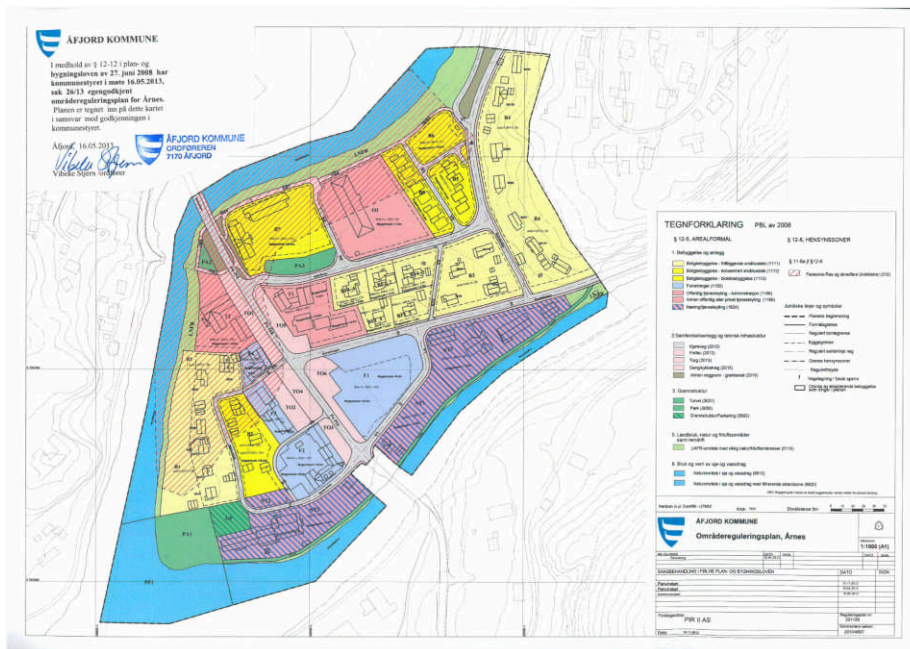
Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 14.05.2025 12:29 – Sist oppdatert 14.05.2025 12:29
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 1 av 3

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5058/58/24	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	05.12.2019	Berørt	5058/58/24	0,0
	Matrikkelført:	05.12.2019			
Oppmålingsforretning	Forretning:	05.12.2019	Avgiver	5058/58/47	-220,8
	Matrikkelført:	05.12.2019	Berørt	5058/58/24	0,0
			Mottaker	5058/58/317	220,8
Annen forretningstype	Forretning:	04.12.2019	Berørt	5058/58/24	0,0
	Matrikkelført:	04.12.2019	Berørt	5058/58/47	0,0
			Berørt	5058/58/176	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5058/58/24	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Skylddeling	Forretning:	20.03.1933	Avgiver	5058/58/2	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5058/58/24	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		
Nedre Årnes 19		Bolig	40,0						
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:	42,3	Rammetillatelse:					
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	40,0	Igangset.till.:					
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:					
Oppvarming:		BRA totalt:	40,0	Midl. brukstil.:					
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):					
Vannforsyning:				Antall boliger:					1
Bygningsnr:	183653989			Antall etasjer:					1
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		40,0		40,0				
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									
Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse		Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC		
Ingen registrert adresse		Annet enn bolig	46,0						
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	49,9	Rammetillatelse:					
Bygningsstatus:	Meldingssak tiltak fullført	BRA bolig:		Igangset.till.:					
Energikilde:		BRA annet:	46,0	Ferdigattest:					
Oppvarming:		BRA totalt:	46,0	Midl. brukstil.:					
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):					
Vannforsyning:				Antall boliger:					1
Bygningsnr:	300014019			Antall etasjer:					1
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				46,0	46,0				
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									



ÅFJORD KOMMUNE OMRÅDEREGULERINGPLAN ÅRNES

REGULERINGSBESTEMMELSER

Formålet med planen er å legge til rette for videre vekst og utvikling av Årnes. Kommunen ønsker en helhetlig plan som gir retningslinjer for uthyggning av næring, forretninger, kontor, offentlig tjenesteyting og boligbebyggelse med tilhørende samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og grønnstruktur. Planen omfatter også regulering av bruk og vern av Stordalselva og Nordalselva med LNF-området langs deler av elveløpet. Planen er en videreføring av gjennomført bruker- og medvirkningsprosess i regi av Åfjord kommune.

Planid: 201109
Saksnummer: 2010/4807

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 18.4.2013
Dato for godkjenning i kommunestyret: 16.5.2013

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Pir II AS, datert 15.11.2012, seinest endret 18.4.2013.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

§2.1 Arealformål

Bebyggelse og anlegg:

(pbl § 12-5 nr.1 og 12-7)

- Boligbebyggelse-frittliggende – småhusbebyggelse(1111)
- Boligbebyggelse-konsentrert – småhusbebyggelse (1112)
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (1113)
- Forretning (1150)
- Offentlig tjenesteyting (1166)
- Annen offentlig eller privat tjenesteyting (1169)
- Næring/tjenesteyting (1824)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

(pbl § 12-5 nr.2)

- Kjøreveg (2010)
- Annen veggrunn - grøntareal (2019)
- Torg (2013)
- Gangveg og sykkelveg (2015)
- Fortau(2012)

Grønnstruktur:**(pbl § 12-5 nr.3)**

- Turveg (3031)
- Park (3050)
- Grønnstruktur / parkering (3900)

LNFR-område:**(pbl § 12-5 nr.5)**

- LNFR-område med viktige natur/ friluftsinnteresser (jfr kommunedelplan Åfjord sentrum) (5110)

Bruk og vern av sjø- og vassdrag:**(pbl § 12-5 nr.6)**

- Naturområde i sjø og vassdrag (6610)
- Naturområde i sjø- og vassdrag med tilhørende strandsone (6620)

Henysningsone:**(pbl § 11-8 a,jf12-6)**

- Faresone, ras- og skred fare (kvikkleire) (310)

§ 3 FELLESBESTEMMELSER**§3.1 Krav om detaljert reguleringsplan.**

Områderreguleringen krever detaljert reguleringsplan for reguleringsområdene B2, B7, PA3 og NT1. For disse områdene skal det foreligge vedtatt detaljert reguleringsplan for rammetillatelse kan gis. Dersom deler av bygningsmassen skal krages/bygges ut over tilliggende LNFR-området i NT2 skal det utarbeides detaljreguleringsplan som inneholder en konsekvensvurdering av tiltaket. Det samme gjelder tiltak i vassdragssonen. Reguleringsområdene PA1/ GP krever detaljregulering for gjennomføring av større tiltak. Reguleringsbestemmelser i områdereguleringen setter i bestemmelser for de enkelte reguleringsområdene krav til hvilke områder som skal reguleres i sammenheng.

§3.2 Krav til søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens §93.**3.2.1 Krav til redegjørelse for planlagt bebyggelse.**

For alle byggeområder skal det ved søknad om tillatelse til tiltak foreligge en situasjonsplan som viser eksisterende og ny bebyggelse. Planen skal være påført eiendoms- og byggegrenser. Planen skal vise dagens situasjon og framtidig situasjon. Planen skal vise planlagt bebyggelse med angitt høyde på ferdig gulv og møne- og eller gesimshøyde. Med søknaden skal det følge redegjørelse for konsekvenser av tiltaket for naboer og andre berørte. Det skal følge redegjørelse for nærvirkninger med sol/skygge og fjernvirkninger av bygningsvolum. Kommunen kan kreve at planlagt bebyggelse fremstilles 3-dimensjonalt.

3.2.2 Krav til plan for den ubebygde delen av byggeområdet.

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det følge detaljert og høydesatt terrengplan/illustrasjonsplan for den ubebygde delen (i målestokk 1:200/1:500). Terrengplanen/illustrasjonsplanen skal vise disponering av utearealet med planlagt utforming og opparbeiding av terreng, vegetasjon, avkjørsel/adkomst, planlagt parkering, varemottak, avfallshåndtering og uterom for opphold og lek, møblering og andre arealavgrensende tiltak, samt terrenghøyder i koter. Planen skal også angi VA-anlegg og håndtering av overvann. Terrengplanen/illustrasjonsplanen skal være godkjent av kommunen før det kan gis igangsettingstillatelse. Utearealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent terrengplan/illustrasjonsplan før det kan gis brukstillatelse til boliger.

3.2.3 Utforming av bebyggelse og anlegg

Det skal legges vekt på høy kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk. Det skal lages fargesettingsplaner for de ulike områdene.

§3.3 Krav om undersøkelser.**3.3.1 Radon**

Måling av radon i grunnen og i tilkjørte masser skal dokumenteres ved innsending av søknad om igangsettingstillatelse av grunnarbeid. Eventuell tiltaksplan skal utarbeides i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak.

3.3.2 Forurensede masser

Grunnlagsrapport om forurensede masser skal utarbeides i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak.

3.3.4 Geotekniske forhold

Krav om undersøkelser og prosjektering beskrevet i geoteknisk vurdering for reguleringsplanen, «414653-RIG-RAP-001», skal følge søknaden om tillatelse til tiltak. **Alle tiltak innenfor planområdet, som krever tillatelser etter plan og bygningsloven, skal kontrolleres og godkjennes av geotekniker.**

Arealer som ligger innenfor faresone angitt på plankartet, krever at det gjennomføres **geoteknisk prosjektering** som skal foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. For øvrige areal skal det følge geoteknisk redegjørelse med søknad om tillatelse til tiltak. Plan for geoteknisk kontroll av kritiske og vanskelige forhold / grunnarbeider skal være utarbeidet før igangsettingstillatelse gis. Også for andre tiltak som medfører endringer i terreng eller lastbilde nær eller i elveskråning, kreves det at grunn- og stabilitetsforhold vurderes nærmere før tiltak kan iverksettes.

3.3.5 Flom og isgang

For byggeområdene langs Stordalselva, NT 1, NT 2 og NT 3 skal det ved søknad om tillatelse til tiltak følge redegjørelse for tiltakets sikring mot flom og isgang.

3.3.6 Støy

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og

støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

3.3.7 Universell utforming

Bebyggelse og anlegg med tilhørende utearealer, samferdselsanlegg og grønnstruktur skal utformes i henhold til prinsipper om universell utforming. Statens vegvesens håndbok nr 278, *Universell utforming av veier og gater*, skal være retningsgivende for alle samferdsels- og infrastrukturprosjekt i planområdet.

§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 4.1 Fellesbestemmelser bebyggelse og anlegg

4.1.1 Formål, byggegrenser, utnyttelse og byggehøyder

Formål skal være som angitt på plankartet og i bestemmelser for det enkelte byggeområdet. Byggegrenser er angitt på plankartet. Tillatt utnyttelse og byggehøyde er angitt i bestemmelser og på plankart for de enkelte byggeområdene. Areal under terreng skal ikke regnes med i grad av utnyttning. Parkering på terreng inngår i beregning av utnyttelsesgrad.

4.1.2 Krav til utforming av bebyggelse og anlegg

Alle bygninger og anlegg skal ha god materialbruk og gis en utforming med høy arkitektonisk kvalitet.

Ny bebyggelse skal gis en utforming som tilfører eksisterende situasjon kvalitet, og ikke reduserer brukbarheten for eksisterende bygninger som skal bevares. Dette gjelder både volummessig oppbygging og arkitektonisk utforming.

Terrengutforming skal skje mest mulig skånsomt. Unødvendig utsprenging eller oppfylling skal unngås, og god massebalanse skal vektlegges.

4.1.3 For boliger og boligens uteoppholdsareal som utsettes for vegtrafikkstøy, skal gjeldende retningslinjer for støy skal legges til grunn; T-1442 eller senere vedtatte planretningslinjer. Lydnivå innendørs og på utendørs oppholdsareal skal tilfredsstillende NS 8175 klasse C. Veileder T 1442 sine Retningslinjer for begrensnings av støy fra bygge- og anleggsvirksomhet legges til grunn i anleggsfasen.

§ 4.2 Boligbebyggelse

4.2-1-1 Bestemmelser for byggeområde B1

Området reguleres til boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse (1111).

Det tillates at området fortettes med eneboliger og horisontalt og vertikalt delte to/tre-mannsboliger med tilhørende garasje/carport og utebod.

Byggenes plassering, høyde og avstand til nabo skal reguleres i henhold til plan- og bygningslovens § 29-4.

Tomteutnyttelsen BYA innenfor hver tomt/eiendom skal ikke overstige % BYA=28 %

Parkering skal etableres på egen grunn, med parkeringsdekning minimum 1 bilparkeringsplass per boenhet.

Reguleringsbestemmelser 15.11.12

sist revidert 18.4.2013

4.2-1-2 Bestemmelser for byggeområde B2

Området reguleres til boligbebyggelse, blokkbebyggelse (1113).

Område B2 krever at det foreligger vedtatt detaljregulering for det kan gis tillatelse til tiltak. I detaljreguleringsplanen skal det redegjøres for støybildet og evt. hvilke tiltak som er nødvendig for å oppfylle retningslinjene i T-1442/2012.

Området skal ha høy utnyttelse og det tillates at felles garasje/parkeringsanlegg etableres under bakken.

Tomteutnyttelsen for hele B2, samlet skal ikke være mindre enn %BRA=200 % og ikke være høyere enn %BRA=300.

Tillatte byggehøyder er oppgitt på plankartet i antall meter fra planert terreng.

Parkering skal etableres innenfor eget byggeområde, med 1 bilparkeringsplass og 2 sykkelparkeringsplasser pr boligenhet.

Krav til opparbeidet samlet uteoppholdsareal skal ikke være mindre enn 30 m² per boligenhet, og andel opparbeidet til felles uteoppholdsareal skal ikke være mindre enn 16 m² per boligenhet.

4.2-1-3 Bestemmelser for byggeområde B3

Området reguleres til boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse (1111).

Det tillates at området fortettes med eneboliger og horisontalt og vertikalt delte to/tre-mannsboliger, med tilhørende garasje/carport og utebod.

Byggenes plassering, høyde og avstand til nabo skal reguleres i henhold til plan- og bygningslovens § 29-4.

Tomteutnyttelsen BYA innenfor hver tomt/eiendom skal ikke overstige % BYA=28 %

Parkering skal etableres på egen grunn, med parkeringsdekning minimum 1 bilparkeringsplass per boenhet.

4.2-1-4 Bestemmelser for byggeområde B4

Området reguleres til boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse (1111).

Det tillates at området fortettes med eneboliger og horisontalt og vertikalt delte to/tre-mannsboliger, med tilhørende garasje/carport og utebod.

Byggenes plassering, høyde og avstand til nabo skal reguleres i henhold til plan- og bygningslovens § 29-4. Tomteutnyttelsen for hver tomt/eiendom skal ikke overstige %BYA=20 %.

Parkering skal etableres på egen grunn, med parkeringsdekning minimum 1 bilparkeringsplass per boenhet.

4.2-1-5 Bestemmelser for byggeområde B5

Området reguleres til boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse (1112).

Området skal benyttes til boliger med tilhørende garasje/carport og utebod.

Tomteutnyttelsen BYA for samlet byggeområde skal ikke overstige %BYA=35%

Tillatte byggehøyder er oppgitt på plankartet i antall meter fra planert terreng.

Parkering skal etableres innenfor eget byggeområde, med minimum 15 bilparkeringsplasser og 20 sykkelparkeringsplasser.

Reguleringsbestemmelser 15.11.12

sist revidert 18.4.2013

4.2-1-6 Bestemmelser for byggeområde B6

Området reguleres til boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse (1112).
Området skal benyttes til boliger med tilhørende garasje/carport og utebod.
Tomteutnyttelsen BYA for samlet byggeområde skal ikke overstige %-BYA=35%

Tillatte byggehøyder er oppgitt på plankartet i antall meter fra planert terreng.
Parkering skal etableres innenfor eget byggeområde, med minimum 1,5 bilparkeringsplass per boenhet og 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet.

4.2-1-7 Bestemmelser for byggeområde B7

Området reguleres til boligbebyggelse, blokkbebyggelse (1113).
B7 krever at det foreligger vedtatt detaljregulering for det kan gis tillatelse til tiltak. I detaljreguleringsplanen skal det redegjøres for støybildet og evt. hvilke tiltak som er nødvendig for å oppfylle retningslinjene i T-1442/2012.

B7 skal detaljreguleres og planlegges i sammenheng med parkområde PA3 og gang- og sykkelveg GS 1.

Området skal benyttes til boliger. Det tillates at bebyggelsen etableres med tjenesteyting/forretning i *sokkel og 1. etasje. (*sokkeletasje defineres som etasje – opp til 2 meter over gjennomsnittlig terrenghøyde).
Området skal ha høy utnyttelse og det tillates at felles garasje/parkeringsanlegg etableres under bakken.
Tomteutnyttelsen BRA for hele byggeområdet skal ikke overstige %-BRA=150 %.
Tillatte byggehøyder er oppgitt på plankartet i antall meter fra planert terreng.

Parkering skal etableres innenfor eget byggeområde med 1 bilparkeringsplass og minimum 1 sykkelparkeringsplass pr 100 m² tjenesteyting / forretning.
Og 1 bilparkeringsplass og minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr bolighetenhet.

Krav til opparbeidet samlet uterom skal ikke være mindre enn 50 m² pr bolighetenhet, og andel opparbeidet til felles uterom skal ikke være mindre enn 36 m² pr bolighetenhet. For byggeområde B7 kan parkområde PA 3, medregnes i areal som skal avsettes til felles uterom.

§ 4.3 Forretning**4.3-1 Fellesbestemmelser**

Inngangsareal foran forretninger og andre publikumsinnganger, samt viktige gangforbindelser mellom disse, skal være fysisk adskilt fra kjøreareal og parkeringsareal.

4.3-1-1 Bestemmelser for byggeområde F1

Det tillates oppføring av bygninger og anlegg som skal benyttes til forretning (1150).
Det tillates at etasjer over 1. etasje benyttes til boliger.
Tomteutnyttelsen BRA innenfor byggeområdet skal ikke overstige %-BRA =200 %
Boligandel skal ikke overstige 20 % av samlet tillatt tomteutnyttelse.

Reguleringsbestemmelser 15.11.12

sist revidert 18.4.2013

Tillatte byggehøyder er oppgitt på plankartet i antall meter fra planert terreng.

Parkering skal etableres innenfor eget byggeområde, med 0,5 bilparkeringsplass og minimum 1 sykkelparkeringsplass pr 100 m² areal for forretning, og 0,25 bilparkeringsplass og minimum 2 sykkelparkeringsplass pr bolighetenhet. Av antall bilparkeringsplasser som etableres skal minimum 5 % være tilpasset handikappede.

Krav til opparbeidet samlet uteoppholdsareal for boliger skal ikke være mindre enn 30 m² pr bolighetenhet, og andel opparbeidet til felles uteoppholdsareal skal ikke være mindre enn 16 m² pr bolighetenhet.

4.3-1-2 Bestemmelser for byggeområde F2, F 3 og F 4.

Det tillates oppføring av bygninger og anlegg som skal benyttes til forretning (1150).
Det tillates at etasjer over 1. etasje benyttes til boliger.
Tomteutnyttelsen BRA innenfor hvert byggeområde skal ikke overstige %-BRA =300%
Boligandel skal ikke overstige 45 % for F 2, og ikke over 50% for F 3 og F 4 av samlet tillatt tomteutnyttelse.

Tillatte byggehøyder er oppgitt på plankartet i antall meter fra planert terreng.

Parkering tillates etablert utenfor eget byggeområde, på torg TO 1 / TO 2 / TO 3.
Krav til parkeringsdekning er 0,5 bilparkeringsplass og minimum 1 sykkelparkeringsplass pr 100 m² areal forretning, og 0,25 bilparkeringsplass og minimum 2 sykkelparkeringsplass pr bolighetenhet. Av antall bilparkeringsplasser som etableres skal minimum 5 % være tilpasset handikappede.

Krav til opparbeidet samlet uteoppholdsareal for boliger skal ikke være mindre enn 30m² pr bolighetenhet, og andel opparbeidet til felles uteoppholdsareal skal ikke være mindre enn 16 m² pr bolighetenhet.

§ 4.4 Offentlig tjenesteyting**4.4-1 Bestemmelser for byggeområde O1**

Det tillates oppføring av bygninger og anlegg som skal benyttes til offentlig tjenesteyting, administrasjon (1166).

Tomteutnyttelsen BRA innenfor byggeområdet skal ikke overstige %-BRA =60 %.

Tillatte byggehøyder er oppgitt på plankartet i antall meter fra planert terreng.
Ubebygd del av eiendom skal være allmenn tilgjengelig og opparbeides til park og parkering for besøk og ansatte.
Parkering skal etableres innenfor eget byggeområde, med 1 bilparkeringsplass og minimum 1 sykkelparkeringsplass pr 100 m² areal for offentlig tjenesteyting.

§ 4.5 Annen offentlig eller privat tjenesteyting**4.5-1 Fellesbestemmelser**

Inngangsareal foran publikumsinnganger, samt viktige gangforbindelser mellom disse,

Reguleringsbestemmelser 15.11.12

sist revidert 18.4.2013

skal være fysisk adskilt fra kjøreareal og parkeringsareal.

4.5-1-1 Bestemmelser for byggeområde T 1

Området skal benyttes til annen offentlig eller privat tjenesteyting (1169).

Det tillates at etasjer over 1. etasje benyttes til boliger.

Tomteutnyttelsen BRA innenfor byggeområdet skal ikke overstige %-BRA =200%

Boligandel skal ikke overstige 50 % av samlet tillatt tomteutnyttelse.

Tillatte byggehøyder er oppgitt på plankartet i antall meter fra planert terreng.

Parkering skal etableres innenfor eget byggeområde, og det tillates at parkering etableres i parkeringskjeller. Det skal etableres 0,5 bilparkeringsplass og minimum 1 sykkelparkeringsplass pr 100 m² areal for tjenesteyting, og 1 bilparkeringsplass og minimum 2 sykkelparkeringsplass pr 100 m² pr boligenhet. Av antall bilparkeringsplasser som etableres skal minimum 5 % være tilpasset handikappede.

Krav til opparbeidet samlet uteoppholdsareal skal ikke være mindre enn 30 m² pr boligenhet, og andel opparbeidet til felles uteoppholdsareal skal ikke være mindre enn 16 m² pr boligenhet.

Det skal legges inn en tverrforbindelse for gang- og sykkeltrafikk mellom Øvre Årnes og Stordalsvegen.

4.5-1-2 Bestemmelser for felt T 2

Området skal benyttes til annen offentlig eller privat tjenesteyting (1169).

Det tillates at etasjer over 1. etasje benyttes til boliger.

Tomteutnyttelsen BRA innenfor byggeområdet skal ikke overstige %-BRA =180 %

Boligandel skal ikke overstige 50 % av samlet utnyttelse.

Tillatte byggehøyder er oppgitt på plankartet i antall meter fra planert terreng.

Parkering skal etableres innenfor eget byggeområde, med 0,5 bilparkeringsplass og minimum 1 sykkelparkeringsplass pr 100 m² areal for tjenesteyting, og 1 bilparkeringsplass og minimum 2 sykkelparkeringsplass pr 100 m² pr boligenhet. Av antall bilparkeringsplasser som etableres skal minimum 5 % være tilpasset handikappede.

Krav til opparbeidet samlet uteoppholdsareal skal ikke være mindre enn 30 m² pr boligenhet, og andel opparbeidet til felles uteoppholdsareal skal ikke være mindre enn 16 m² pr boligenhet.

§ 4.6 Bolig (BF1)

4.6-1 Fellesbestemmelser

Det tillates at delområder angitt på plankartet, innenfor byggeområdet, bygges ut uavhengig av hverandre. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal imidlertid hele byggeområdet inkluderes i situasjonskart og plan for ubebygd del av tomen. Kommunen kan kreve at planlagte tiltak for andre delområder skal innarbeides på situasjonskart og plan for ubebygd del av tomen.

4.6-1-1 Bestemmelser for byggeområde BF 1

Området tillates benyttet til boligformål (1111).

Tomteutnyttelsen BRA reguleres fordel områder av byggeområdet, angitt på plankartet, og skal for hvert delområde ikke overstige:

BF1_1 %-BRA =120 %

BF1_2 %-BRA =110 %

BF1_3 %-BRA =150 %

BF1_4 %-BRA =100 %

BF1_5 %-BRA =130 %

Tillatte byggehøyder er oppgitt på plankartet i antall meter fra planert terreng.

Parkering skal etableres innenfor delområder med 1 bilparkeringsplass og minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr boligenhet.

Krav til opparbeidet samlet uteoppholdsareal skal ikke være mindre enn 30 m² pr boligenhet, og andel opparbeidet til felles uteoppholdsareal skal ikke være mindre enn 16 m² pr boligenhet.

§ 4.7 Næring /tjenesteyting

4.7-1 Fellesbestemmelser

Inngangsareal foran publikumsinnganger, samt viktige gangforbindelser mellom disse, skal være fysisk adskilt fra kjøreareal og parkeringsareal.

4.7-1-1 Bestemmelser for felt NT 1

NT 1 krever detaljregulering for det kan gis tillatelse til tiltak.

Området skal benyttes til næring / tjenesteyting (1824)

Tomteutnyttelse BRA innenfor byggeområdet skal ikke overstige %-BRA =290 %

Tillatte byggehøyder er oppgitt på plankartet i antall meter fra planert terreng.

I detaljreguleringsplanen skal konsekvensene ved en utkraving av bebyggelse over LNFR-området vurderes før en utbygging kan skje.

Det kan tillates at mindre deler av bygningsmasse/tillatt tomteutnyttelse krager/bygges ut over inntilliggende LNFR område langs Stordalselva såfremt tiltaket er godkjent i detaljreguleringsplanen. Fri høyde mellom ferdig opparbeidet terreng og overliggende bygningsdeler, skal ikke være mindre enn 4,2 meter.

Detaljplanen må også vise om og evt. hvordan vassdraget kan bli berørt av utfyllinger etc. I planbeskrivelsen må de allmenne interessene, verneinteresser i forhold til naturmangfold, friluftsliv og kulturminner beskrives. I tillegg bør avbøtende tiltak anskueliggjøres.

Parkering tillates etablert utenfor byggeområdet. Plassering og omfang parkering skal avklares i detaljregulering. Det skal opparbeides 2 parkeringsplasser tilpasset handikappede innenfor byggeområdet.

4.7-1-2 Bestemmelser for felt NT 2

NT 2 krever detaljregulering dersom strandsonen blir berørt av utbyggingstiltak og eller når en utkraging av bebyggelse over LNFR-området skal skje. Området skal benyttes til næring / tjenesteyting (1824), herunder bebyggelse og anlegg for hotell/ overnatting. Tomteutnyttelse BRA innenfor byggeområdet skal ikke overstige %-BRA =100 % Tillatte byggehøyder er oppgitt på plankartet i antall meter fra planert terreng.

I detaljreguleringsplanen skal konsekvensene ved en utkraging av bebyggelse over LNFR-området vurderes for en utbygging kan skje. Det kan tillates at mindre deler av bygningsmasse/tillatt tomteutnyttelse krager/bygges ut over inntilliggende LNFR-område langs Stordalselva såfremt tiltaket er godkjent i detaljreguleringsplanen. Fri høyde mellom ferdig opparbeidet terreng og utkragede bygningsdeler, skal ikke være mindre enn 4,2 meter.

Detaljplanen må også vise om og evt. hvordan vassdraget kan bli berørt av utfyllinger etc. I planbeskrivelsen må de allmenne interessene, verneinteresser i forhold til naturmangfold, friluftsliv og kulturminner beskrives. I tillegg bør avbøtende tiltak anskueliggjøres.

Det skal etableres 1 bilparkeringsplass og minimum 1 sykkelparkeringsplass pr 100 m2 areal for næring/tjenesteyting. Av antall bilparkeringsplasser som etableres skal minimum 5 % være tilpasset handikappede.

4.7-1-3 Bestemmelser for felt NT 3

Området skal benyttes til næring / tjenesteyting. Tomteutnyttelsen BRA innenfor byggeområdet skal ikke overstige %-BRA =100 %

Tillatte byggehøyder er oppgitt på plankartet i antall meter fra planert terreng.

Det skal etableres 0,5 bilparkeringsplass og minimum 1 sykkelparkeringsplass pr 100 m2 areal for næring/tjenesteyting. Av antall bilparkeringsplasser som etableres skal minimum 5 % være tilpasset handikappede.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Kjøreveg

5.1-1 Fellesbestemmelser

Kjøreveger skal etableres med plassering, bredde og utstrekning som vist på plankartet. Ved større rehabiliteringer av eksisterende anlegg skal også disse anleggene justeres med plassering og utstrekning som vist på plankartet. For gjennomføring skal det foreligge en opparbeidelsesplan godkjent av kommunen. Det skal etableres god belysning ved alminnelig ferdsel og riktig bruk av belysning for synshemmede. Vegkanter skal utføres slik at de kan fungere som ledelinje for blinde.

Reguleringsbestemmelser 15.11.12

sist revidert 18.4.2013

5.1-1-1 Bestemmelser for V 1

V 1 skal etableres som ny kjøreveg. Trafikkregulerende tiltak for å hindre at vegen blir benyttet til gjennomkjøring mellom FV 715 og Stordalvegen tillates.

5.1-1-2 Bestemmelser for V 2

V 2 skal etableres som ny kjøreveg. Trafikkregulerende tiltak for å hindre at vegen blir benyttet til gjennomkjøring mellom Stordalvegen og Øvre Arnes veg tillates.

5.1-1-3 Bestemmelser for V 8

V 8 skal etableres som ny kjøreveg. Kjørevegen skal gi adgang til byggeområdene B5 og B 6.

§ 5.2 Annen veggrunn - grøntareal

5.2-1 Bestemmelser for annen veggrunn.

Annen veggrunn – grøntareal skal planlegges og etableres samtidig som det samferdselsanlegget de er knyttet til. Skjæring/fylling knyttet til kjøreveg eller andre samferdselsanlegg skal tilsås og beplantes eller steinsettes med robuste materialer tilpasset omgivelsene.

§ 5.3 Torg

5.3-1 Fellesbestemmelser

Krav om opparbeidelsesplan

For gjennomføring skal det foreligge en opparbeidelsesplan godkjent av kommunen. Planene for hvert torgområde skal utformes i samsvar med prinsippene i vedlagte illustrasjonsplan. For de områdene som berører fylkesveg 715 skal statens vegvesen/fylkeskommunen ha planen til uttalelse.

Planen skal vise hvordan hensyn til prinsippene for tilgjengelighet for alle er ivarettatt. Den skal vise utforming og materialbruk, være høydesatt og angi stigningsforhold på alle arealer og høyder på uteoppholdsareal.

Krav til utforming

Det skal dokumenteres at mindre konstruksjoner og anlegg ikke hindrer sikt i avkjørsler. Elementene skal være tilpasset lokale klimaforhold, og gi skjerming for vær og vind. Innenfor torgarealene skal det etableres tydelig traseer for gangareal. Det skal etableres god belysning ved alminnelig ferdsel og riktig bruk av belysning for synshemmede. Vegetasjon skal være iht retningslinjer fra Norges Astma og allergiforbund.

5.3-1-1 Bestemmelser for TO 1, TO 2 og TO 3

Innenfor området tillates det mindre konstruksjoner og anlegg tilknyttet torgfunksjonen. Det skal etableres parkeringsareal for biler og sykler innenfor områdene. Krav til parkeringsdekning for forretningsformålene F 2, F 3, og F 4 tillates etablert innenfor TO 1, TO 2 og TO 3. Parkeringsplasser skal være allmenn tilgjengelig. Det tillates maksimalt 58 bilparkeringsplasser samlet for TO 1, TO 2 og TO 3. Og minimum 5 % av parkeringsplassene skal være tilpasset handikappede.

Reguleringsbestemmelser 15.11.12

sist revidert 18.4.2013

5.3-1-2 Bestemmelser for TO 4 og TO 5

Innenfor området tillates det mindre konstruksjoner og anlegg tilknyttet torgfunksjonen. Det tillates ikke bilparkering innenfor formålet.

5.3-1-3 Bestemmelser for TO 6

Innenfor området tillates det mindre konstruksjoner og anlegg tilknyttet torgfunksjonen. Det tillates ikke bilparkering innenfor formålet.

Innenfor TO 6 skal det etableres bussholdeplass for kollektivtrafikk. Det tillates etablering av leskur i tilknytning til bussholdeplass.

*§ 5.4 Gang- og sykkelveg**5.4-1 Fellesbestemmelser*

Gang- og sykkelveg skal etableres med plassering, bredde og utstrekning som vist på plankartet. Gang og sykkelveger skal opparbeides i samsvar med opparbeidelsesplan godkjent av kommunen.

Det skal etableres god belysning ved alminnelig ferdsel og riktig bruk av belysning for synshemmede. Vegkanter skal utføres slik at de kan fungere som ledelinje for blinde.

5.2-1-1 Bestemmelser for GS 1

Det tillates begrenset trafikk for varelevering, drosje og handikappede til område B7. GS1 skal planlegges og detaljreguleres i sammenheng med byggeområde B 7. Det tillates trafikkregulerende tiltak for å hindre at vegen blir benyttet til annen trafikk enn den begrensede trafikken for adkomst til B7 som tillates.

*§ 5.5 Fortau**5.5-1 Fellesbestemmelser*

Det skal etableres fortau med plassering, bredde og utstrekning som vist på plankartet.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR*§ 6.1 Turveg**6.1-1 Bestemmelser for turveg i LNFR-område langs Stordalselva*

Turveg skal etableres med plassering, bredde og utstrekning som vist på plankartet. Turveg skal planlegges og etableres i sammenheng med byggeområdene som turvegen ligger langsmed.

Byggeområder som skal planlegges i sammenheng med turveg er NT 1, NT 2, NT 3. Det tillates at mindre deler av bebyggelse i byggeområde NT 1 og NT 2 krager/bygges ut over LNFR område/turveg. Fri høyde mellom ferdig opparbeidet terreng og overhengende bygningsdeler over skal ikke være mindre enn 4,2 meter.

Turveg skal opparbeides i samsvar med opparbeidelsesplan godkjent av kommunen.

*§ 6.2 Park**6.2-1 Fellesbestemmelser**Krav om opparbeidelsesplan*

Før gjennomføring skal det foreligge en opparbeidelsesplan godkjent av kommunen. Planene skal utformes i samsvar med prinsippene i vedlagte illustrasjonsplan.

Planen skal vise hvordan hensyn til prinsippene for tilgjengelighet for alle er ivarettatt. Den skal vise utforming og materialbruk, være høydesatt og angi stigningsforhold på alle veger og høyder på uteoppholdsareal.

Valg av plantetyper skal tilpasses retningslinjer fra Norsk Astma og Allergi forbund. Det skal etableres god belysning ved alminnelig ferdsel og riktig bruk av belysning for synshemmede.

Det skal legges vekt på bruk av bestandige materialer av høy kvalitet og robusthet. Materialbruk og detaljer skal utformes for lave drifts- og vedlikeholdskostnader.

Områder som ligger innenfor angitt fareområde på plankartet, utløser krav om geoteknisk prosjektering for igangsetting av arbeider.

6.2-1-1 Bestemmelser for PA1

Området skal benyttes til park. Det tillates oppført større konstruksjoner og anlegg tilknyttet parkfunksjonen. Hvis det skal etableres større konstruksjoner og anlegg skal området detaljreguleres, og det skal foreligge vedtatt regulering før det kan gis tillatelse til tiltak. PA1 skal planlegges og detaljreguleres i sammenheng med PF1, og PA1 skal planlegges i sammenheng med GP (grøntanlegg/parkeringsplass).

6.2-1-2 Bestemmelser for PA2

Området skal benyttes til park.

6.2-1-3 Bestemmelser for PA3

Området skal benyttes til park.

PA 3 skal detaljreguleres i sammenheng med byggeområde B7.

Det tillates at PA3 opparbeides som del av uteoppholdsareal for felles bruk for boligbebyggelsen i byggeområde B7.

*§ 6.3 Grønnstruktur / parkering**6.3-1 Bestemmelser for GP*

Området skal planlegges og etableres i sammenheng med park PA1 og naturområde med tilhørende strandsone PF1. Området skal opparbeides til grønnstruktur / parkering (3900). Før gjennomføring skal det foreligge en opparbeidelsesplan godkjent av kommunen. Planen skal utformes i samsvar med prinsippene i vedlagte illustrasjonsplan.

Området kan opparbeides med maksimum 25 bilparkeringsplasser. Parkeringsplasser skal være allmenn tilgjengelig. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være tilpasset handikappede.

Området skal opparbeides for flerbruk slik at samme areal kan benyttes til ulike funksjoner. Området skal kunne benyttes som snuplass, tilpasset kjøretøy med maksimal snudiameter 28 meter. Snuplass skal etableres slik at rygging unngås. Det skal etableres god belysning ved alminnelig ferdsel og riktig bruk av belysning for synshemmede.

§ 7 LNFR-OMRÅDER

§ 7.1 LNFR-områder

7.1-1 Fellesbestemmelser

Områdene regulert til LNFR områder skal i størst mulig grad bevares som uberørt naturområde.

Før eventuelle tiltak skal plan for opparbeidelse godkjennes av kommunen.

7.1-1-1 Bestemmelser for LNFR område langs Nordalselva

Området skal brukes til natur- og friluftsområde. Det tillates ingen tiltak i området med unntak av sikringstiltak mot erosjon, flom eller ras.

Sikringstiltak skal gis en utforming som er minst mulig synlig.

Eksisterende vegetasjon skal bevares. Ved skade eller elde skal vegetasjon erstattes med ny vegetasjon av samme type i samråd med kommunen.

7.1-1-1 Bestemmelser for LNFR område langs Stordalselva

Området skal brukes til natur- og friluftsområde. Det tillates ingen tiltak i området med unntak av sikringstiltak mot erosjon, flom eller ras og etablering av ny turveg som vist på plankartet.

Sikringstiltak skal gis en utforming som er minst mulig synlig.

Eksisterende vegetasjon skal bevares. Ved skade eller elde skal vegetasjon erstattes med ny vegetasjon av samme type i samråd med kommunen.

Det tillates at mindre deler av bebyggelse i byggeområde NT 1 og NT 2 krager/bygges ut over LNFR område. Fri høyde mellom ferdig opparbeidet terreng og overhengene bygningsdeler over skal ikke være mindre enn 4,2 meter.

§ 8 BRUK OG VERN AV VASSDRAG

§ 8.1 Sjø og vassdrag

8.1-1 Fellesbestemmelser

Områdene regulert til bruk og vern av sjø og vassdrag skal i størst mulig grad bevares som friluft og naturområde.

Før eventuelle tiltak skal plan for opparbeidelse godkjennes av kommunen.

8.1-1-1 Bestemmelser for Nordalselva og Stordalselva

Området skal brukes til natur- og friluftsområde. Det tillates ingen tiltak i området med unntak av sikringstiltak mot erosjon, flom eller ras.

Reguleringsbestemmelser 15.11.12

sist revidert 18.4.2013

Sikringstiltak skal gis en utforming som er minst mulig synlig.

8.1-1-2 Bestemmelser for PF1

Området skal benyttes til friluftsområde. Naturområde PF1 i sjø- og vassdrag med tilhørende strandsone skal planlegges i sammenheng med PA1.

§ 9 HENSYNSSONE

§ 9.1 Faresone, ras og skredfare (310)

Innenfor faresonemarkert på plankartet, skal alle tiltak, som krever tillatelser etter plan og bygningsloven, kontrolleres og godkjennes av geotekniker.

Det vises til rapport «414653-RIG-RAP-001», Områderegulering Årnes sentrum, Grunnundersøkelser, datert 20.02.2012 som følger områderegulering som vedlegg.

§ 10 REKKEFØLGEKRAV / VILKÅR

§ 10.1 Kjøreveg

10.1-1 Kjøreveg – V8

Ved gjennomføring av tiltak i felt B6 skal kjøreveg V8 opparbeides.

10.2 Anleggsarbeid i kvikkleiresonen

Innenfor kvikkleiresonen kan det ikke settes i gang anleggs- og grunnarbeid som legger til rette for økt personopphold før det er igangsatt nødvendige risikoreduserende tiltak som er vist i geoteknisk rapport sist revidert 24.8.2012.

VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE:

VEDLEGG 1: «414653-RIG-RAP-001»

Områderegulering Årnes, Grunnundersøkelser, datert 20.02.2012.

Revidert 24.8.2012

VEDLEGG 2:

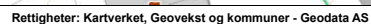
Illustrasjonsplan, Områderegulering Årnes, Målestokk 1:2000 (A3)/1000 (A1),

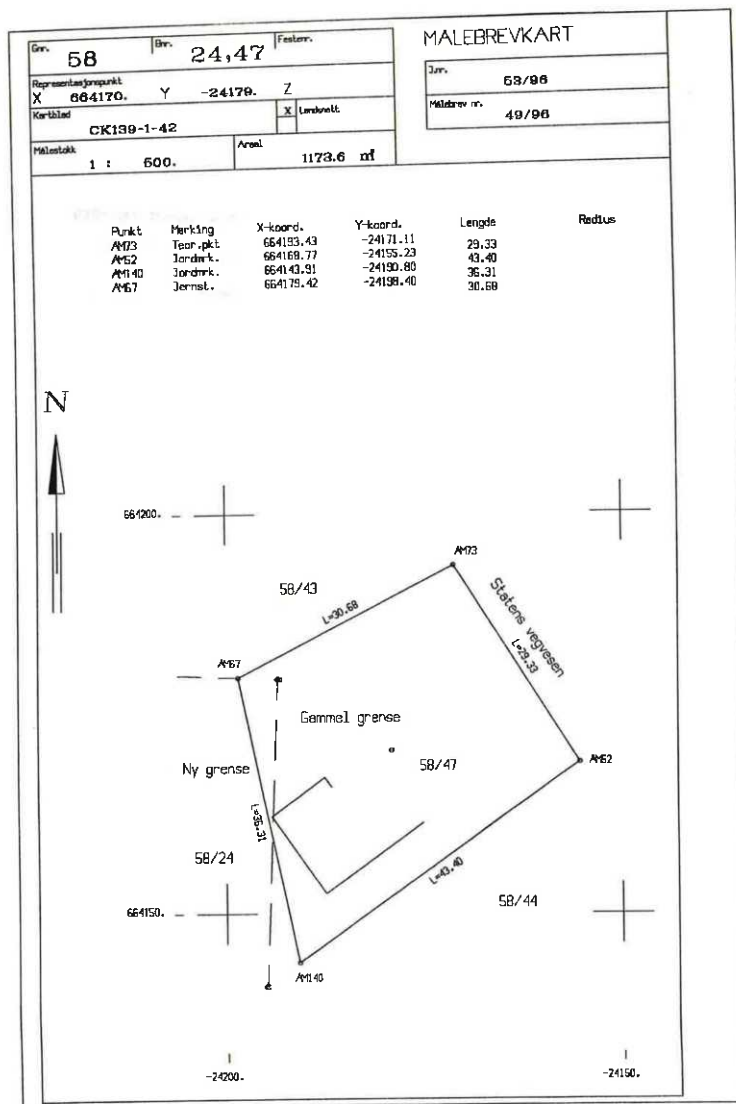
Dato: 15.11.2012

Reguleringsbestemmelser 15.11.12

sist revidert 18.4.2013

Vedtatt av kommunestyret i møte 16.05.2013, sak 26/13.





250-

DAGBOKFØRT

ERKLÆRING 17.05.95 01759

SØMNSKRIVEREN I

Undertegnede grunneiere i Afjord kommune erklærer hermed at Afjord kommune har rett til å legge vann- og avløpsledninger over min(e) eiendom(mer) og at Afjord kommune skal ha rett til å foreta nødvendig gravning for reparasjon og ettersyn av ledningene. Det samme gjelder for nødvendig transport m.v. over eiendommen(e) i forbindelse med anleggsarbeid og vedlikeholdsarbeid.

Grunneieren skal ta tilbørlig hensyn til ledningene ved disponering av grunnen.

Ledningene blir å plassere på eiendommene så langt råd er i samsvar med eieren.

Afjord kommune forplikter seg til å sette i stand vegetasjonsdekke og erstatte evt. trær/planter som måtte bli ødelagt under anlegg/vedlikehold.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på min(e) eiendom(mer) og kan ikke avlyses uten samtykke fra Afjord kommune. Utgiftene med tinglysningen skal dekkes av Afjord kommune.

Afjord, den 15.11.1985.

Edvin Nilsen eier av Brubagen gnr. 58 bnr. 70...

Edvin Nilsen eier av Brubagen gnr. 58 bnr. 71...

Edvin Nilsen eier av Brubagen gnr. 58 bnr. 72...

Edvin Nilsen eier av Brubagen gnr. 58 bnr. 73...

Edvin Nilsen eier av Brubagen gnr. 58 bnr. 74...

Edvin Nilsen eier av Brubagen gnr. 58 bnr. 75...

Edvin Nilsen eier av Brubagen gnr. 58 bnr. 76...

Edvin Nilsen eier av Brubagen gnr. 58 bnr. 77...

Edvin Nilsen eier av Brubagen gnr. 58 bnr. 78...

Edvin Nilsen eier av Brubagen gnr. 58 bnr. 79...

Edvin Nilsen eier av Brubagen gnr. 58 bnr. 80...

Edvin Nilsen eier av Brubagen gnr. 58 bnr. 81...

Edvin Nilsen eier av Brubagen gnr. 58 bnr. 82...

Edvin Nilsen eier av Brubagen gnr. 58 bnr. 83...

Edvin Nilsen eier av Brubagen gnr. 58 bnr. 84...

Edvin Nilsen eier av Brubagen gnr. 58 bnr. 85...

Edvin Nilsen eier av Brubagen gnr. 58 bnr. 86...

Edvin Nilsen eier av Brubagen gnr. 58 bnr. 87...

Edvin Nilsen eier av Brubagen gnr. 58 bnr. 88...

Edvin Nilsen eier av Brubagen gnr. 58 bnr. 89...

Edvin Nilsen eier av Brubagen gnr. 58 bnr. 90...

Edvin Nilsen eier av Brubagen gnr. 58 bnr. 91...

Edvin Nilsen eier av Brubagen gnr. 58 bnr. 92...

Edvin Nilsen eier av Brubagen gnr. 58 bnr. 93...

Edvin Nilsen eier av Brubagen gnr. 58 bnr. 94...

Edvin Nilsen eier av Brubagen gnr. 58 bnr. 95...

Edvin Nilsen eier av Brubagen gnr. 58 bnr. 96...

Edvin Nilsen eier av Brubagen gnr. 58 bnr. 97...

Edvin Nilsen eier av Brubagen gnr. 58 bnr. 98...

Edvin Nilsen eier av Brubagen gnr. 58 bnr. 99...

Edvin Nilsen eier av Brubagen gnr. 58 bnr. 100...

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

Edvin Nilsen f. 25.01.14

Edvin Nilsen f. 05.02.54

Nedre Årnes 19

Nabolaget Årnes - vurdert av 17 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Åfjord skystasjon	2 min
Linje 452, 591, 5901, 5902, 5903	0.2 km
Ørland lufthavn	53 min

Skoler

Åset skole (1-10 kl.)	4 min
317 elever, 21 klasser	0.3 km
Åfjord videregående skole	7 min
145 elever, 12 klasser	0.6 km

Ladepunkt for el-bil

Åfjord Rådhus - parkeringskjell...	2 min
Å Aktivitetshus	2 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 94/100

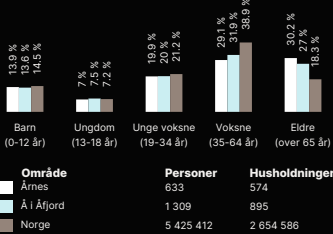


Naboskapet
Godt vennskap 78/100



Kvalitet på skolene
Bra 72/100

Aldersfordeling



Barnehager

Å barnehage (0-5 år)	10 min
105 barn	0.8 km
Preg barnehager Åfjord (1-5 år)	15 min
46 barn	1.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Åfjord	1 min
Post i butikk, PostNord	0.1 km
Kiwi Åfjord	2 min

Nedre Årnes 19

Nabolaget Årnes - vurdert av 17 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Åfjord skystasjon	2 min
Linje 452, 591, 5901, 5902, 5903	0.2 km
Ørland lufthavn	53 min

Skoler

Åset skole (1-10 kl.)	4 min
317 elever, 21 klasser	0.3 km
Åfjord videregående skole	7 min
145 elever, 12 klasser	0.6 km

Ladepunkt for el-bil

Åfjord Rådhus - parkeringskjell...	2 min
Å Aktivitetshus	2 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 94/100

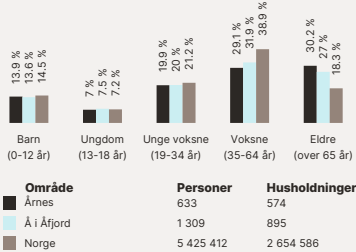


Naboskapet
Godt vennskap 78/100



Kvalitet på skolene
Bra 72/100

Aldersfordeling



Barnehager

Å barnehage (0-5 år)	10 min
105 barn	0.8 km
Preg barnehager Åfjord (1-5 år)	15 min
46 barn	1.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Åfjord	1 min
Post i butikk, PostNord	0.1 km
Kiwi Åfjord	2 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



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 2025

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel
3. Samkjøring

Støynivået
Lite støynivå 96/100

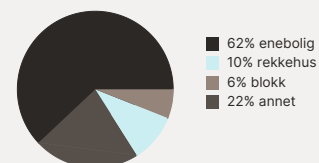
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Sport

Åset stadion	5 min
Ballspill, fotball, friidrett, sandvolle...	0.4 km
Åfjordhallen	7 min
Aktivitetshall	0.5 km
Fitnesspoint Åfjord	2 min

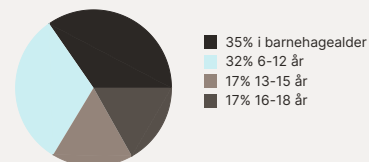
Boligmasse



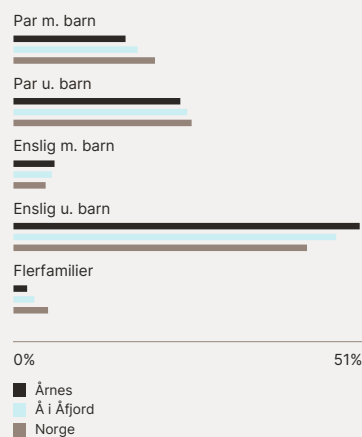
Varer/Tjenester

Vitusapotek Åfjord	2 min
Åfjord Vinmonopol	2 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



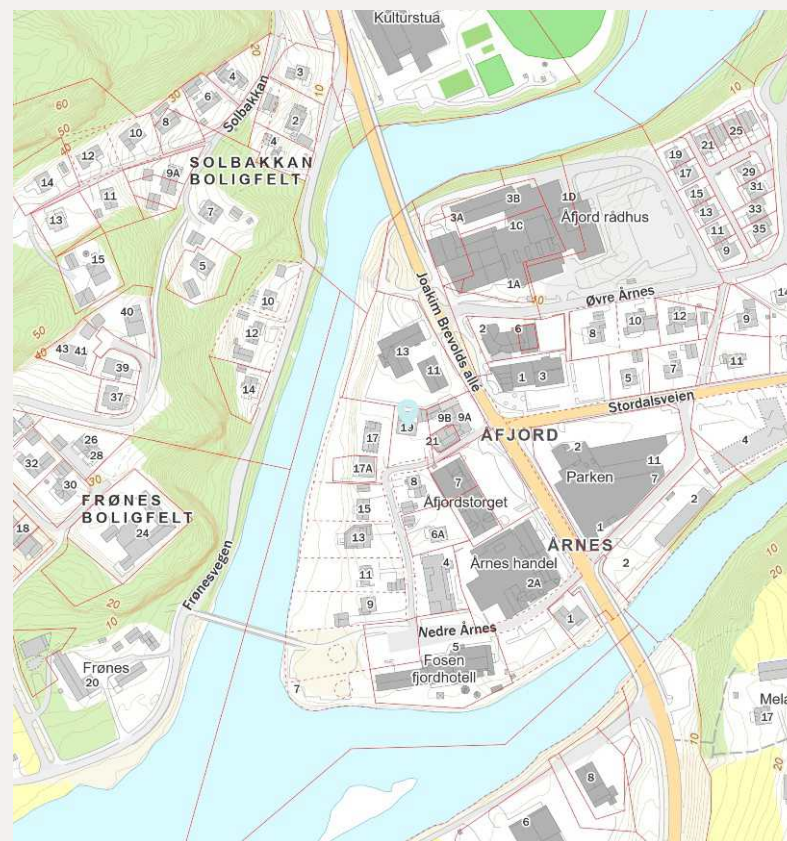
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separeert	7%	9%
Enke/Enkemann	10%	4%

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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



ADVOKATFORENINGEN



EIENDOM NORGE

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, 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. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 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 tuner/en/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. AVTREKKSVENTILATORER** 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, krokhangte lamper, lysekroner, prisme lamper 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 EL-BIL** 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 NØKKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengeås, 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg til boligkjøperforsikringen. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 6 900

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Rett skal være rett. For alle.

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller post@help.no



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbruker ombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS

når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også 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.

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 69250082

Adresse: Nedre Årnes 19, 7170 Åfjord

Betegnelse: Gnr. 58, Bnr. 24, Åfjord kommune.

Gis herved bud stort kr. skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning. Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr
Lån (bank og saksbehandler) Kr
Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

