

Joenghaugen 46

Innhold

5

Velkommen til Joenghaugen 46

8

Nøkkelinformasjon

24

Eiendommen

32

Tekniske dokumenter



Velkommen til Joenghaugen 46!

Velkommen til

Joenghaugen 46



Stue med utgang til terrasse

Flott rekkehus med alt på ett plan - 2 soverom - Åpent og fritt uteområde - Romslig terrasse - Garasje - Sentrumsnært

Velkommen til Åfjord og dette koselige rekkehuset beliggende i Joenghaugen.

Dette er den perfekte eiendommen for deg som prøver å komme deg inn på boligmarkedet. Eller om man ønsker å komme seg ut av den store eneboligen. Bo enkelt og lett med alt på ett plan.

Og ikke minst sentrumsnært!

Her har man gangavstand til sentrum og alle fasiliteter. Med gang- og sykkelsti helt inn til sentrum.

Dette er en bolig fra 2001 med alt på ett plan. Boligen inneholder gang, 2 soverom, bad/wc/vaskerom, bod, stue og kjøkken i åpen løsning med utgang til stor terrasse.

I forlengelse av boligen er det en garasje med parkeringsplass.

Boligen grenser til friområde perfekt for barn/barnbarn.

Hørtes dette interessant ut for deg?

Velkommen til en hyggelig boligopplevelse med Nylander & Partners Fosen!

Åfjord

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



Digitalt møblert stue

Joenghaugen 46

Prisantydning	2 650 000
Omkostninger	90 04675 746
Totalpris	2 725 746
Fellesutgifter	291.67 pr. mnd.
Bruksareal	94 m ²
BRA-i	94 m ²
TBA	15 m ²
Soverom	2
Boligtype	Rekkehus
Eieform	Eierseksjon
Tomteareal	5 749 m ²
Byggeår	2001





Kontakt vår megler

Nylander & Partners, Fosen



Aleksander Buvarp

Eiendomsmegler

971 48 336

aleksander.buvarp@nylanderpartners.no

**& NYLANDER
PARTNERS**

Postboks 40, 7129 Brekstad



Plantegning



Stue med utgang til terrasse



Digitalt møblert stue



Stue



Peis i stuen



Stue



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Digitalt møblert soverom



Soverom



Bad



Bad



Soverom II



Soverom II



Bod/teknisk rom



Entré



Fasade



Egen garasje i tilknytning til boligen



Garasje



Garasje



Fasade



Terrasse



Terrasse



Fasade



Fasade



Området



Eiendommen

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 94,0 m²

- BRA-i: 94,0 m²

- BRA-e: m²

- BRA-b: m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 15,0 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

Boligen ligger i et godt etablert, barne- og familievennlig boligfelt i Åfjord sentrum. Eiendommen ligger helt i enden på veien. Så her er det meget trafikkstille. Det er kun trafikk fra beboerne på tunet. Fra eiendommen er det nærhet til både skole, barnehage og butikker.

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.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Innhold

Boligen inneholder:

1. etasje: Entre/gang, bod, garasje, 2stk soverom, bad, stue, kjøkken og terrasse.
Garasje.

Rombenevnelser er satt i henhold til bruk, uten hensyn til hva rommene er godkjent som.

Standard

Takstmann har i sin rapport kommet til følgende konklusjon:

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

Adkomst

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

Parkering

Parkering skjer i egen garasje. Det er en felles gjesteparkering med plass til et par biler.

Diverse

Det er en eiendom i området som er fradelt. Det er ikke mottatt nabovarsel utover at den er fradelt.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra 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: 11
TG 2: 7
TG 3: 0
TG IU: 0

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

Yttervegger/fasader

- Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene. Kledningen er i god stand. Utvendig kledning består av liggende trekledning. Slitte overflater i trekledning registreres. Oppsprukket trekledning og værslitte overflater. Det vil være behov for vedlikehold/overflatebehandling. Musetetting med klosser. Det ble ikke utført åpning av yttervegger på befaringsdagen.

Kaldloft

- Taket er oppført med w-takstoler med undertak av ranitt. Lufting vurderes å være ivaretatt. Det registreres fuktmerker i undertak ved pipe. Det registreres fuktmerker i papp over isolasjon ved pipe. Tiltak med tetting/utskifting av undertak må påregnes.

Taktekking og beslag

- Da taktekingen var snølagt ble ikke dette kontrollert. TGIU på dette. Taket er tekking med takstein fra byggeår. Undertak er av ranitt. Noe fuktmerker ble avdekket på undertak ved pipegjennomføringen. Det må påregnes tiltak med utbedringer av undertak ved pipe. Vedlikehold/utbedring av tekkingen må påregnes på sikt.

Bad - Totalvurdering av overflater

- Badets overflater fremstår fra byggeår. Alderen er en del av grunnlaget for tilstandsgradene sammen med funksjonalitet på befaringsdagen. Mer en halvparten av levetiden på overflater/tettesjikt er passert. TG 2 grunnet dette. Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

- TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen. Vinylbelegget er lagt under klemring i sluk. Det er vinylbelegg på gulv og vegger som fungerer som

våtrommets tettesjikt. Det gjøres oppmerksomt på at gjennomføringer av vann og avløp i vinylbelegget ikke er en anbefalt løsning og at dette må kontrolleres ofte. Som ett sikkerhetstiltak anbefales det å installere tett dusjkabinett med avløp direkte i sluk på badet.

Kjøkken

- 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. TG 2 på dette. Det bemerkes at det mangler en varme/fuktstopper under benkeplate, over oppvaskmaskin. Dette anbefales etablert for at benkeplate ikke skal svelle eller sprekke opp i samme område. TG 2 på dette. Dekkside ved oppvaskmaskin har noe skader i front nede ved gulv. Ingen avvik utenom dette.

Garasje

- Garasjen fremstår i normalt god stand med normal bruksslitasje. I garasje er det støpt gulv, panel og gipsplater på vegger og panel i deler av himling. Det er dør inn fra garasje til bod i bolig. Noe fuktmerker i garasjeport registreres. Garasjeport fremstår som utett mot garasjegulv. Det er montert portåpner på garasjeport. Det anbefales service på denne.

TAKSTMANN KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING OG ROMBENEVNELSE:

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger samsvarer med dagens utforming av boligen.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Byggemåte

Enebolig i rekke oppført i trekonstruksjon over støpt ringmur. Det er delvis støpt gulv og dels flytende gulv i boligen. Fasader er bekledd med liggende kledning av trepanel. Takkonstruksjonen har saltaksform, og er tekking med takstein. Vinduer er gjennomgående i tre med 2-lags glass.

Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig ihht. vedlagt tilstandsrapport.

Tomt

Denne tomten er eiet.
5749,30 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for Joengmyra boligfelt, seksjon 3, 4 og 5, datert 05.06.2001.

Adgang til utleie

Det foreligger ingen begrensninger om utleie av seksjonen, herunder utleie av uselvstendige rom (hybel) med unntak av de begrensninger som evt. følger av sameiets vedtekter og av eierseksjonsloven. Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Boligen kan fritt leies ut utover dette.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med elektrisitet via panelovner, varmekabler i gulv på bad og vedovn på stue.

Energikarakter: C - Lys grønn

Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 2 650 000,-

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

66 250,00,- (Dokumentavgift)

545,00,- (Tinglysing skjøte)

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

8 406,00,- (Forkjøpsrettsgebyr)

11 500,00,- (HELP Boligkjøperforsikring)

2 800,00,- (HELP PLUSS)

2 740 046,- 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.

Felleskostnader

Felleskostnader utgjør kr. 3500,-

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:

- Brøyting og strøing
- Robotgressklipper

Felleskostnader faktureres årlig (kr. 3 500,- pr år)

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Det forventes at felleskostnadene skal øke i løpet av 2026. Nytt anslag er kr. 4000-4500,-

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter for 2026 er stipulert til kr. 13 270,-.

De kommunale avgiftene fordeles på følgende poster:

Vann: kr. 3 541,-

Avløp: kr. 3 545,-

Branntilsyn, feiing: kr. 754,-

Det gjøres oppmerksom på at beløpet kan variere etter forbruk, og fra en termin til en annen.

Renovasjon håndteres av Fosen Renovasjon IKS.

Gebyr renovasjon for 2026 kr. 5 430,- pr. år.

Det faktureres 4 ganger pr. år

Andel fellesformue

Andel fellesformue utgjør kr. ,- pr. .

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 486 408,00.

Sekundær formuesverdi kr. 1 945 632,00.

Gjeldende for ligningsåret 2024.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret

2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

Offentlige forhold

Sameiet

Joenghaugen Eierseksjonssameie, Orgnr: 919 820 241

Sameiet består av 14 seksjoner og den aktuelle seksjonen har sameiebrøk 1/14.

Forkjøpsrett og styregodkjennelse

Det praktiseres ikke forkjøpsrett eller styregodkjennelse.

Forsikring

Det er ikke felles forsikring i sameiet.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt dersom det er gode grunner som taler for dette og at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål. Reguleringsplan for Joengmyra boligfelt, med PlanID 5018_198905, vedtatt 18.12.1989, 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 vann og avløp via private stikkanlegg. Privat vei som vedlikeholdes av brukerne.

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. eierseksjonsloven § 31 har sameiet legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

Dnr. 1980, tgl. 02.05.2001 - Seksjonering

SNR: 3

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1 / 14

Dnr. 254870, tgl. 29.03.2012 - Bestemmelse om vannledn.

Oppr. tinglyst 03.10.1960 med dokumentnr. 2920. Rettet etter tgl. § 18. 20.03.2012 AE e.f.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 624, tgl. 07.02.2001 - Grensejustering

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 2132, tgl. 06.06.1973 - Rettighet

LEIEAVTALE

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Dnr. 1980, tgl. 02.05.2001 - Erklæring/avtale

Pliktig medlemskap i velforening m.v.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Det gjøres oppmerksom på at kjøpers bank vil få prioritet etter disse heftelsene.

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

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

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 overtakelse, så gjelder forsikringen først fra overtakelse. Dersom det ikke blir avtalt overtakelsesdato 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 overtakelse av eiendommen. Ved salg av landbrukseieendom 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. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (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.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf. eml. § 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht. eml. § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgiverens finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

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 bygningssakkyndig 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 eierseksjoner (eierseksjonsloven)

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Sameiet kan pålegge salg / tvangssalg av seksjonen som er ervervet i strid med denne bestemmelsen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

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 foretakets hjemmeside.

Om oppdraget

Eier

Eier er Arvid Johannes Lysø.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Joenghaugen 46. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 59, bnr. 333, snr. 3 i Åfjord. Sameiebrøk: 1/14.

Vårt oppdragsnummer er 69260005.

Megler og meglers vederlag

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

Fastpris 60 000 inkl. mva

Digitale oppdragstjenester: 2 290,00

Markedspakke Standard: 20 400,00

Oppgjørsgebyr: 6 990,00

Tilretteleggingsgebyr: 15 000,00

Visningshonorar pr. stk: 3 500,00

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.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Aleksander Buvarp / +47 97 14 83 36 / aleksander.buvarp@nylanderpartners.no. Oppdragstakers forretningsadresse er Postboks 40, 7129 BREKSTAD. Org. nr. 990732809.

Prod. dato: 27.02.2026

Tekniske dokumenter

Joenghaugen 46

Nabolaget Monstad - vurdert av 11 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Monstad	11 min	🚶
Linje 5903		1 km
Ørland lufthavn	59 min	🚗

Skoler

Åset skole (1-10 kl.)	15 min	🚶
317 elever, 21 klasser		1.3 km
Åfjord videregående skole	12 min	🚶
145 elever, 12 klasser		1.1 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

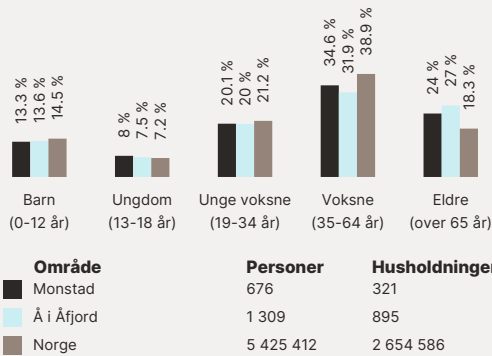


Naboskapet
Godt vennskap 73/100



Kvalitet på skolene
Bra 71/100

Aldersfordeling



Barnehager

Å barnehage (0-5 år)	14 min	🚶
105 barn		1.3 km
Preg barnehager Åfjord (1-5 år)	19 min	🚶
46 barn		1.6 km

Dagligvare

Coop Extra Åfjord	11 min	🚶
Rema 1000 Åfjord	18 min	🚶
Post i butikk, PostNord		1.6 km



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

Primære transportmidler

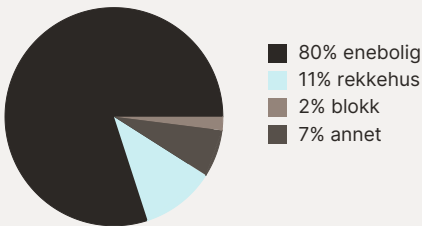
-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

-  Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100
-  Støynivået
Lite støynivå 89/100
-  Trafikk
Lite trafikk 86/100

Sport

-  Joengmyra nærmiljøanlegg
Ballspill 2 min 
0.2 km
-  Monstadstranda ball-løkke
Ballspill 7 min 
0.7 km
-  Fitnesspoint Åfjord 18 min 

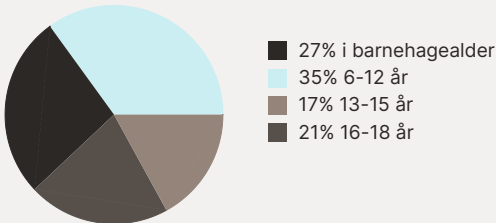
Boligmasse



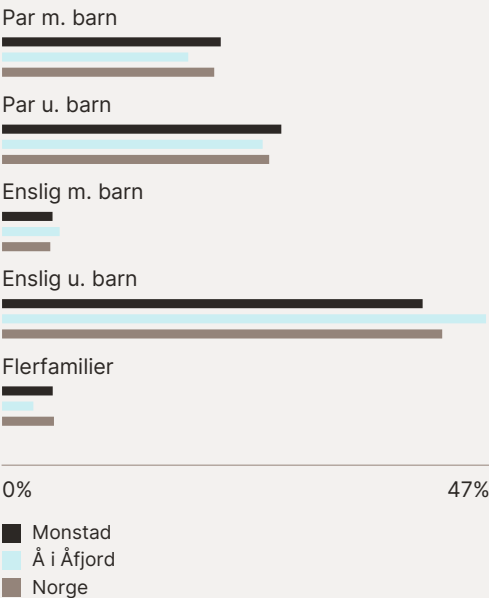
Varer/Tjenester

-  Vitusapotek Åfjord 18 min 
-  Åfjord Vinmonopol 19 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

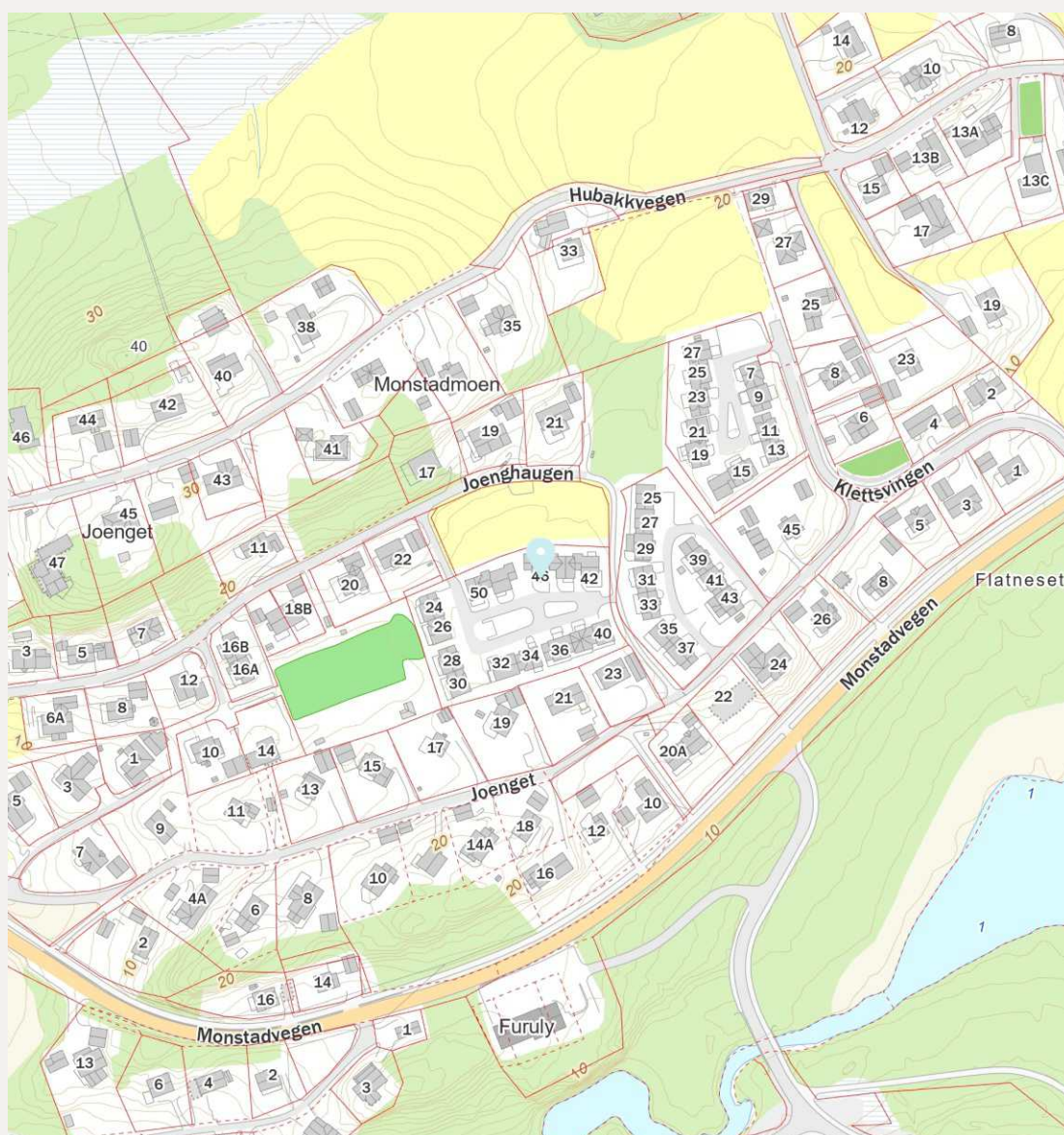
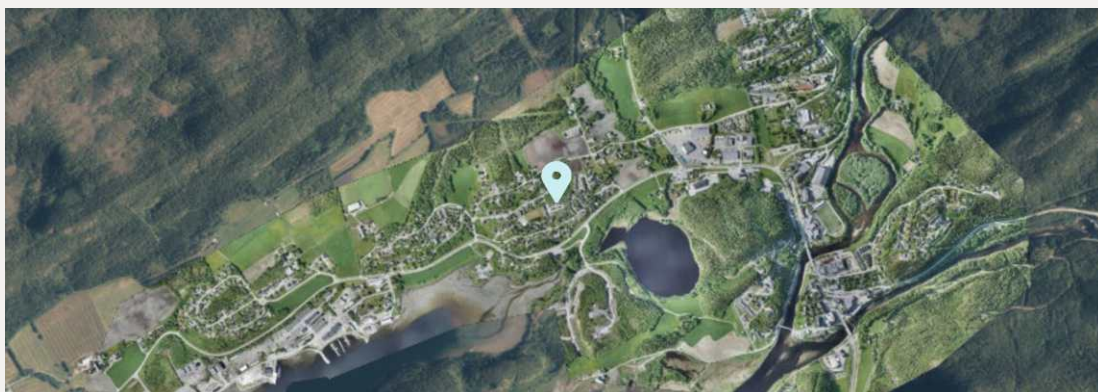


Familiesammensetning



Sivilstand

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



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



Sjekk gyldighet på rapport



FOSEN TAKST AS
DIN LOKALE TAKSTMANN

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Rekkehus

Adresse

**Joenghaugen 46
7170 ÅFJORD
5058/59/3/333/0/0**

Rapportdato

10.02.2026

TG 0  **1**

TG 1  **11**

TG 2  **7**

TG 3  **0**

TG IU  **0**

JOENGAUGEN 46 - 5058/59/3/333/0/0

Befaring utført den 10.02.2026 av:



Raymond André Moen
Fosen Takst AS

Jakobslia 10
7168 Lysøysundet

+4748360216
raymond@fosentakst.no

 **FOSEN TAKST AS**
DIN LOKALE TAKSTMANN

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

Medlem av
NITO



Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygnings sakkyndige selv velger det.

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.

JOENGAUGEN 46 - 5058/59/3/333/0/0



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1



Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 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

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3



Store eller alvorlige avvik

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

TG IU



Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

JOENGAUGEN 46 - 5058/59/3/333/0/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør 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 kostnadsoverslag.



Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og takteking 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.

JOENGAUGEN 46 - 5058/59/3/333/0/0



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. Produkt navn nevnes ikke.



Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

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 TG0 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.

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.

JOENGAUGEN 46 - 5058/59/3/333/0/0



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere 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: Joenghaugen 46 , 7170, ÅFJORD

Matrikkel: 5058/59/3/333/0/0

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 2001

Tomt: 5 749.30 m²

Hjemmelshaver(e): Arvid Johannes Lysø

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Familie til hjemmelshaver

Byggemetode: Enebolig i rekke oppført i trekonstruksjon over støpt ringmur. Det er delvis støpt gulv og dels flytende gulv i boligen. Fasader er bekledd med liggende kledning av trepanel. Takkonstruksjonen har saltaksform, og er tekket med takstein. Vinduer er gjennomgående i tre med 2-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

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

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

Ingen.

JOENNGHAUGEN 46 - 5058/59/3/333/0/0



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. Veggarealet mellom 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.

1.etasje			
BRA-i 94 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 15 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entre/gang, bod, garasje, 2stk soverom, bad, stue og kjøkken.	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal Terrasse.
BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 94 m ²			

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Fordeling mellom P og S rom er følgende: P-Rom: 68m² / S-Rom: 26m² S-rom: garasje og bod. Bolig: 72m² Garasje: 26m²

JOENGAUGEN 46 - 5058/59/3/333/0/0



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.

7

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Yttervegger / fasader: Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene. Kledningen er i god stand. Utvendig kledning består av liggende trekledning. Slitte overflater i trekledning registreres. Oppsprukket trekledning og værslitte overflater. Det vil være behov for vedlikehold/overflatebehandling. Musetetting med klosser. Det ble ikke utført åpning av yttervegger på befaringsdagen.

Kaldloft: Taket er oppført med w-takstoler med undertak av ranitt. Lufting vurderes å være ivaretatt. Det registreres fuktmerker i undertak ved pipe. Det registreres fuktmerker i papp over isolasjon ved pipe. Tiltak med tetting/utskifting av undertak må påregnes.

Taktekking og beslag: Da taktekingen var snølagt ble ikke dette kontrollert. TGIU på dette. Taket er tekkt med takstein fra byggeår. Undertak er av ranitt. Noe fuktmerker ble avdekket på undertak ved pipegjennomføringen. Det må påregnes tiltak med utbedringer av undertak ved pipe. Vedlikehold/utbedring av tekkingen må påregnes på sikt.

Bad - Totalvurdering av overflater: Badets overflater fremstår fra byggeår. Alderen er en del av grunnlaget for tilstandsgradene sammen med funksjonalitet på befaringsdagen. Mer en halvparten av levetiden på overflater/tettesjikt er passert. TG 2 grunnet dette. Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen. Vinylbelegget er lagt under klemring i sluk. Det er vinylbelegg på gulv og vegger som fungerer som våtrommets tettesjikt. Det gjøres oppmerksomt på at gjennomføringer av vann og avløp i vinylbelegget ikke er en anbefalt løsning og at dette må kontrolleres ofte. Som ett sikkerhetstiltak anbefales det å installere tett dusjkabinett med avløp direkte i sluk på badet.

Kjøkken: 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. TG 2 på dette. Det bemerkes at det mangler en varme/fuktstopper under benkeplate, over oppvaskmaskin. Dette anbefales etablert for at benkeplate ikke skal svelle eller sprekke opp i samme område. TG 2 på dette. Dekkside ved oppvaskmaskin har noe skader i front nede ved gulv. Ingen avvik utenom dette.

Garasje: Garasjen fremstår i normalt god stand med normal bruksslitasje. I garasje er det støpt gulv, panel og gipsplater på vegger og panel i deler av himling. Det er dør inn fra garasje til bod i bolig. Noe fuktmerker i garasjeport registreres. Garasjeport fremstår som utett mot garasjegulv. Det er montert portåpner på garasjeport. Det anbefales service på denne.

JOENGAUGEN 46 - 5058/59/3/333/0/0

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

0

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

1

Dokumentasjon

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

Nei

Kommentar:

Det er ikke utført ombyggin, reparasjoner eller lignende i boligen etter byggeår.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Nei

Kommentar:

Selgers egenerklæring er ikke oversendt av megler før befaring.

2

Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggesgodkjente tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken.
Siste godkjente bygningstegninger samsvarer med dagens utforming av boligen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen.

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

Nei

JOENGAUGEN 46 - 5058/59/3/333/0/0

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:

Ringmur

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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

JOENNGHAUGEN 46 - 5058/59/3/333/0/0

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?

Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplast?

Nei

Er det terrengfall fra grunnmur?

Nei

Er takvann ledet bort fra bygning?

Ja

Totalvurdering av drenering

Kommentar:

Drenering og utvendig fuktsikring vurderes å fungere som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:



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



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

JOENGAUGEN 46 - 5058/59/3/333/0/0

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?

Nei

Kommentar:

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred i området.

Flom

Sikker plassering mot flom?

Ja

Byggegrunn:

Stein, Leire

JOENNGHAUGEN 46 - 5058/59/3/333/0/0

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?

Nei

Fasade

Liggende 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?

Nei

Musetetting?

Ja

Lufting av kledning?

Ja

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:

Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene. Kledningen er i god stand.

Utvendig kledning består av liggende trekledning.

Slitte overflater i trekledning registreres. Oppsprukket trekledning og værslitte overflater.

Det vil være behov for vedlikehold/overflatebehandling.

Musetetting med klosser.

Det ble ikke utført åpning av yttervegger på befaringsdagen.

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.

JOENGAUGEN 46 - 5058/59/3/333/0/0

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.

Generell beskrivelse av dører

Innvendige dører er av såkalte lettdører med trekarmer.

Ytterdøren er isolert ytterdør fra byggeår.

Balkongdør med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Nei

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 bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. Ved enkel funksjonstest av ytterdør og balkongdør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt.

Dører fremstår i god stand.

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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

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.

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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Det er etablert balkong ved stue.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Det er observert på befaringen bruk av impregnerte materialer. Det ble ikke avdekket vesentlige skader eller avvik utover normal slitasje.

Forskriftsmessig høyde på rekkverk registreres.

Kun behov for normalt periodisk intervall for vedlikehold.

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.

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, Kaldloft, Innvendig himling , På taket

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

Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon**Kommentar:**

Takkonstruksjonen er kontrollert uten at det er funnet noen vesentlige avvik utover normalen.
Ingen nedsig eller skader er observert.

JOENGAUGEN 46 - 5058/59/3/333/0/0

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 registreres at det er satt frem musegift på kaldloft.

Det registreres fuktmerker i undertak ved pipe.

Det registreres fuktmerker i papp over isolasjon ved pipe.

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?

Nei

Totalvurdering av loft**Kommentar:**

Taket er oppført med w-takstoler med undertak av ranitt.

Lufting vurderes å være ivarettatt.

Det registreres fuktmerker i undertak ved pipe.

Det registreres fuktmerker i papp over isolasjon ved pipe.

Tiltak med tetting/utskifting av undertak må påregnes.

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen 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 taktekking 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?

Nei

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå, På selve taket

Taktekking:

Takstein

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

Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?

Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:

Da taktekkingen var snølagt ble ikke dette kontrollert. TGIU på dette.

Taket er tekket med takstein fra byggeår.

Undertak er av ranitt.

Noe fuktmerker ble avdekket på undertak ved pipegjennomføringen.

Det må påregnes tiltak med utbedringer av undertak ved pipe.

Vedlikehold/utbedring av tekkingen må påregnes på sikt.

Levetid:

⚠ Forventet levetid på betongtakstein er 50-70 år.

⚠ Normalt forventet levetid på underliggende membran: 30 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 utskiftinger av lufteluker, ventilasjonshetter er 20-40 år.

⚠ Forventet levetid på gesims og takbeslag 15-35 år.

⚠ Forventet levetid på vindski/vannbord i tre 15-25 år.

JOENGAUGEN 46 - 5058/59/3/333/0/0

Her vurderes om det er synlig rustdannelser, 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:

Aluminium

Totalvurdering av renner og nedløp**Kommentar:**

Takrenner og nedløp er utført i lakkert aluminium med spillblikk ført ned i takrenne på takfoten.

Det gjøres oppmerksom på at avløpssystemet for taknedløp ikke er vurdert. Jevnlig rengjøring av takrenner anbefales for god avrenning.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

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.

JOENGAUGEN 46 - 5058/59/3/333/0/0

Beskrivelse av våtrommets overflater

Våtromsbelegg på gulv, våtromsbelegg på vegg og takess i himling.

Det er varmekabler i gulv.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er kun fjernet ett dusjkabinett på badet, og det er montert dusjgarnityr på vegg.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Nei

Overflater

Se etter forhold som kan indikere fuktskade, som for eksempel råte, muggvekst, oppsprekking, svelling og fuktkrevende insekter

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 fall, og over 2,5cm totalt.

Totalvurdering av overflater**Kommentar:**

Badets overflater fremstår fra byggeår.

Alderen er en del av grunnlaget for tilstandsgradene sammen med funksjonalitet på befaringsdagen.

Mer en halvparten av levetiden på overflater/tettesjikt er passert. TG 2 grunnet dette.

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

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 dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Gulvbelegget er lagt under klemring i sluk.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 

Kommentar:

TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen.

Vinylbelegget er lagt under klemring i sluk.

Det er vinylbelegg på gulv og vegger som fungerer som våtrommets tettesjikt.

Det gjøres oppmerksomt på at gjennomføringer av vann og avløp i vinylbelegget ikke er en anbefalt løsning og at dette må kontrolleres ofte.

Som ett sikkerhetstiltak anbefales det å installere tett dusjkabinett med avløp direkte i sluk på badet.

Levetid:

! Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

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

! Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

! Antatt normal forventet levetid for våtromstapet, malt strie på våtrom, 5-10 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) og plastavløp.

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 balansert luftagregat.

Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørbblad og dørterskel.

Sanitærutstyr:

Gulvmontert toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp), Åpen dusjsone med dusjgarnityr på vegg

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret.

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.

JOENGAUGEN 46 - 5058/59/3/333/0/0

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, 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.

For å undersøke om våtrommet har fuktskade skal den bygningssakkyndige bore et hull med diameter på minimum 73 mm fra et tilstøtende rom eller fra undersiden.

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.

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:

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 befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales å installere ett tett dusjkabinett med avløp direkte i sluk på badet.

JOENHGAUGEN 46 - 5058/59/3/333/0/0

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, vurdere 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:

Element

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?

Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?

Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder**Kommentar:**

Elementpipe fra byggeåret som er pusset og malt. Ingen riss, sprekker eller avvik avdekket på pipeløpet.

Ildsted ble ikke funksjonstestet.

Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i boligen og utvendig over tak.

Levetid:

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

JOENGAUGEN 46 - 5058/59/3/333/0/0

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

Type:

Betong, Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Nei

Totalvurdering av etasjeskille**Kommentar:**

Gulv på grunn er av flytende gulv og betong.

Det ble ikke foretatt nivellering av denne/disse for å finne eventuelle retnings og/eller overflateavvik. Det ble heller ikke foretatt avviksmålinger av veggene, men ved visuell observasjon er både vegger og gulv vurdert til ikke å ha avvik utover akseptable toleranser.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Skal boligen en gang totalrenoveres anbefales det å støpe gulv hvor det i dag er flytende gulv.

Levetid:

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

JOENGAUGEN 46 - 5058/59/3/333/0/0

Totalvurdering**Kommentar:**

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

Rom har overflater fra byggeår.

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereider og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. 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 over stekesone.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate.

Flis på vegg over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Ingen

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. TG 2 på dette.

Det bemerkes at det mangler en varme/fukstopper under benkeplate, over oppvaskmaskin. Dette anbefales etablert for at benkeplate ikke skal svulle eller sprekke opp i samme område. TG 2 på dette.

Dekkside ved oppvaskmaskin har noe skader i front nede ved gulv. Ingen avvik utenom dette.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Det bemerkes at det mangler en varme/fukstopper under benkeplate, over oppvaskmaskin. Dette anbefales etablert for at benkeplate ikke skal svulle eller sprekke opp i samme område.

Levetid:

- ⓘ Antatt normal levetid på blandeventil 10-25 år.
 - ⓘ Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
 - ⓘ Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.
 - ⓘ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
-

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 sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon 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.

Det er varmekabler i gulv på bad.

Vedovn på stue.

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:

Aggregatet er plassert inne på boden.

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik.

Sikkerhetsventilen er koblet til i lukket avløp.

Berederen er datert 2000 og rommer 194 liter.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.

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 har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner.

Hvor ofte du bør skifte filter avhenger av forurensningsnivået i luften på stedet. Generelt sett så anbefales det å bytte filter en gang i året, fortrinnsvis i løpet av høsten, etter pollensesongen. I områder med mye partikler og forurensninger skal filter byttes vår og høst.

Sentralstøvsuger etablert inne på bod.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

JOENHGAUGEN 46 - 5058/59/3/333/0/0

Levetid:

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

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

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. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Automatsikring, Jordfeilautomat

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er etablert i bod.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er gjort arbeider på boligen etter byggeår. Det er ukjent for takstmann hva som er gjort til hvilken tid. Det er blant annet byttet lysbrytere etter byggeår.

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?

Ja

Kommentar:

Stikkontakt på vegg over kjøkkenvask har «sotfarger» inne i stikkontakt.

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

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

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

I 2014 kom det nye krav, der hvor at nye varmtvannsberedere som monteres over >1500W skal fast tilkobles. NEK400:823.55 Berederen er datert før 2014 og koblet til med 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.

Øvrig info:

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.

20

Brannslukkere og røykvarslere

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

Er det brannslukkere i boligen?

Det registreres 1stk 6kg brannslukningsapparat i boligen på befaringsdag.

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler 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 etablert tilstrekkelig med røykvarslere i boligen i henhold til forskrifter på befaringsdag.

21

Garasje

TG 2

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

Totalvurdering av bygget**Kommentar:**

Garasjen fremstår i normalt god stand med normal bruksslittasje.

I garasje er det støpt gulv, panel og gipsplater på vegger og panel i deler av himling.

Det er dør inn fra garasje til bod i bolig.

Noe fuktmerker i garasjeport registreres.

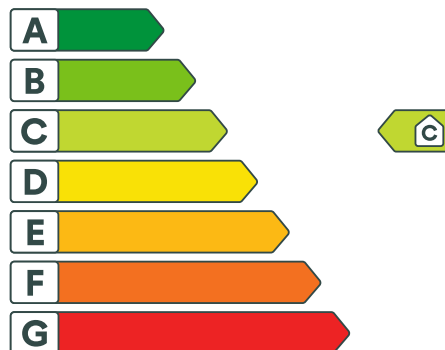
Garasjeport fremstår som utett mot garasjegulv.

Det er montert portåpner på garasjeport. Det anbefales service på denne.

JOENGAUGEN 46 - 5058/59/3/333/0/0



Adresse Joenghaugen 46, 7170 ÅFJORD	
Dato for energimerking 10.02.2026	Merkenummer Energiattest-2026-258042
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 18045516
Gårdsnummer 59	Bruksnummer 333
Seksjonsnummer 3	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 2001	Bygningstype Rekkehus
Bruksareal 94,0 m²	Oppvarmet bruksareal 72,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
167,55 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
183,71 kWh/m²

Totalt levert pr. år
13 805 kWh



Joenghaugen 46, 7170 ÅFJORD



Detaljering

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



Joenghaugen 46, 7170 ÅFJORD



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak 13: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 14: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.



Om grunnlaget for energimerket

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>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 26.02.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Meglerhuset Nylander AS avd. Trondheim Sentrum	Oppdragsnr.	69260005
Adresse	Joenghaugen 46		
Postnr.	7170	Sted	ÅFJORD
Selgers navn	Steinar Lysø		
Selgers navn	Arvid Johannes Lysø		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Navn på fullmektig:

Steinar Lysø

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
S L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1 av 2

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet 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 forsikringsselskapet 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:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet 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 å tegne boligselgerforsikring og bekrefter at jeg har mottatt og gjennomgått forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyren til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft når det foreligger en leieavtale mellom partene, begrenset til en periode på inntil tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, også begrenset til de siste tolv månedene før overtakelse. Jeg bekrefter herved at eiendommen ikke er en næringseiendom, og at den ikke selges som en del av næringsvirksomhet eller mellom ektefeller, direkte familiemedlemmer (i oppad- eller nedadstigende linje), søsken eller mellom personer som bor eller har bodd i boligeiendommen. For at forsikringen skal være gyldig, kreves en tilstandsrapport for helårsboliger og fritidsboliger som er i samsvar med Forskrift om avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg forstår at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra disse begrensningene. Jeg er også klar over at 8 % av de totale forsikringskostnadene betales som et honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 26.02.2026

Signert av Steinar Lysø

Initialer selger:
S L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



TEGNFORKLARING

PBL § 25 REGULERINGSFORMÅL

1 BYGGDOMRÅDER

- Områder for kjedehus
- Område for kjedehus
- Område for bolig

2 LANDBRUKSOMRÅDER

- Områder for jord og skogbruk

3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- Kjøreveg
- Gang og sykkelveg

4 FRIOMRÅDER

- Område for lek og sport

5 FAREOMRÅDER

6 SPESIALOMRÅDER

- Snøopplag
- Kombinert formål

7 FELLESOMRÅDER

- Felles avkjørsel, felles lekeplass

8 FORNYELESOMRÅDER

LINJESYMBOLER

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert tomtgrense
- Regulert senterlinje vei
- Omriss av planlagt bebyggelse



Ekvidistanse 1 m

Kartmålestokk 1:1000

Adkomstpil

REGULERINGSPLAN FOR:

Joengmyra - del av.

ÅFJORD KOMMUNE

Kartblad

REVISJONER:

REVISJONER:			

SAKSBEHANDLING IFLG. PBL:

1. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker	SAKSNR.	DATO	SIGN.
Uttegning til offentlig ettersyn fra til			
2. gangs behandling i det faste utvalg for plansaker			
Uttegning til offentlig ettersyn fra til			
<i>Det faste planutvalget - godkjent</i>	<i>28/03</i>	<i>03.11.03</i>	

Kommunestyrets vedtak

Planen utarbeidet av:



Saksnr.	Tegnmr.	Sign.
	001	08.09.03 OPR

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

§ 1

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

De følgende reguleringsbestemmelser inndeles i :

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

A. FELLESBESTEMMELSER:

§ 2

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

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

§ 3

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

§ 4

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

§ 5

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

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

§ 6

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

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

§ 7

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

§ 8

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

B. OMRÅDE FOR BOLIGER:

§ 9

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

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

§ 10

I området kan oppføres frittliggende boliger.

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

§ 11

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

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

Garasjer skal tilpasses bolighusenes form, material -og fargebruk.

§ 12

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

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

§ 13

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

FRIOMRÅDE:

§ 14

Opparbeidelse av områdene skal skje etter plan godkjent av bygningsrådet.

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

Vedtatt av bygningsrådet 01.12.89

Godkjent av kommunestyret 18.12.89

ÅFJORD KOMMUNE
TEKNIKKONTOR

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 59, Bruksnr 333, Seksjonsnr 3	Kommune:	5058 Åfjord
Adresse:		Grunnkrets:	113 Monstad
Veiadresse:	Joenghaugen 46, gatenr 1342	Valgkrets:	1 Å
(fra bruksenhet)	7170 Åfjord	Kirkesogn:	9050403 Åfjord og Stoksund
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	6581 Åfjord

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	02.05.2001	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	1/14
Arealkilde:				Areal felles tomt:	5 749,3 kvm
Arealmærknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelutskriften:

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.

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5058/59/333	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	5058/59/333/0/1	0,0
			Mottaker	5058/59/333/0/2	0,0
			Mottaker	5058/59/333/0/3	0,0
			Mottaker	5058/59/333/0/4	0,0
			Mottaker	5058/59/333/0/5	0,0
			Mottaker	5058/59/333/0/6	0,0
			Mottaker	5058/59/333/0/7	0,0
			Mottaker	5058/59/333/0/8	0,0
			Mottaker	5058/59/333/0/9	0,0
			Mottaker	5058/59/333/0/10	0,0
			Mottaker	5058/59/333/0/11	0,0
			Mottaker	5058/59/333/0/12	0,0
			Mottaker	5058/59/333/0/13	0,0
			Mottaker	5058/59/333/0/14	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5058/59/333	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018	Mottaker	5058/59/333/0/1	0,0
			Mottaker	5058/59/333/0/2	0,0
			Mottaker	5058/59/333/0/3	0,0
			Mottaker	5058/59/333/0/4	0,0
			Mottaker	5058/59/333/0/5	0,0
			Mottaker	5058/59/333/0/6	0,0
			Mottaker	5058/59/333/0/7	0,0
			Mottaker	5058/59/333/0/8	0,0
			Mottaker	5058/59/333/0/9	0,0
			Mottaker	5058/59/333/0/10	0,0
			Mottaker	5058/59/333/0/11	0,0
			Mottaker	5058/59/333/0/12	0,0
			Mottaker	5058/59/333/0/13	0,0
			Mottaker	5058/59/333/0/14	0,0
Seksjonering	Forretning:		Avgiver	5058/59/333	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5058/59/333/0/3	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Rekkehus****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Joenghaugen 46	Bolig	92,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	20.12.2000
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	92,0	Igangset.till.:	21.12.2000
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	92,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	05.06.2001
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	18045516			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		92,0		92,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Kommune: 5058 Åfjord
Eiendom: 5058/59/333/0/3

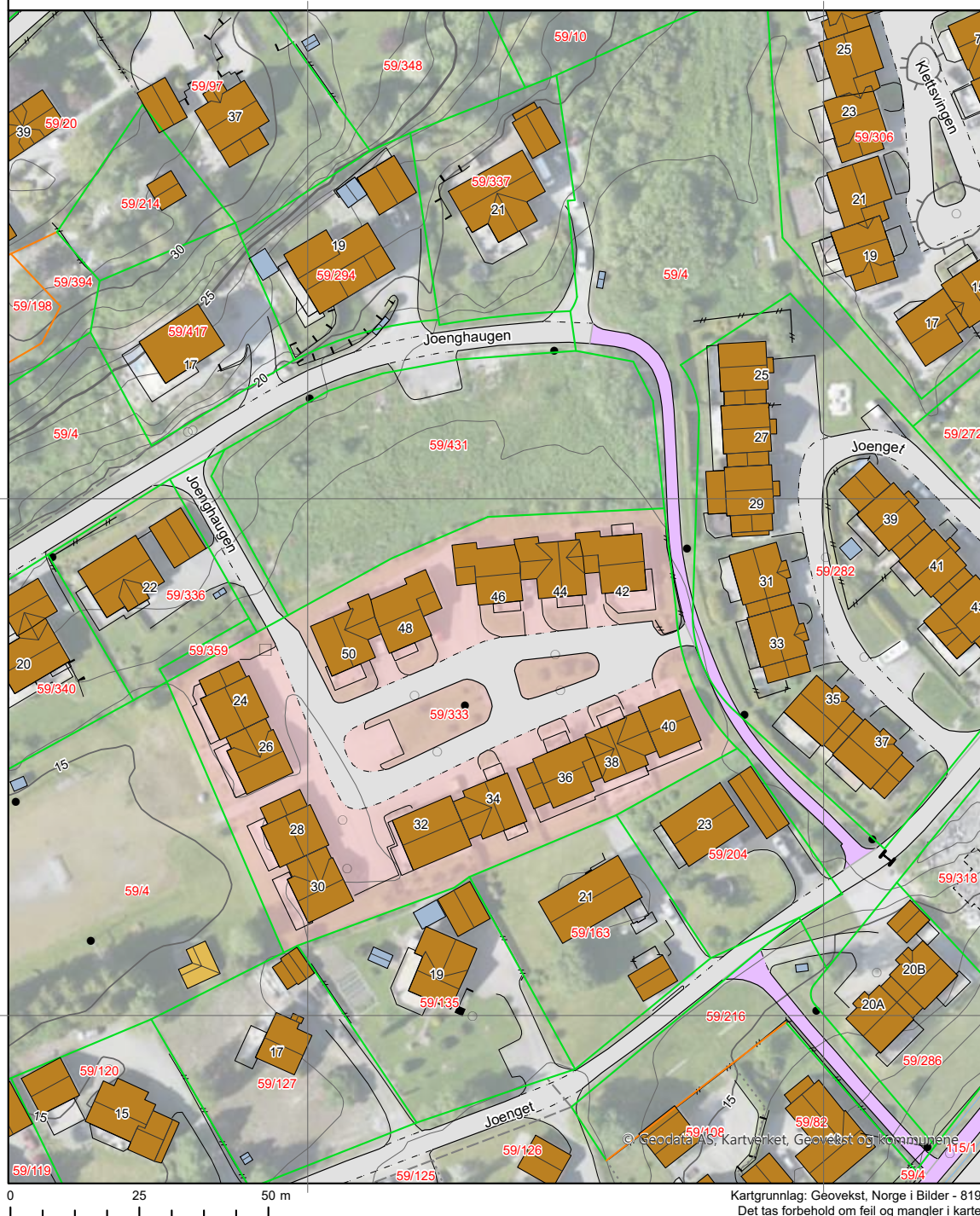
Eiendomsgrenser

- | | |
|----------------------------------|---------------------|
| — Middels - høy nøyaktighet | - - - Vannkant |
| — Mindre nøyaktig | - - - Vegkant |
| — Lite nøyaktig | Fiktiv grense |
| — Skissenøyaktighet eller uvisst | Teigdelelinje |
| — Omtvistet grense | Punktfeste |



e Målestokk 1:1000

Dato: 18.2.2026



Kommune: 5058 Åfjord
Eiendom: 5058/59/333/0/3

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 18.2.2026



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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

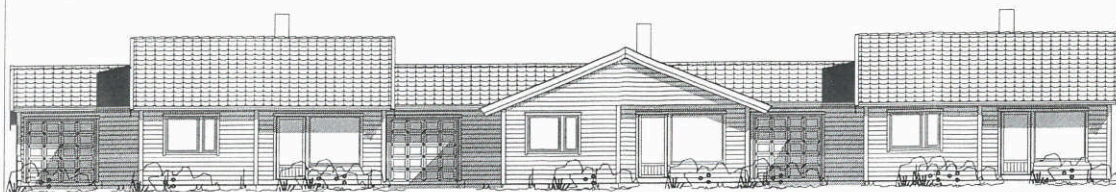
	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

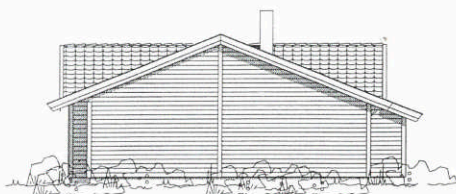
	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

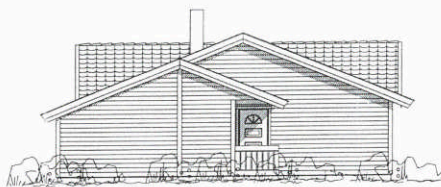
	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdseiTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



Fasade mot vest

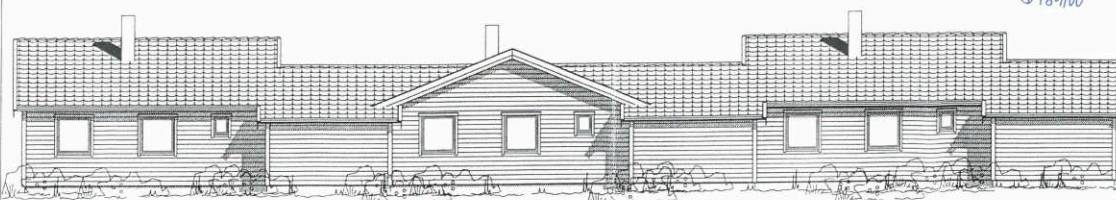


Fasade mot sør



Fasade mot nord

3/89/00



Fasade mot øst

	Dato:		Byggherre: JØRANKEN 3-4-5	Byggeskisse: JØRANKEN 3-4-5	Kommune: AFJØRD	Målt: 1:100	Tegner: OPP	Dato: 02.08.99	Arkiv: 6332	Nr. A 05	Kontor: OPP	Dato: 24.08.00	
Tegning													
FASADER													
KJ. DEHUS													





ÅFJORD KOMMUNE

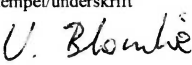
FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 99 nr.1

Tiltakshaver (navn, adresse)	Ansvarlig søker (navn, adresse)
Systembygg AS	Systembygg AS
7140 OPPHAUG	Systembygg AS

Ferdigattest er gitt for	
Eiendom/adresse	
Joengmyra boligfelt, seksjon 3, 4 og 5	GNR 59/333

Spesifikasjon		
Tiltakets/byggets art		
Nybygg leiligheter m/garasje		
Vedtak fattet av	Vedtak dato	D. Sak nr.
Bygningsmyndigheten	20.12.00	0189/00
Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig	
21.05.01	Systembygg AS	
Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor 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 egen tillatelse.		
Eventuelle merknader		
(Ingen merknader)		

Underskrift		
Sted	Dato	Stempel/underskrift
Åfjord	05.06.01	 Viktor Blomlie /avd.ing



Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Åfjord Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5058 **Gårdsnr.:** 59 **Bruksnr.:** 333 **Seksjonsnr.:** 3

Adresse: Joenghaugen 46, 7170 ÅFJORD

Referanse: 69260005

Kommunalt standardgebyr for bebygde eiendommer som er tilknyttet kommunalt/interkommunalt tjenestetilbud

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann		3541,37
Avløp		3544,85
Renovasjon	Ekstern leverandør	
Branntilsyn, feiing		754
Eiendomsskatt		Ingen eiendomsskatt

Vannmåler: Ja

	Dato	Målestand m3
Sist avlest	22.12.2025	1121

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Fosen Renovasjon IKS

Eiendom

Gårds- og bruksnr. 5058.59.333.0.3

Eiendom Joenghaugen 46
Eier navn Lysø Arvid Johannes
Adresse Joenghaugen 46
Poststed 7170 ÅFJORD

KOMMUNALE AVGIFTER - 2026 Privateiendom

Ant. terminer 4

Type abonnement	Antall	Brutto
Renovasjon 140 I	1	5 367,52
Kommunal andel renov.	1	62,52
Totalt kommunale avgifter pr. år inkl. mva.		5 430,04

Betalingsstatus for eiendom

Fakturert til og med : 31.03.2026
Neste forfall: 20.05.2026

Utestående pr. i dag (ikke forfalt).Kontonr 42020123146

Beløp: kr 0,00

Forfallsdato:

Gjelder termin:

KID:

Restanser Fosen Renovasjon pr. i dag (forfalt).Kontonr 42020123146

Restanser termin 1/2026 kr 0,00

KID:

Restanser Fosen Inkasso pr. i dag (forfalt).Kontonr 42134881873

Restanser termin: kr 0,00

KID:

Andre merknader

Fosen Renovasjon IKS, dato: 23.02.2026

Saksbehandler Lillian R. Helmersen

Retureres etter tinglysing til

Systembygg AS
7140 Opphaug

Fosen Sorenskriverembete

Reg. 2 MAI 2001

Dagboknr. 1980

Begjæring¹⁾ om

☒ oppdeling i eierseksjoner
☐ reseksjonering

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

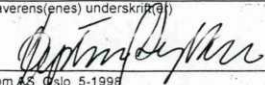
1. Eiendommen							
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr		
1630	Åfjord	59	333	0	1-14		

2. Hjemmelshaver(e)		
Eiendomsnr/Org nr (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
939 905 308	Syltern Eiendom AS	


Doknr. 1980 Tinglyst: 02.05.2001 Emb. 063
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

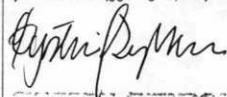
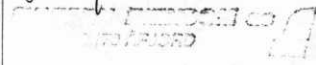
3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)
1	B	1/14		13	B	1/14		25				37			
2	B	1/14		14	B	1/14		26				38			
3	B	1/14		15				27				39			
4	B	1/14		16				28				40			
5	B	1/14		17				29				41			
6	B	1/14		18				30				42			
7	B	1/14		19				31				43			
8	B	1/14		20				32				44			
9	B	1/14		21				33				45			
10	B	1/14		22				34				46			
11	B	1/14		23				35				47			
12	B	1/14		24				36				48			
Sum tellere:				14	= nevner:				14						

4. Supplerende tekst 7)
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres. Seksjonene har rett og plikt til medlemsskap i Jobakken Boforening som skal ivareta fellesarealer.

Dato	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)
17.04.2001	

5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller ☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
b)	☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
c)	☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
d)	☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller ☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
e)	☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelse gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
f)	☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
g)	☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
h)	☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller ☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).	

6. Tegninger mv	
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:	
a)	Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b)	Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c)	Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d)	Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e)	Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter		
Sted, dato Åfjord 17.04.2001	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)  	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)

8. Styrets samtykke mv ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato _____ Underskrift _____

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Festenr	Snr	kommune
59	333	0	1-14	Åfjord

Dato _____ Stempel og underskrift _____

17/4-2001

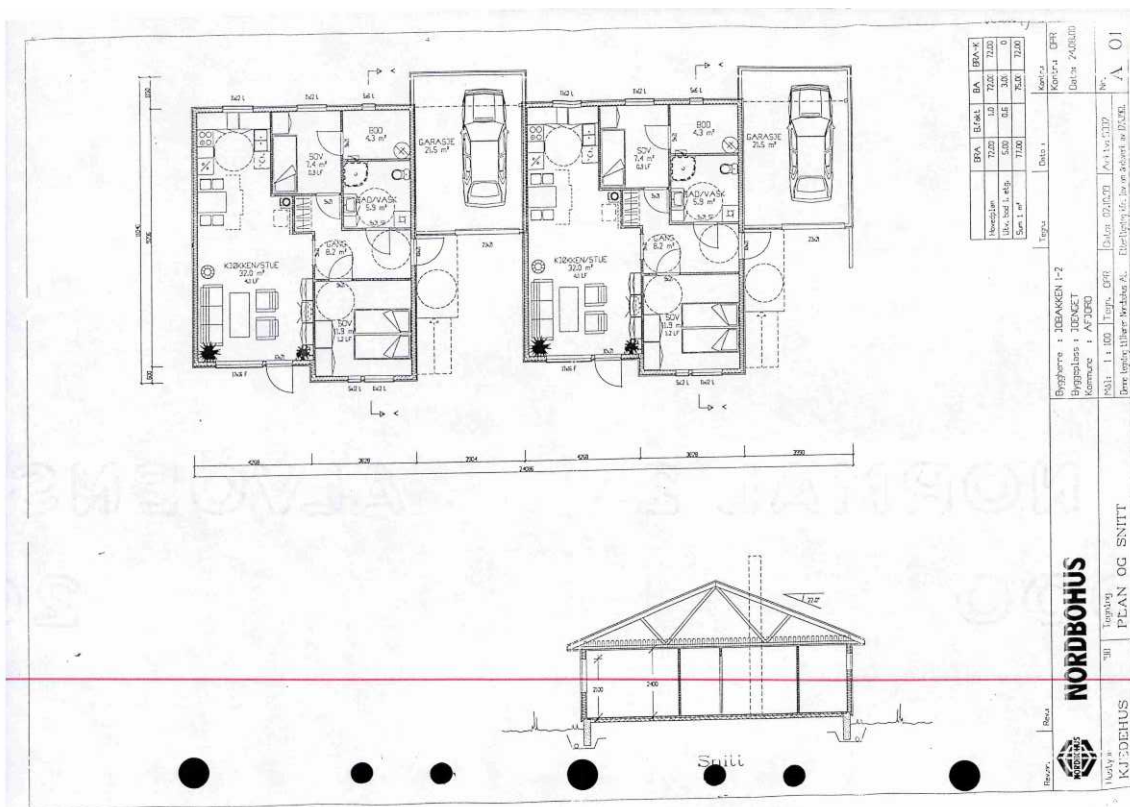
 **ÅFJORD KOMMUNE**
Oppmålingsmyndigheten
John Anne

Noter:

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

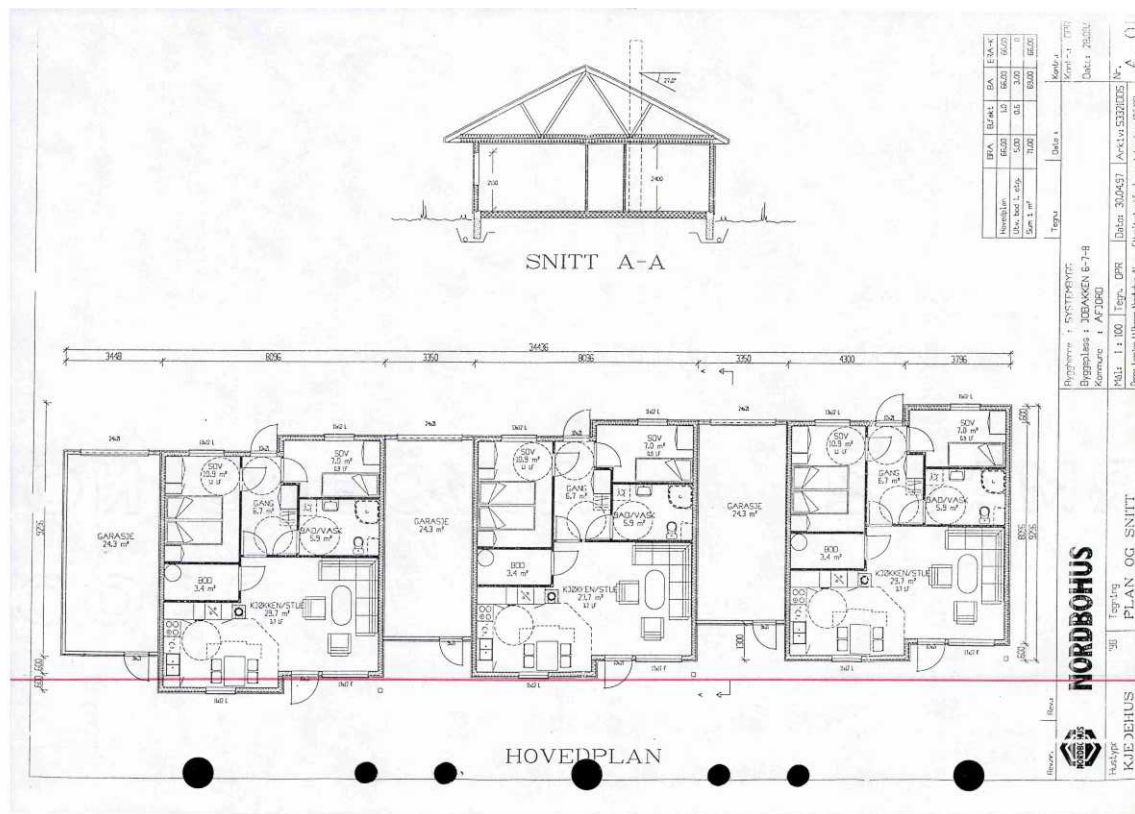
Dato _____ Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er) _____

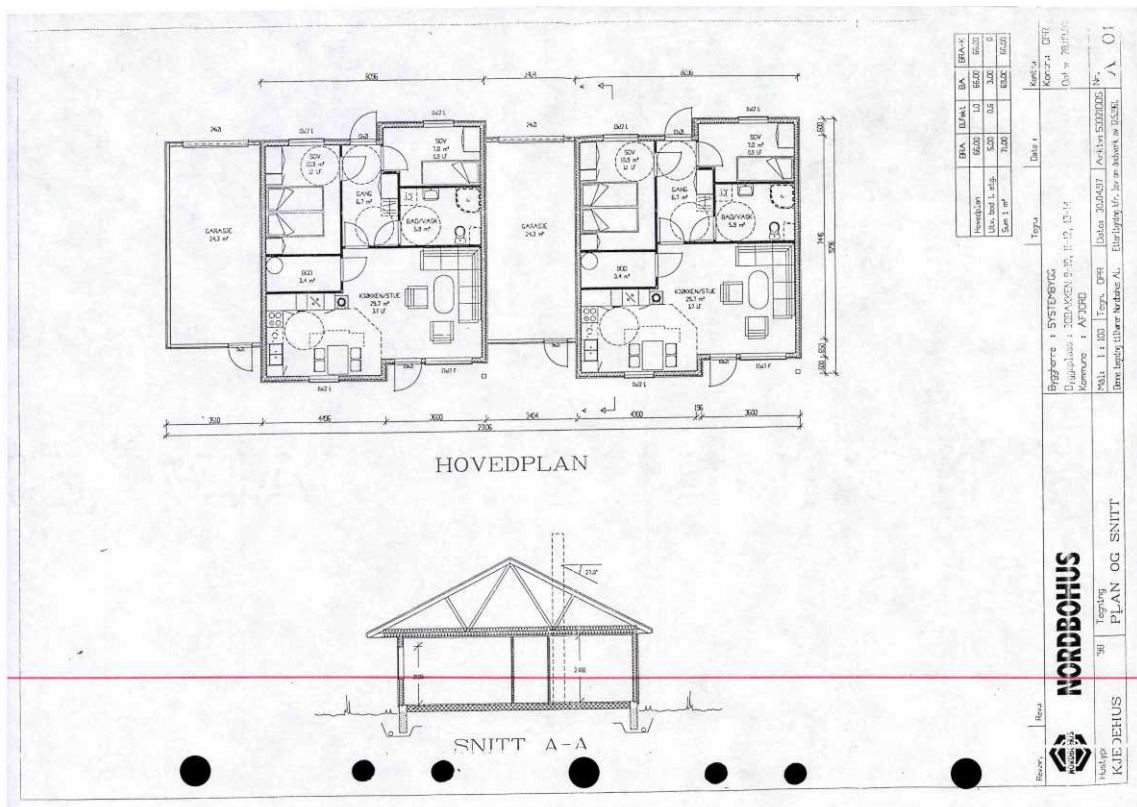


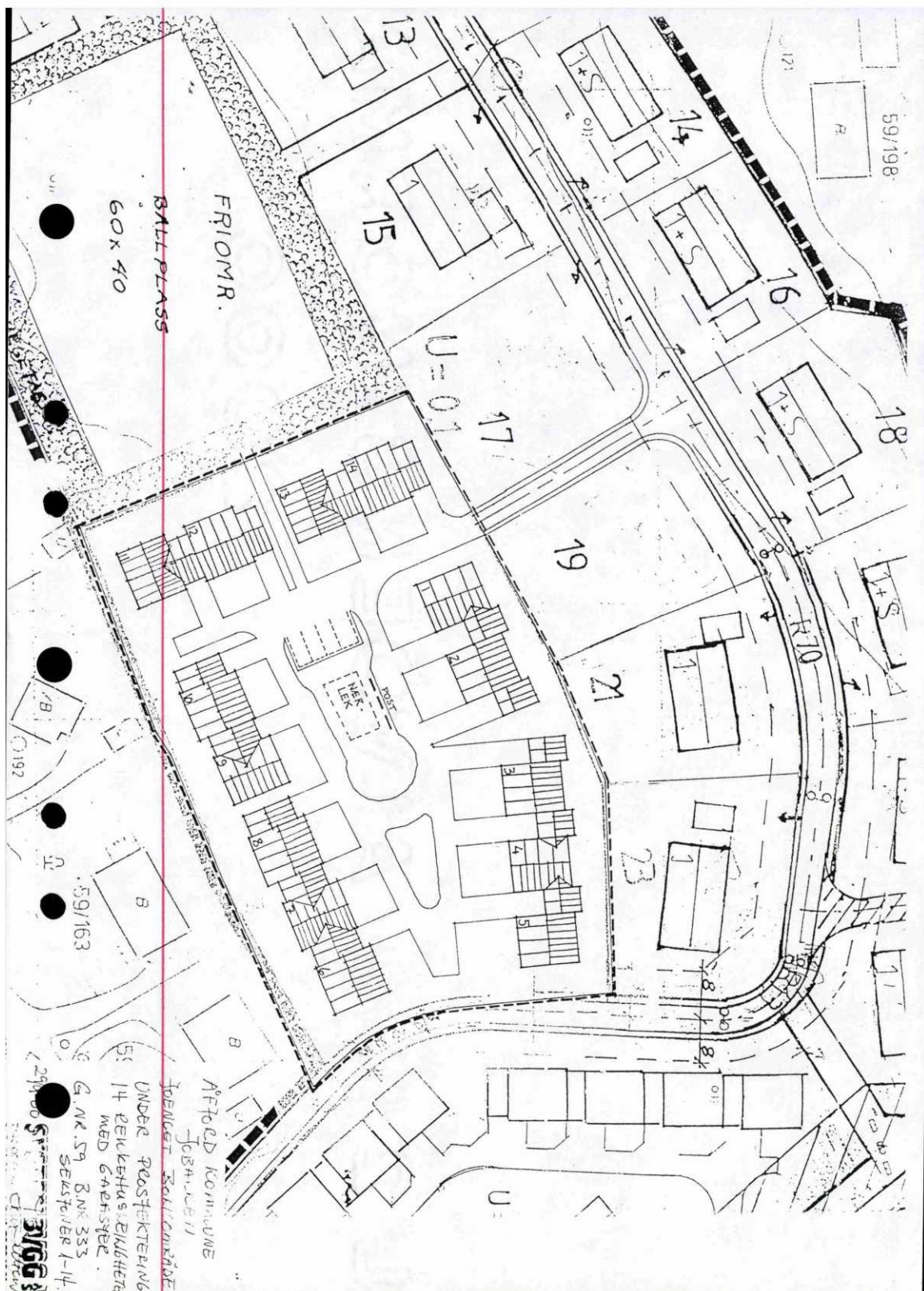


Bygghet	Bygghet	Bygghet	Bygghet	Bygghet
12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
12.00	12.00	12.00	12.00	12.00

Bygghet	Bygghet	Bygghet	Bygghet	Bygghet
12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
12.00	12.00	12.00	12.00	12.00







2132
6-6-73Lgt. 180
shp. 120.-E r k l æ r i n g .

Undertegnede grunneiere i Åfjord kommune erklærer herved at A/L Å Vassverk har rett til å legge vassledning over våre eiendommer - og at A/L Å Vassverk skal ha uhindret rett til å foreta nødvendig graving for reparasjon og ettersyn av ledningene.

Grunneierne skal ta hensyn til ledningene ved disponeringen av grunnen, blant annet slik at ledningene ikke utsettes for frost, trykk, forskyvning eller liknende.

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

For skader og ulemper som ved anlegg og reparasjoner måtte påføres eiendommene, kan eierne kreve erstatning av A/L Å Vassverk. I mangel på minnelig overenskomst fastsettes erstatningene ved skjønn.

Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på våre eiendommer og kan ikke avlyses uten samtykke fra A/L Å Vassverk. Utgiftene med tinglysningen skal dekkes av A/L Å Vassverk.

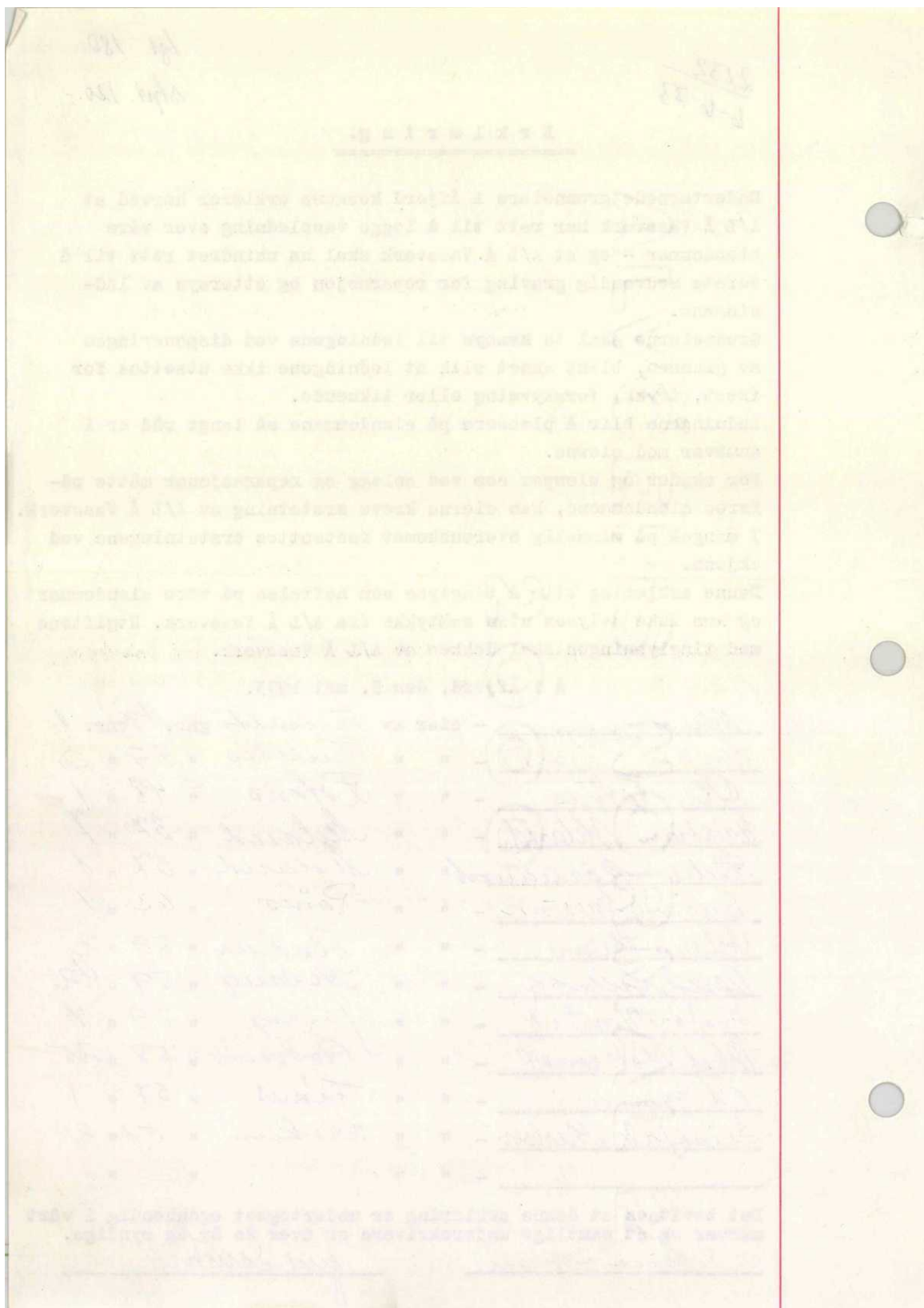
Å i Åfjord, den 5. mai 1973.

<u>Kåre Lønne</u>	- eier av	<u>Finseth</u>	gnr. 49	bnr. 1
<u>Martin Finseth</u>	- " "	<u>Finseth</u>	" 49	" 2
<u>Ole Stotnes</u>	- " "	<u>Stotnes</u>	" 48	" 1
<u>Kristian Midland</u>	- " "	<u>Midland</u>	" 37	" 2
<u>Peder Kjørvaag</u>	- " "	<u>Midland</u>	" 37	" 1
<u>Eivind Saurm</u>	- " "	<u>Ranis</u>	" 63	" 1
<u>Aslaug Hegm</u>	- " "	<u>Flahus</u>	" 59	" 2
<u>Asbjørn Lunde</u>	- " "	<u>Aslaug</u>	" 59	" 42
<u>Engelb. Norstad</u>	- " "	<u>Joeng</u>	" 59	" 4
<u>Olaf R. Mørstvedt</u>	- " "	<u>Rohneim</u>	" 58	" 25
<u>Ol. Frønes</u>	- " "	<u>Finus</u>	" 57	" 1
<u>Friddjalf Karlsen</u>	- " "	<u>Broken</u>	" 51	" 2
	- " "		"	"

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

Kåre Lønne

Eivind Saurm





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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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 NØKLER 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 hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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

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 uoppfordret 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

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 69260005

Adresse: Joenghaugen 46, 7170 Åfjord

Betegnelse: Gnr. 59, Bnr. 333, Snr. 3, 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.

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)

[illegible]

Nylander & Partners, Fosen Tlf: 41454746 fosen@nylanderpartners.no

Salgsoppgaven er opprettet 27.02.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

& NYLANDER
PARTNERS

