

PROAKTIV

Flott enebolig
på ett plan

BJØNNBÅSMYRA 15





Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• Heimdal

Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• Arna & Åsane

Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• Haugesund

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• Sola

Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• Jæren

Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• Kristiansand

Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



”

Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.



Proaktiv Heimdal

Dette er oss

Beliggenhet

Du finner oss i gamle
Meierigården, midt i Heimdal
sentrum.

Gratis kundeparkering rett
utenfor.

Adresse:

Søbstadvegen 1
7088 HEIMDAL

Tlf: +47 72 59 92 40

E-post: heimdal@proaktiv.no

På Heimdal er vi ni engasjerte
medarbeidere som tilsammen sitter på
bred erfaring og høy kompetanse innen
formidling av eiendom.

Vi har ett felles, overordnet mål, og det
er å ha fornøyde kunder. Noe som vi
oppnår gjennom gode, gjennomtenkte
prosesser som fører til verdiskapende
resultater for våre kunder.

For å gi våre kunder den beste
opplevelsen, stiller vi høye krav til både
oss selv som eiendomsmedglere og til
våre samarbeidspartnere.

Vi samarbeider med faste boligfotografer
og interiørkonsulenter som vi er trygge
på at leverer den høye kvalitet som våre
kunder fortjener.

Hos oss er det megleren du inngår
avtalen med som følger deg gjennom
hele prosessen fra start til slutt, ikke en
medarbeider som er ukjent med boligens
eller eiendommens kvaliteter.
Slik gir vi både selger og kjøper en trygg
og god opplevelse av handelen.

Med vårt store fokus på kundetilfredshet
har vi i Proaktiv Heimdal vært helt i
toppen i mange år både i vår egen
landsdekkende kjede og blandt landets
meglerkjeder forøvrig når det gjelder
kundetilfredshet.

Det forteller oss at vi gjør mye riktig, og
det skal vi fortsette med.

Velkommen til oss.



HERFJORD

Fin og meget godt vedlikeholdt enebolig på ett plan- 2 garasjer.
Stor, solrik og flott opparbeidet eiendom. Barnevennlig

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Bjønnbåsmyra 15, 7177 REVSNES

Gnr./Bnr.: Gnr. 104, bnr. 31, i Åfjord
kommune

Prisantydning: 3.000.000,-

Omkostninger: 76.090,-

Totalpris: 3.076.090,-

Kommunale avgifter: 11.165,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1976

Rom/soverom: 5/4

BRA: 164 m²

BRA-i: 121 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Det er rikelig med
parkeringsplasser på eiendommen i
frittstående garasje, garasje ved
inngangsparti samt i gårdsplasser både
mot nord og sørsiden av boligen.

Tomt: 950 m²

Energimerke: Energiklasse: D.

INNHold

3

Nøkkelinformasjon

12

Boligen i bilder

51

Vedlegg

5

Leder/megler

14

Kjerneinformasjon

96

Budskjema

6

Nærområdet

19

Boligen i bilder

10

Informasjon om
boligen

50

Plantegning

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler MNEF: **Torill Sneve**



Torill Sneve
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 922 69 027
E-post: torill.sneve@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Heimdal
Telefon: 72 59 92 40
Trondheim Syd Eiendom AS
Org. nummer: 989 716 816

EN NY HVERDAG

I naturskjønne omgivelser mellom fjell og sjø.

Velkommen til denne fine og innholdsrike eneboligen som ligger i et etablert og barnevennlig område i naturskjønne omgivelser i Herfjord,

Boligen bærer preg av godt og jevnlig vedlikehold og fremstår i veldig god stand.

Den inneholder entre, gang, 4 soverom, stue, spisestue, kjøkken, bad, wc, vaskerom og boder, alt på ett plan.

Det medfølger to garasjer; en frittstående og en tilknyttet boligen. Nydelig opparbeidet tomt med asfaltert innkjørsel mot nord, og adkomstveg og gårdsplass mot sør med stenmur fra innkjørsel og bort til nabogrense mot nord.

Flott og frodig hage med dekorativ beplantning og stort plenareal som omkranses av hekkplanter.

Nærområdet byr på en variert og rik natur, fra åpne sjølandskap til flotte fjellandskap, og turmulighetene er mange.

Eiendomsmegler MNEF **Torill Sneve**



HERFJORD

Kommune: Åfjord / Område: Herfjord

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Boligen ligger i et rolig og etablert boligfelt i naturskjønne omgivelser like ved Herfjord Herfjorden, en sidearm av den ytre kystlinjen på Fosen, og området er preget av et klassisk trøndersk kystlandskap der fjord møter fjell.

Nærområdet byr på vakre strender og svaberg, nydelig turterreng og merkede stier, og ikke minst fjellknauser som belønner deg med panoramautsikt over skipsleia og øyrekka utenfor på toppene.

En kort kjøretur lengre utover mot Revsnes ligger Harbakhula som absolutt er verdt et eller flere besøk.



OFFENTLIG TRANSPORT

Herfjordvatn Linje 591	1 min 0.1 km
Ørland lufthavn	1 t 12 min

DAGLIGVARE

Joker Stoksund Post i butikk	6 min 5.5 km
Coop Marked Stokkøy Post i butikk, PostNord	11 min 9.1 km

VARER/TJENESTER

Vitusapotek Åfjord	17 min
Åfjord Vinmonopol	17 min

SPORT

Stoksund skole - ballbinge Ballspill	3 min 3 km
Innlandet grasbane Fotball	3 min 3.1 km
Fitnesspoint Åfjord	17 min



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

På Revsnes ligger den lokale dagligvarebutikken som tilbyr alt fra blomster og leker, til husholdningsartikler, fiskeutstyr og mye annet forskjellig i tillegg til dagligvarer. I det området ligger også Kuringen Brygge, et populært spisested med både utendørs og innendørs servering hvor man kan ankomme både med båt og med bil.

Åfjord kan by på en variert og rik natur, fra åpne sjølandskap til flotte fjellandskap, og turmulighetene er mange. Inne i Åfjord sentrum finner man også et godt utvalg av spesialbutikker, dagligvare, spisesteder, og servicefaciliteter, og til stor glede for både store og små, er det nylig bygget en flott svømmehall med innendørs vannsklie, utendørs badekulp, stupetårn og badstue.

Området er et eldorado for båtfolk, med kort avstand mellom flere gjestehavner tilknyttet ulike serveringsteder som Rorbua på Linesøya, Kuringen på Revsnes, samt Færingen og Stranddbaren på Stokkøya som forøvrig ligger ved en av nordeuropas vakreste strender, Hosnasand. Det er også gode sjanser for å finne andre perler blant mange holmer og små øyer ute i skjærgården.



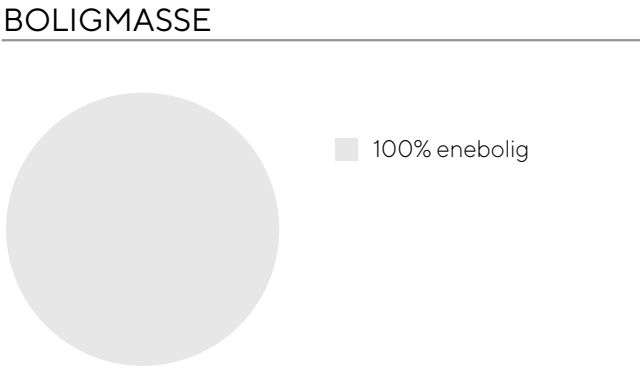
For den fiskeinteresserte så er Åfjord også godt kjent for sine to lakseelver Stordalselva og Nordalselva, og det er ikke få kilo med fisk som er tatt opp der i årenes løp.

Bebyggelse

Feltet består av frittstående villabebyggelse.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.



SKOLER

Stokksund oppvekstsenter (1-10 kl.) 43 elever, 4 klasser	3 min 🚗 3 km
Åfjord videregående skole 145 elever, 12 klasser	16 min 🚗 20.3 km
Fosen videregående skole 328 elever, 31 klasser	52 min 🚗 64.8 km

BARNEHAGER

Stokksund barnehage (1-5 år) 19 barn	3 min 🚗 3 km
Å barnehage (0-6 år) 105 barn	17 min 🚗 20.5 km
Preg barnehager Åfjord (0-5 år) 50 barn	17 min 🚗 20.6 km



Skolekrets

Barn og unge i området sogner til Stokksund oppvekstsenter.

Offentlig Kommunikasjon

Ønsker man å benytte seg av kollektivtrafikk ligger nærmeste bussholdeplass kun ca. 50 meter fra boligen.

BJØNNBÅSMYRA 15

Parkering

Det er rikelig med parkeringsplasser på eiendommen i frittstående garasje, garasje ved inngangsparti samt i gårdsplasser både mot nord og sørsiden av boligen.

Tomtestørrelse 950 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er tilnærmet flat og meget flott opparbeidet med asfaltert innkjørsel til frittstående garasje, og gruset adkomstveg og gårdsplass på søndre del av eiendommen hvor det også er etablert en stenmur som går fra innkjørsel og hele vegen bort til nabogrense mot nord.

På den østlige og sørlige delen av eiendommen er det flotte hage med dekorative trær og stort plenareal som omkranses av hekkplanter.

Robotklipper medfølger. Ny i 2019, nytt batteri i 2025.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Enebolig oppført i 1976 på støpt plate på grunn. Byggegrunn består hovedsakelig av fjell. Yttervegger er oppført i bindingsverk av tre med utvendig stående og liggende trekledning. Saltakkonstruksjon tekket med Decra-takplater som er opplyst skiftet på 1990-tallet etter tidligere taklekkasje. Vinduer og ytterdører er i hovedsak utskiftet i perioden 2004–2010. Boligen er fortløpende vedlikeholdt og oppgradert med blant annet kjøkken, vaskerom, bad, bordkledning og tekniske installasjoner.

Bygningssakskyndig

Fosen Takst AS v/ Raymond A. Moen (befaringsdato: Torsdag, 18. juni 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Nei. Men omlegging av nye rør.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja. Da huset ble bygget. Utført av firma, Steinkjerhus.

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja. Liten lekkasje i tak, men oppdaget med en gang.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja. Nytt tak i 1993. Egeninnsats.

8 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Nei, ikke som jeg kjenner til. Er kontrollert og funnet i orden .

9 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

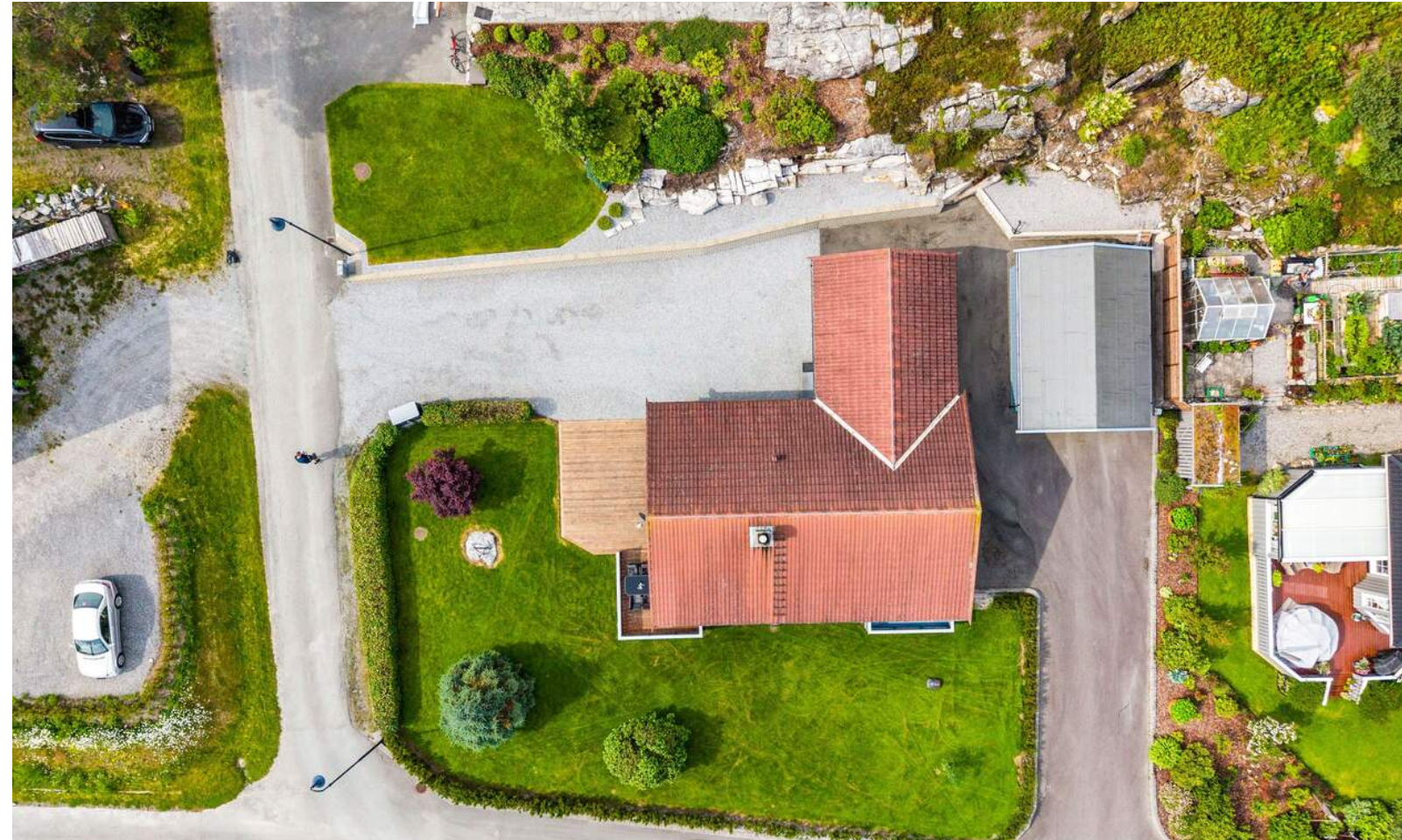
Ja. Lagt inn strøm til garasje utført av Elpro i 2001.

15 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja. Ny varmepumpe 2024. Montert av firma Watco,

21 Mangler boligen brukstillatelse eller ferdigattes.

Nei, ikke som jeg kjenner til. Men soverom i bod ikke tatt i bruk



VELKOMMEN INN!

Innhold

Primærrom:
1. etasje: entré, gang, vaskerom, 4 soverom, toalettrom, bad, stue og kjøkken.

Sekundærrom:
1. etasje: garasje og 2 boder.

Areal

Bruksareal:
BRA-i: 121 kvm
BRA-e: 43 kvm
Total BRA: 164 kvm

Terrasse- og balkongareal: 48 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Boligen bærer preg av jevnlig og godt vedlikehold og fremstår i meget bra stand.

Entré - vinyl på gulv, malte plater på vegger og takess i himling.

Bod - vinyl på gulv, malte plater på vegger og takess i himling.

Bod - vinyl på gulv, malte plater på vegger og takess i himling.

Gang - parkett på gulv, malte plater på vegger og takess i himling.

Soverom 1- laminat på gulv, malte plater på vegger og takess i himling.
Soverom 2- laminat på gulv, malte plater på vegger og takess i himling.
Soverom 3- vinyl på gulv, malte plater på vegger og takess i himling.
Soverom 4- laminat på gulv, brystningspanel og tapet på vegger og takess i himling.

Bad - gulvbelegg på gulv, baderomsplater på vegger og takess i himling. Rommet innehar innredning med servant på vegg og dusjkabinett.

Toalettrom - vinyl på gulv, brystningspanel og tapet på vegger og takess i himling. Rommet innehar gulvmontert toalett og servantskap med servant på vegg.

Vaskerom - laminat på gulv, malte plater på vegger og takess i himling. Rommet innehar vask på vegg og opplegg for vaskemaskin.

Kjøkken - parkett på gulv, malte plater på vegger og takess i himling. Det er plater på vegg mellom benkeplate og overskap. Det er kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate på kjøkken.

Stue - parkett på gulv, malte plater og panelplater på vegger og takess i himling.



Oppvarming

Boligens oppvarmingskilder består av elektriske panelovner, vedovn og varmepumpe på stue, samt stråleovn på bad. Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Info strømforbruk

Selger opplyser om et forbruk som tilsvarer kostnad som varierer mellom kr. 1100,- og 2 000,- Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem

energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Hvitevarer

Frittstående hvitevarer på kjøkkenet samt tørketrommel på bod medfølger i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Modernisering og påkostninger

1993 - Yttertak Decra takplater
2000 - Skiftet varmtvannsbereder
2005 - Ny verandadør
2008 - Skiftet ut røropplegg
2008 - Pusset opp bad
2010 - Nye storvinduer på stue
2010 - Nye glass i øvrige vinduer
2015 - Ny kjøkkeninnredning
2019/ 2025 - Robotklipper ny i 2019, nytt batteri i 2025
2023 - Utvendig overflatebehandlet

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

950 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten er tilnærmet flat og meget flott opparbeidet med asfaltert innkjørsel til frittstående garasje, og gruset adkomstveg og gårdsplass på søndre del av eiendommen hvor det også er etablert en stenmur som går fra innkjørsel og hele vegen bort til nabogrense mot nord.

På den østlige og sørlige delen av eiendommen er det flotte hage med dekorative trær og stort plenareal som omkranses av hekkplanter.

Robotklipper medfølger. Ny i 2019, nytt batteri i 2025.

ØKONOMI

Formuesverdi primær

487.209,- for 2024

Formuesverdi sekundær

1.948.836,- for 2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp- og feiing/tilsynsgebyr.

I tillegg påløper kostander for renovasjon på kr. 4 562,- pr. år. p.t. . for 80 l restavfall.

Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter

11.165,- for 2026

Info eiendomsskatt

Det praktiseres ikke eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen.

Velforening

Det er registrert en velforening i feltet. Det er p.t. ingen kostnader forbundet med denne. Driften av gatelysene i feltet ble overtatt av Åfjord kommune i 2019 i følge selger.

Oppstartskapital

I forbindelse med kjøp av bolig i dette prosjektet er det medtatt en omkostning til oppstartskapital for sameiet. Dette beløpet er kr. 10 000,- pr seksjon. Beløpet innbetales til megler sammen med kontraktssum innen overtagelse. Megler overfører dette til sameiets konto.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi

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

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

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

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

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at en tidligere bod er ominnredet til å ha funksjon som soverom. For å få godkjent rommet som soverom skal det søkes om bruksendring fra bodareal til oppholdsrom. Selger har ikke søkt om bruksendring av rommene, og det er kjøpers ansvar å få dette godkjent dersom rommet skal benyttes som rom for varig opphold. Rommet oppfyller kravene som stilles for rom til varig opphold med tanke på størrelse, rømningsvei og lysinnslipp, men er opprinnelig godkjent som bod.

Steinmuren som går langs innkjørselen og gårdsplassen er av praktiske årsaker etablert slik at den går inn på nabotomten på den nordvestlige delen, dette etter avtale med eier av naboeiendommen gnr. 104, bnr. 37. Selger har samtykket til at eier av naboeiendommen gnr. 104, bnr. 39 kan benytte arealet på høyre side av innkjørsel til frittstående garasje til beplantning som avgrensning mot sin hage. Kjøper/ny eier plikter å godta videreføring av denne avtalen.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiv.

Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

Det foreligger bygningstegninger for boligen datert 31.05.1974 som stemmer med dagens bruk, bortsett i fra at innvendig bod er innredet som soverom. Bruksendringen er ikke omsøkt og

Kjerneinformasjon

registrert.

Det foreligger tegninger av frittstående garasje med saksnr. 73/81, D170/96 stemplet av Åfjord Bygningsråd-

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1974/4619-2/63 11.11.1974 BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE Vedrørende adkomstrett, bestemmelser vedrørende vann og avløpsledninger, bestemmelse om gjerde og rett til bruk av fellesareal.

1974/2568-1/63 09.07.1974 REGISTRERING AV GRUNN Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 5058 GNR: 104 BNR: 24

2018/164890-1/200 01.01.2018 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 1630 GNR: 104 BNR: 31

2020/306418-1/200 01.01.2020 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 5018 GNR: 104 BNR: 31

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel 2019-2030. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap

om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Tirsdag, 14. juli 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 000 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

75 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

76 090,00 (Omkostninger totalt)

3 076 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeulingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger

om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter

mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Følgende medfølger i handelen:
Frittstående hvitevarer på kjøkken
Tørketrommel
Robotklipper
Utendørs slangetrommel
Om ønskelig kan store deler av møblement medfølge.

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.



Eier
Leinart Malvin Høvik

Tilbud på lånefinansiering
Proaktiv Eiendomsmegling samarbeider med Handelsbanken om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Proaktiv Eiendomsmegling mottar ikke godtgjørelse for dette.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,9% av kjøpesummen. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16.900,-, oppgjørshonorar kr. 6 990,-, kredittkostnad kr. 4.500,-, visninger kr. 2.950,-, salgsoppgaver kr. 2 500,- og markedsføringspakke kr. 12 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 10 545,-. Utleggene omfatter grunnboksutskrifter, tinglysning sikringsobligasjon, info fra forretningsfører, innhenting av tinglyste erklæringer og boligfotograf. Alle beløp er ink. mva. I tillegg kommer det oppdragsgiver kostnader for eierskifteforsikring og takstmann.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med

et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven
Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene
Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
15.7.2026

BOLIGEN I BILDER









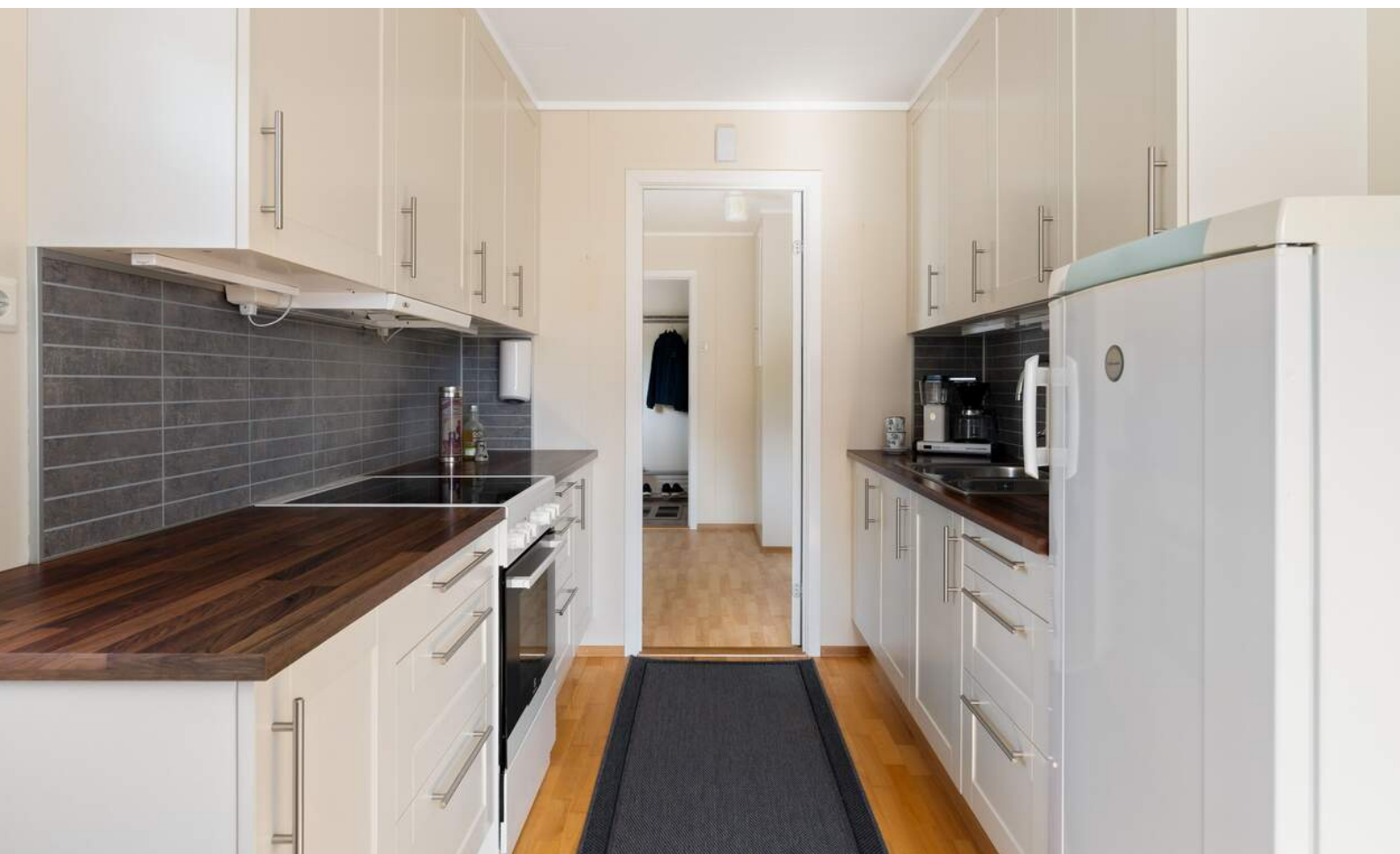


SPISESTUE

Koselig spisestue som har sin plass i overgangen mellom stue og kjøkken.















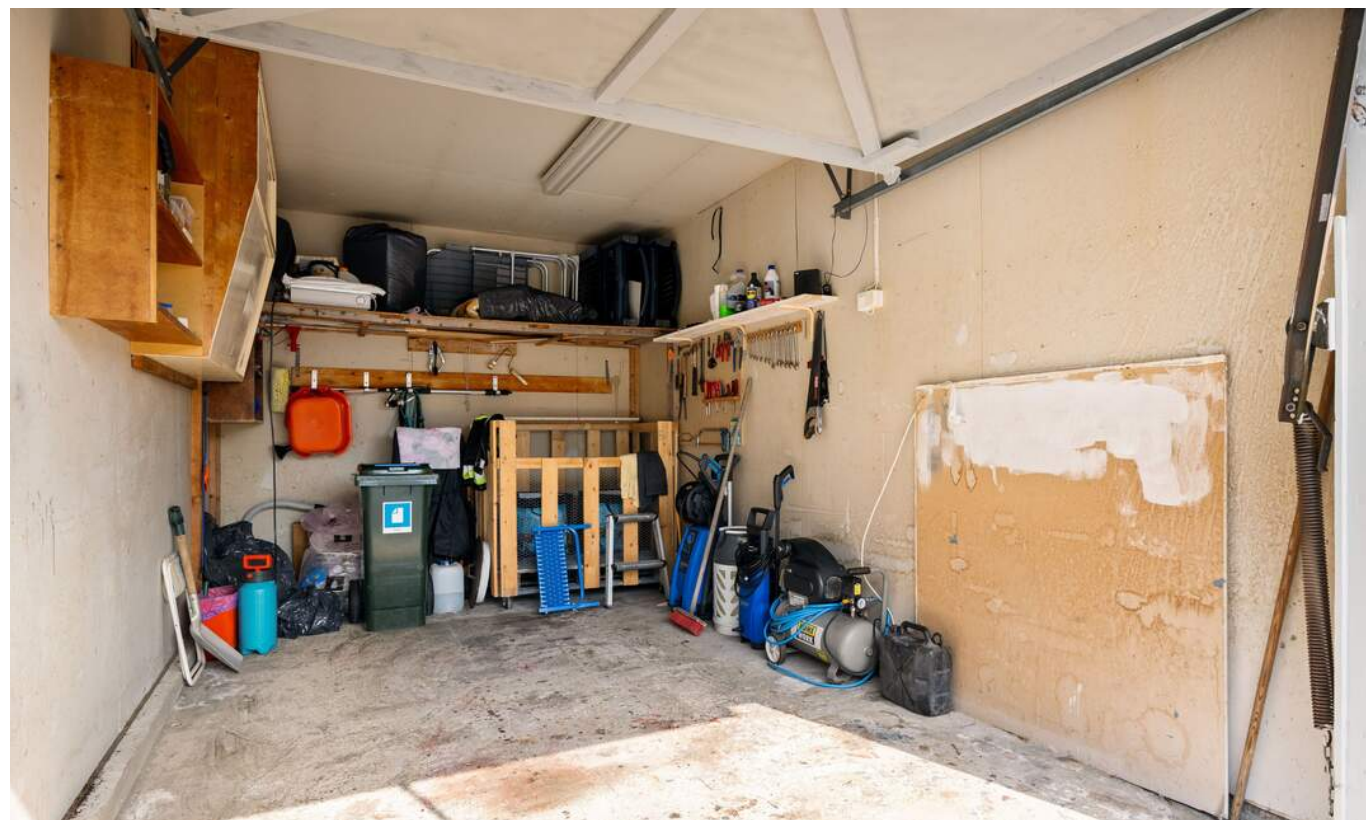




"MELLOM BAKKAR OG BERG.....

.....ut ved havet."

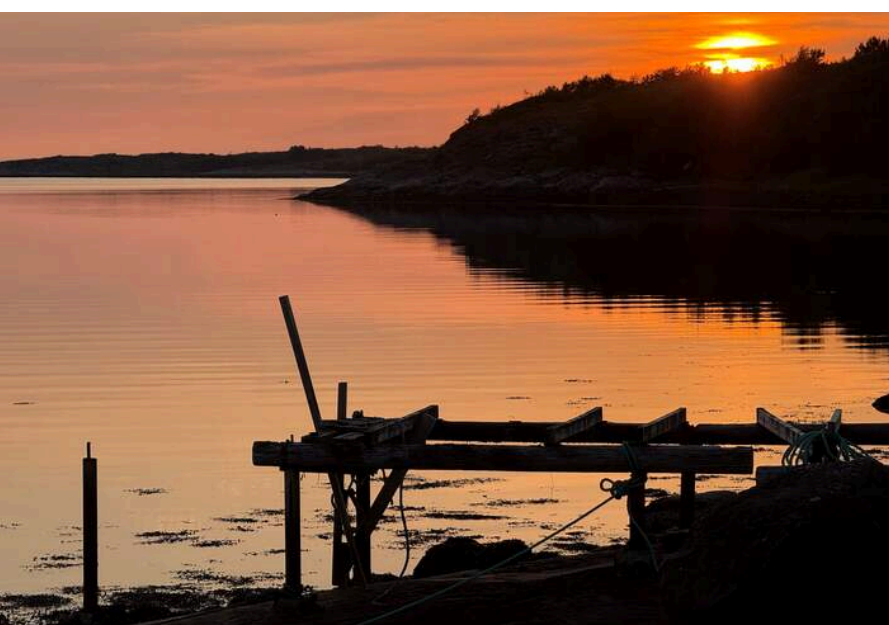
Bildet viser boligens beliggenhet med Linesøya og
Stokkøya i bakgrunnen.

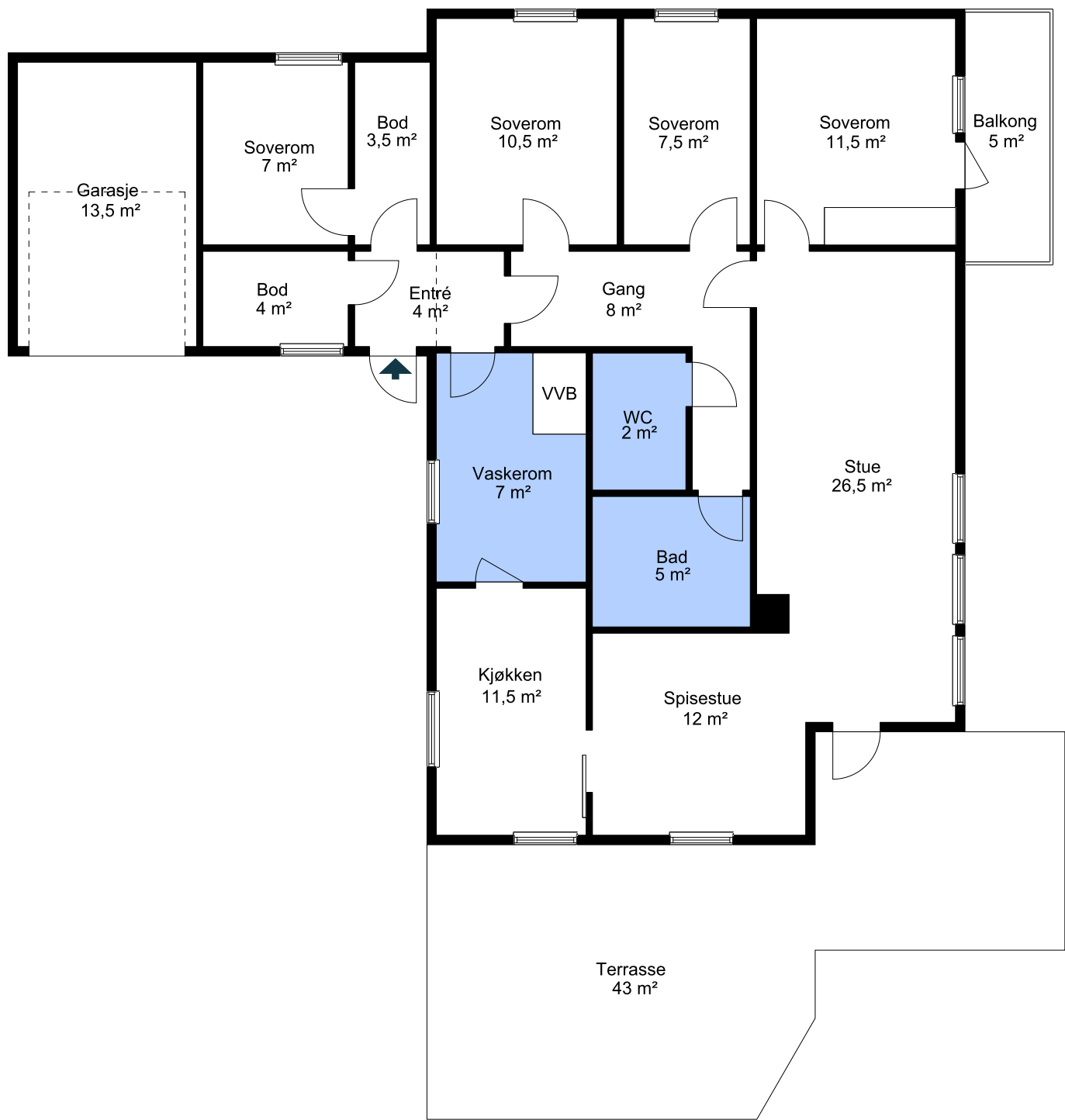




NÆROMRÅDET

Nærområdet byr på vakre strender og svaberg, nydelig turterreng og merkede stier, og ikke minst fjellknauser som belønner deg med panoramautsikt over skipsleia og øyrekka utenfor på toppene.





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

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Egenerklæring for boligsalg

Meglerns oppdragsnummer (Må fylles ut)

Eiendommen som selges

Gateadresse (må fylles ut)

Postadresse (må fylles ut)

Bjønnebåsmyra 15

Rusnes 7177

Informasjon om selger

Om det er medselgere kan dette fylles ut i vedlegg 1: Medselgere

Hovedselger (Må fylles ut)

Leinart Malvin Høvik

E-postadresse hovedselger (Må fylles ut)

Telefonnummer hovedselger (Må fylles ut)

91713346

Når kjøpte du boligen? (Må fylles ut)

Har du selv bodd i boligen? (Må fylles ut)

År og måned

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen?

1976 Juli

Siden 1976.

Driver du/dere med omsetning eller utvikling av eiendom? (Må fylles ut)

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de - helt eller delvis - med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

☐ Ja

☒ Nei

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? (Må fylles ut)

Gjelder alle våtrom. Feil kan for eksempel være sprekker, skader, vannlekkasje, feil oppbygging, mugg, råte, kjellerlukt eller vann som ikke renner mot sluk.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

Men omlegging av rør. (nye)

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? (Må fylles ut)

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

2.1 Navn på arbeid

2.2 Årstall

Bygging av hus

2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.4 Hva ble gjort av faglærte?

2.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

Ja

Steinkjerhus

2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? (Må fylles ut)

Eksempelvis vannlekkasje eller fukt gjennom tak, vegg, vindu, dør, balkong e.l. Med fukt menes også fuktmerker.

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

Liten lekkasje i takk, men oppdaget med engang

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? (Må fylles ut)

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

4.1 Navn på arbeid

4.2 Årstall

Nytt tak i 1993

1993

4.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

4.4 Hva ble gjort av faglærte?

4.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

4.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

Kjeller

5 Har huset eller sameiet/borettslaget hatt problemer med fukt eller vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? (Må fylles ut)

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2/9

Gjensidige

PROAKTIV.NO 53

Hvis ja, beskriv feilen:

6 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? (Må fylles ut)

- ☐ Ja
- ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- ☒ Min boenhet har ikke kjeller, krypkjeller eller underetasje

Hvis ja, beskriv omfanget:

7 Er det utført arbeid med drenering? (Må fylles ut)

Drenering skal hindre at vann renner inn i kjelleren. Drenering består av en "knasteplast" eller drensplate som lufter grunnmuren, grov grus like dypt som grunnmuren, og et drensrør som frakter vannet bort. Arbeid på drenering inkluderer vedlikehold, utskiftninger av masser, reparasjon av drensrør og annet arbeid som følge av en skade.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

7.1 Navn på arbeid

7.2 Årstall

7.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- ☐ Faglært
- ☐ Ufaglært

7.4 Hva ble gjort av faglærte?

7.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

7.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

- ☐ Ja
- ☐ Nei

Elektrisitet

8 Har det vært feil på det elektriske anlegget? (Må fylles ut)

For eksempel sikringer som går hyppig, defekte varmekabler eller ledninger, stikkontakter o.l. som er defekte eller unormalt varme. Omfatter også eventuelle pålegg fra EL-tilsynet og/eller brannvesenet.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

Er kontrollert og fumm i orden

9 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? (Må fylles ut)

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

9.1 Navn på arbeid

Elprø

9.2 Årstall

2001

9.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- ☒ Faglært
- ☐ Ufaglært

9.4 Hva ble gjort av faglærte?

Strøm til garasje

9.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

Elpro

9.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

- ☐ Ja
- ☒ Nei

Rør

10 Har eiendommen privat vannforsyning (kke tilknyttet det offentlige vannettet? (Må fylles ut)

Septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

- ☒ Ja
- ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, spesifiser hvilken type:

11 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? (Må fylles ut)

Feil kan for eksempel være: Rør lekker vann, vann slår opp av sluk, toalett eller avløpsrør eller du må jevnlig stake eller spyle opp tette avløpsrør.

Gjelder utvendige og innvendige rør, brønn, tilkobling til offentlig anlegg, septiktank og kloakksystem.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen:

12 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? (Må fylles ut)

Du behøver ikke beskrive rent vedlikehold, men om det er bygget nytt eller gjort arbeid etter en skade må det nevnes.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

12.1 Navn på arbeid

12.2 Årstall

12.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- ☐ Faglært
- ☐ Ufaglært

12.4 Hva ble gjort av faglærte?

12.5 Hvilket firma utførte arbeidet?



12.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

13 Er det — eller har vært — nedgravd oljetank på eiendommen? (Må fylles ut)

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen:

14 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? (Må fylles ut)

Eksempelvis fyrkjeler, oljetanker, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmeanlegg.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget:

15 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? (Må fylles ut)

Eksempelvis om det er montert nytt, utført vedlikehold, utskiftninger eller gjort arbeid etter en skade.

☒ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

15.1 Navn på arbeid

Ny varmepumpe

15.2 Årstall

25/10-24

15.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

15.4 Hva ble gjort av faglærte?

15.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

WATCO

15.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

16 Er det tegn på setningsskader eller sprekke i fliser? (Må fylles ut)

Tegn på setningsskader kan for eksempel være sprekker i grunnmur eller kjeller, eller skjevheter og ujevnheter som skyldes bevegelse i grunnen. Det kan også være sprekker innvendig, skjeve gulv, vinduer og dører som ikke lar seg åpne.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort:

17 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? (Må fylles ut)

Feil kan for eksempel være sprekker, pipebrann, dårlig trekk eller fyringsforbud. Endringer kan for eksempel være bytte av ildsted eller plombering av pipe.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller endringer som er gjort:

Er godkjent av feier

Sopp og skadedyr

18 Har det vært skadedyr i boligen? (Må fylles ut)

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, opplys om hva slags skadedyr og omfanget:

Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

19 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget? (Må fylles ut)

Bor du i leilighet kan fellesområder være garasje, ganger, boder, vaskerom osv.

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du kjenner til dette. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

20 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget? (Må fylles ut)

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis sanering av mugg/sopp/råte er utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du har kjennskap til det. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

Planer og godkjenninger

21 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest? (Må fylles ut)

Velg Ja dersom det er utført påbygg, nybygg, fasadeendringer eller ombygninger som det ikke er søkt om eller som ikke er godkjent. Dette omfatter også innvendige endringer, hvor for eksempel bod er omgjort til oppholdsrom (soverom, kjellerstue osv.)

Velg Ja også om det foreligger påbud fra offentlig myndigheter, eksempelvis rivningspåbud eller pålegg om tilbakeføring. Bor du i leilighet kan du gjøre en vurdering av de søknadspliktige tiltakene du er ansvarlig for.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv hva som mangler og hvorfor:

Soverom i bod ikke tatt i bruk

22 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? (Må fylles ut)

- ☐ Ja
- ☒ Nei

Hvis ja:

22.1 Navn på arbeid

22.2 Årstall

22.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- ☐ Faglært
- ☐ Ufaglært

22.4 Hva ble gjort av faglærte?

22.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

22.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

- ☐ Ja
- ☐ Nei

23 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende? (Må fylles ut)

- ☐ Ja
- ☒ Nei

Hvis ja, er utleiedelen godkjent av kommunen? (Må fylles ut)

Velg Ja dersom utleiedelen er godkjent som en egen boenhet som tilfredsstiller brann- og lydkrav, eller som hybel som er en del av egen bolig. Velg Nei dersom utleiedelen ikke er godkjent som oppholdsrom, men eksempelvis kun godkjent som bod.

- ☐ Ja
- ☒ Nei

Hvis ja eller nei, vennligst utdyp:

24 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? (Må fylles ut)

For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nærområdet, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv. Andre forhold av betydning kan også være arbeid, reparasjoner og oppussing utført av tidligere eier.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv nærmere hvilke forhold:

25 Kjenner du til planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld? (Må fylles ut)

Eksempelvis styrevedtak eller vedtak fra generalforsamling ved årsmøte.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, opplys om hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Andre opplysninger

26 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt. (Må fylles ut)

Inne i huset bør for eksempel alt arbeid på bærende konstruksjoner og brannskiller utføres av faglærte. Utvendig bør for eksempel oppføring av støttemurer over 1 meter utføres av faglærte. Er det arbeid du er i tvil om, anbefaler vi at du skriver dem ned her.

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

27 Er det utført radonmåling?

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som i inneluft øker risikoen for lungekreft. Det er påbudt å måle radon i utleieenhet som leilighet, hybel eller lignende. Les om radon og radonmåling hos Direktoratet for stråling og atomsikkerhet (DSA) <https://dsa.no/radon>

- ☐ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

☐ Ja

Hvis ja, fortell om konflikten og partene slik du har forstått det:

--

En boligselgerforsikring sikre deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

- ## Dekning og vilkår

Priser

Prisen på forsikringen avhenger av prisantydningen. Type bolig bestemmer hvilken promillesats:

- ## Kjøp og angreteret

- Ønsker du boligselgerforsikring? (Må fylles ut)**

☒ Ja, jeg ønsker boligsælgerforsikring

☐ Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Sted: Bjønneåsingra 15

Dato: 19-6-2026

Sign: L. M. Hvilik

Side 9/9

Gjensidige 
FOSEN TAKST AS
 DIN LOKALE TAKSTMANN

 Enebolig

 Bjønnbåsmyra 15, 7177 REVSNES

ÅFJORD kommune

gnr. 104, bnr. 31

Sum areal alle bygg: BRA: 164 m² BRA-i: 121 m²



Befaringsdato: 30.06.2026

Rapportdato: 08.07.2026

Oppdragsnr.: 21178-1324

Referansenummer: YF1567

Foretak: Fosen Takst AS

Takstingeniør: Raymond André Moen


FOSEN TAKST AS
 DIN LOCALE TAKSTMANN

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Fosen Takst AS

Bygningssakkyndig med 20 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen.

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



Rapportansvarlig

Raymond André Moen

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



Bjønnbåsmyra 15, 7177 REVSNES
Gnr 104 - Bnr 31
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Bjønnbåsmyra 15, 7177 REVSNES
Gnr 104 - Bnr 31
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Bjønnbåsmyra 15, 7177 REVSNES
Gnr 104 - Bnr 31
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET



Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår generelt som godt vedlikeholdt og er jevnlig oppgradert siden byggeår. Flere vesentlige bygningsdeler er fornyet, blant annet taktekking, vinduer, ytterdører, kjøkken, bad, vaskerom og deler av utvendig kledning.

Det registreres enkelte alders- og vedlikeholdsrelaterte forhold, blant annet punktert vindu i bod, fuktskade i ytterdør, defekte varmekabler på bad og vaskerom, samt enkelte forhold ved vaskerommets utførelse. Disse forholdene vurderes ikke som uvanlige sett opp mot alder og utførte oppgraderinger.

Boligen fremstår samlet med normal teknisk standard og forventet vedlikeholdsbehov.

Enebolig - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak tekket med Decra takplater. Selger opplyser at taktekking ble skiftet en gang mellom midten og slutten av 1990-tallet. Undertak er av taktro med papp over. Taktekking er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Pipebeslag og øvrige beslag fremstår uten registrerte vesentlige skader ved befaring. Rens av takrenner og kontroll av beslag anbefales som normalt vedlikehold. Manglende vedlikehold kan føre til vanninntrenging og lokale fuktskader.

Kaldt loft med prefabrikkerte takstoler og undertak av taktro. Loftet var tilgjengelig og ble besiktiget. Det ble ikke registrert tegn til aktive lekkasjer eller unormale fuktforhold ved befaring.

Yttervegger oppført i trekonstruksjon med stående og liggende trekledning. Stående bordkledning på vestfasaden er skiftet i 2025. Fasadene fremstår generelt godt vedlikeholdt.

Vinduer hovedsakelig fra ca. 2010 og byggeår med 2-lags isolerglass. Isolert ytterdør med glassfelt. Balkongdør på stue og soverom med 2-lags glass. Enkel garasjeport i tre.

Boligen har terrasse på bakkenivå oppført i trekonstruksjoner. Terrassen er etablert i flere byggetrinn, hvor deler er opplyst oppført i 2024. Rekkverk er montert ved inngangspartiet.

Terrassene er utført nær terreng, og fundamentering samt bærende konstruksjoner er i hovedsak skjult og ikke tilgjengelige for kontroll uten demontering. Terrassens fundamentering og bærende konstruksjoner er skjulte og kunne ikke kontrolleres ved den visuelle befaringen. Det anbefales normalt vedlikehold av overflater og jevnlig kontroll av bærekonstruksjoner, innfestninger og fundamentering etter hvert som konstruksjonen eldes. Det kan ikke utelukkes skjulte skader eller svekkelser i fundamenter eller bærende konstruksjoner når disse ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Eventuelle forhold vil først kunne avdekkes ved demontering eller dersom symptomer på setninger eller bevegelser oppstår.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med parkett, laminat, fliser og vinylbelegg. Vegger og himlinger med malte plater, panel og malte overflater. Normalt vedlikehold må påregnes.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det var ikke krav om tiltak mot radon eller målinger av radon på oppføringstidspunkt. Dette er kun medtatt i rapporten som en anbefaling, at det bør utføres radonmålinger i boligen.

Elementpipe med vedovn. Feier har sist vært på befaring i 2022. Sotluke plassert på bad. Det anbefales videre feiing og tilsyn iht. kommunens intervaller.

Malte formpressede innvendige dører.

Selger informerer at det har vært tre tifeller av mus på loft, og at det er lenge siden det sist ble oppdaget. Det er satt ut musegift på loft.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er opplyst at det ble totalrenovert i 2008. Gulv er belagt med vinylbelegg, vegger er utført med baderomsplater og himling med panel. Rommet er innredet med servantinnredning, gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Oppvarming skjer via elektrisk stråleovn montert på vegg. Badet ventileres ved naturlig avtrekk gjennom ventil i himling og luftespalte under dør. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført rehabilitering fra 2008, herunder samsvarserklæringer, FDV-dokumentasjon eller annen dokumentasjon som beskriver oppbygging og utførelse. Vegger er utført med baderomsplater og himling med panel. Overflatene fremstår generelt i god stand. Det ble ikke registrert fuktskader eller svelling i baderomsplatene ved dusjsonen. Det registreres mindre forekomst av overflatesopp samt stedvis løs silikonfuge i dusjsonen. Gulvet er belagt med vinylbelegg. Det er målt ca. 17 mm fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk. Sluket er i tillegg nedsenket i forhold til gulvbelegget, slik at samlet høydeforskjell fra topp tettesjikt ved dør til sluk overstiger 25 mm. Gulvbelegget har oppbrett mot dørterskel. Fallet vurderes som tilfredsstillende.

Oppdragsnr.: 21178-1324

Befaringsdato: 30.06.2026

Side: 4 av 24

Oppdragsnr.: 21178-1324

Befaringsdato: 30.06.2026

Side: 5 av 24

Bjønnbåsmyra 15, 7177 REVSNES
Gnr 104 - Bnr 31
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET



Beskrivelse av eiendommen

Badet har plastsluk. Gulvbelegget fungerer som synlig tettesjikt på gulvet.

Baderomsplatene er avsluttet om lag 20 mm over gulv og overgangen er utført med fuget sokkellist. Membran bak veggplatene er ikke synlig og kan derfor ikke kontrolleres.

Dusjkabinettet har eget bunnkar og åpne sider mot veggene, noe som begrenser vannbelastningen på veggkonstruksjonen. Tettesjikt og konstruksjonen bak veggplatene er ikke tilgjengelig for kontroll.

Risikoen for fuktskader vurderes redusert som følge av dusjkabinett med bunnkar, men skjulte konstruksjoner kan ikke kontrolleres. Badet er utstyrt med servantinnredning, gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Sanitærutstyret fremstod funksjonelt ved befaringen.

Badet ventileres ved naturlig avtrekk via ventil i himling samt luftespalte under dør.

Det ble ikke utført fuktmåling/ hulltaking fra tilstøtende rom på befaringdag.

Det er foretatt fuktsøk med fuktmåler uten hulltaking fra tilstøtende rom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat.

Det er ikke installert integrerte hvitevarer på kjøkken. Det er ikke installert komfyrvakt over stekesone, og det er ikke installert lekkasjesikring under vask.

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom:

Toalettromet har vinyl på gulv, brystningspanel og tapet på vegger og takess i himling.

Rommet innehar gulvmontert toalett og servantskap med servant på vegg.

Det er kun naturlig ventilering via ventil i himling. Toalettrom renovert på tidlig 2000 tallet.

Sikringsskapet er plassert inne på toalettrommet.

Vaskerom:

Vaskerom med laminat på gulv, malte platevegger og himling med takessplater. Rommet er innredet med veggmontert utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder er plassert i innebygget skap med inspeksjonsluke. Rommet er ikke utført som et tradisjonelt våtrom og har ikke vanntette overflater eller sluk i gulvet. Det er heller ikke etablert ventilasjon eller avtrekk fra rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger består av kobberrør og nyere røranlegg i forbindelse med oppgraderinger.

Avløpssystem med kombinasjon av plast. Boligen ventileres ved naturlig ventilasjon gjennom ventiler og vinduer.

Det er luft-til-luft varmepumpe på stue.

Det anbefales service iht. produsentens intervaller.

CTC FerroFil varmtvannsbereder på ca. 194 liter produsert i 1997. Bereder er plasser i innebygget skap inne på vaskerommet. Det er inspeksjonsluke i vegg med tilkomst til bereder.

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn.

Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Sikringsskap med automatsikringer og skrusikringer.

Selger opplyser om el-kontroll omkring 2020 uten registrerte feil. Selger opplyser at anlegget er kontrollert og fungerer som normalt.

Det er opplyst at strømtilførsel til garasje ble etablert av Elpro i 2001.

Det elektriske anlegget er ikke kontrollert utover visuell befaring. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapport til bygningssakkyndiges kontrollpunkter.

Eventuelle kostnader for utbedringer av mangler kommer i tillegg og må vurderes etter kontroll.

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

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er opplyst at består av fjell og steinmasser. Tomteforholdene er fuktsikret med drenerende masser og sprengsteinsfylling. Opparbeidet fra byggeår.

I følge selger er takvann mot sør tilkoblet nyere overvannsledning fra ca. 2003.

Grunnmur av betong/mur. Fundamenter er ikke vurdert, da disse ligger under bakkenivå.

Eiendommen ligger i skrånende terreng med fall bort fra deler av bygningen. Tomten er opparbeidet med plenarealer, opparbeidet parkeringsplasser og uteplasser.

Terrengforholdene vurderes generelt som gunstige for overflateavrenning av nedbør og smeltevann.

Det er ikke utført geotekniske undersøkelser som del av befaringen. Forhold knyttet til aktsomhetsområder for skred, flom eller andre naturfarer må undersøkes gjennom offentlige kartdatabaser og kommunale opplysninger.

Radonmålinger ble ikke fremlagt ved befaringen.

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke tilgjengelige for kontroll.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 21178-1324

Befaringsdato: 30.06.2026

Side: 6 av 24

Bjønnbåsmyra 15, 7177 REVSNES
Gnr 104 - Bnr 31
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET



Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger godkjente byggemeldingstegninger i kommunen sine arkiver.

Tegningsgrunnlaget har dårlig trykk, slik at man ikke ser rom navn.

Det registreres at det er carport i tilknytning til bolig i byggemeldingstegningene, denne er ombygget til garasje etter byggeår.

Bod ved carport er ombygget til soverom og det er etablert en liten bod mellom entré og soverom.

Garasje

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

Det foreligger godkjente byggemeldingstegninger i kommunen sine arkiver. Men det er avvik i fasader på disse.

Oppdragsnr.: 21178-1324

Befaringsdato: 30.06.2026

Side: 7 av 24

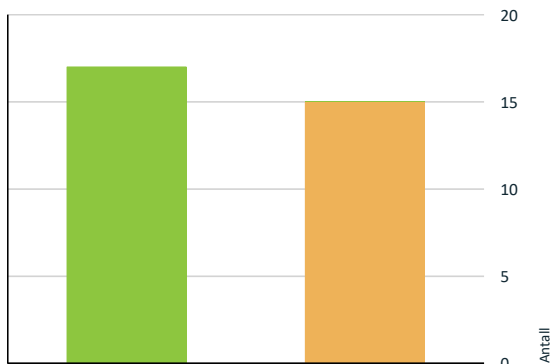
Bjønnbåsmyra 15, 7177 REVSNES
Gnr 104 - Bnr 31
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering [Gå til side](#)
- Toalettrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Toalettrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

- AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)
- Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 21178-1324

Befaringsdato: 30.06.2026

Side: 8 av 24

Bjønnbåsmyra 15, 7177 REVSNES
Gnr 104 - Bnr 31
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET



Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår
1976

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Bygningen er benyttet til boligformål.

Standard
Boligen har normal standard sett opp mot byggeår, og er løpende oppgradert med blant annet kjøkken, bad, vaskerom, vinduer, ytterdører og deler av utvendig kledning. Innvendige overflater fremstår med en kombinasjon av eldre og nyere materialer.

Vedlikehold
Boligen fremstår som godt vedlikeholdt. Det er gjennomført jevnlig vedlikehold og flere oppgraderinger gjennom årene. Det registreres enkelte aldersrelaterte forhold og normalt vedlikeholdsbehov, men ingen forhold som tilsier manglende generelt vedlikehold.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Såltak tekket med Decra takplater. Selger opplyser at taktekking ble skiftet en gang mellom midten og slutten av 1990-tallet. Undertak er av taktro med papp over. Taktekking er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Taktekking har passert over halvparten av forventet levetid og det må forventes økende vedlikeholdsbehov som følge av alder.

Konsekvens/tiltak

- Taktekking bør kontrolleres jevnlig og vedlikehold utføres ved behov. Utskifting må påregnes på sikt.
- Økende alder medfører økt risiko for slitasje, korrosjon og lekkasjer dersom vedlikehold ikke utføres.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av metall. Pipebeslag og øvrige beslag fremstår uten registrerte vesentlige skader ved befaring. Rens av takrenner og kontroll av beslag anbefales som normalt vedlikehold. Manglende vedlikehold kan føre til vanninntrenging og lokale fuktskader.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Oppdragsnr.: 21178-1324

Befaringsdato: 30.06.2026

Side: 9 av 24

Bjønnbåsmyra 15, 7177 REVSNES
Gnr 104 - Bnr 31
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kaldt loft med prefabrikkerte takstoler og undertak av taktro.
Loftet var tilgjengelig og ble besiktiget.
Det ble ikke registrert tegn til aktive lekkasjer eller unormale fuktforhold ved befarng.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger oppført i trekonstruksjon med stående og liggende trekledning.
Stående bordkledning på vestfasaden er skiftet i 2025. Fasadene fremstår generelt godt vedlikeholdt.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer hovedsakelig fra ca. 2010 og byggeår med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det registreres punktert isolerglass i bodvindu.
 - Enkelte vinduskarmer er tidligere reparert utvendig.
- Det registreres tidligere reparerte områder rundt enkelte vinduer hvor selger opplyser at utvendige karmer er fuget og overmalt etter tidligere fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Reparerte områder bør kontrolleres og vedlikeholdes ved fremtidige malingsintervaller.
- Punktert glass bør skiftes.
- Punktert glass gir redusert isolasjonsevne og kan utvikle kondens mellom glassene.

Ytterdører

Beskrivelse

Isolert ytterdør med glassfelt. Balkongdør på stue og soverom med 2-lags glass.
Enkel garasjeport i tre.

Vurdering av avvik:

- Det registreres fuktskade nederst på hovedytterdør.

Konsekvens/tiltak

- Skadet dørblad bør repareres eller skiftes.
- Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning av dørkonstruksjonen.

Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Boligen har terrasse på bakkenivå oppført i trekonstruksjoner. Terrassen er etablert i flere byggetrinn, hvor deler er opplyst oppført i 2024. Rekkverk er montert ved inngangspartiet.

Terrassene er utført nær terreng, og fundamentering samt bærende konstruksjoner er i hovedsak skjult og ikke tilgjengelige for kontroll uten demontering.
Terrassens fundamentering og bærende konstruksjoner er skjulte og kunne ikke kontrolleres ved den visuelle befarngen.

Det anbefales normalt vedlikehold av overflater og jevnlig kontroll av bærekonstruksjoner, innfestninger og fundamentering etter hvert som konstruksjonen eldes.
Det kan ikke utelukkes skjulte skader eller svekkelser i fundamenter eller bærende konstruksjoner når disse ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Eventuelle forhold vil først kunne avdekkes ved demontering eller dersom symptomer på setninger eller bevegelser oppstår.

Oppdragsnr.: 21178-1324

Befaringsdato: 30.06.2026

Side: 10 av 24

Bjønnbåsmyra 15, 7177 REVSNES
Gnr 104 - Bnr 31
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET



Tilstandsrapport

INNSENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med parkett, laminat, fliser og vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

- Det registreres stedvise skader i parkett som følge av tidligere Eswa gulvvarmeanlegg.

Konsekvens/tiltak

- Skadde parkettbord kan skiftes ved behov.
- Forholdet er hovedsakelig kosmetisk.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himlinger med malte plater, panel og malte overflater.
Normalt vedlikehold må påregnes.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det var ikke krav om tiltak mot radon eller målinger av radon på oppføringstidspunkt.
Dette er kun medtatt i rapporten som en anbefalning, at det bør utføres radonmålinger i boligen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for innelima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Elementpipe med vedovn. Feier har sist vært på befarng i 2022.
Sotluke plassert på bad.
Det anbefales videre feiing og tilsyn iht. kommunens intervaller.

Innvendige dører

Beskrivelse

Malte formpressede innvendige dører.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Selger informerer at det har vært tre tifeller av mus på loft, og at det er lenge siden det sist ble oppdaget.
Det er satt ut musegift på loft.

Oppdragsnr.: 21178-1324

Befaringsdato: 30.06.2026

Side: 11 av 24

Bjønnbåsmyra 15, 7177 REVSNES
Gnr 104 - Bnr 31
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET



Tilstandsrapport

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er opplyst at det ble totalrenovert i 2008.
Gulv er belagt med vinylbelegg, vegger er utført med baderomsplater og himling med panel.
Rommet er innredet med servantinnredning, gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Oppvarming skjer via elektrisk stråleovn montert på vegg.
Badet ventileres ved naturlig avtrekk gjennom ventil i himling og luftespalte under dør.

Årstall: 2008

1.ETASJE > BAD

TO 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført rehabilitering fra 2008, herunder samsvarserklæringer, FDV-dokumentasjon eller annen dokumentasjon som beskriver oppbygging og utførelse.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon for rehabiliteringen er ikke fremlagt.

Konsekvens/tiltak

- Manglende dokumentasjon gir økt usikkerhet om utførelsen av skjulte konstruksjoner og tekniske løsninger.
- Manglende dokumentasjon kan vanskeliggjøre vurdering av utførelse, restlevetid og eventuelle reklamasjonsforhold.

1.ETASJE > BAD

TO 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er utført med baderomsplater og himling med panel.
Overflatene fremstår generelt i god stand. Det ble ikke registrert fuktskader eller svelling i baderomsplatene ved dusjonen.
Det registreres mindre forekomst av overflatesopp samt stedvis løs silikonfuge i dusjonen.

Årstall: 2008

Vurdering av avvik:

- Det registreres mindre soppekst på overflater og stedvis løs silikonfuge.

Konsekvens/tiltak

- Overflater rengjøres og silikonfuger bør fornyes ved behov.
- Defekte silikonfuger kan over tid gi økt fuktbelastning på overflater dersom forholdet ikke utbedres.

1.ETASJE > BAD

TO 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med vinylbelegg.
Det er målt ca. 17 mm fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk. Sluket er i tillegg nedsenket i forhold til gulvbelegget, slik at samlet høydeforskjell fra topp tettesjikt ved dør til sluk overstiger 25 mm.
Gulvbelegget har oppbrett mot dørterskel. Fallet vurderes som tilfredsstillende.

Årstall: 2008

Oppdragsnr.: 21178-1324

Befaringsdato: 30.06.2026

Side: 12 av 24

Bjønnbåsmyra 15, 7177 REVSNES
Gnr 104 - Bnr 31
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET



Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

TO 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har plastsluk. Gulvbelegget fungerer som synlig tettesjikt på gulvet.
Baderomsplatene er avsluttet om lag 20 mm over gulv og overgangen er utført med fuget sokkellist.
Membran bak veggplatene er ikke synlig og kan derfor ikke kontrolleres.
Dusjkabinettet har eget bunnkar og åpne sider mot veggene, noe som begrenser vannbelastningen på veggkonstruksjonen.
Tettesjikt og konstruksjonen bak veggplatene er ikke tilgjengelig for kontroll.
Risikoen for fuktskader vurderes redusert som følge av dusjkabinett med bunnkar, men skjulte konstruksjoner kan ikke kontrolleres.

Årstall: 2008

1.ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med servantinnredning, gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Sanitærutstyret fremstod funksjonelt ved befaringen.

Årstall: 2008

1.ETASJE > BAD

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet ventileres ved naturlig avtrekk via ventil i himling samt luftespalte under dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Ventilen bør holdes åpen og rengjøres jevnlig.
- Naturlig ventilasjon gir normalt lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon og kan medføre noe lengre uttørkingstid etter bruk.

1.ETASJE > BAD

TO 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført fuktmåling/ hulltaking fra tilstøtende rom på befaringsdag.
Det er foretatt fuktsøk med fuktmåler uten hulltaking fra tilstøtende rom.

Vurdering av avvik:

- Vegg fra tilstøtende rom var ikke tilgjengelig på befaringsdagen, og hulltaking lot seg derfor ikke gjennomføre uten inngrep i ferdige overflater.

Konsekvens/tiltak

- Det foreligger ingen informasjon om tilstanden i skjulte konstruksjoner bak våtsonen.
- Det kan ikke utelukkes skjulte fukt- eller råteskader i konstruksjonen når hulltaking ikke er gjennomført.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 21178-1324

Befaringsdato: 30.06.2026

Side: 13 av 24

Bjønnbåsmyra 15, 7177 REVSNES
Gnr 104 - Bnr 31
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobsliå 10
7168 LYSØYSUNDET

FOSSEN TAKST AS

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Det er ikke installert integrerte hvitevarer på kjøkken.
Det er ikke installert komfyrvakt over stekesone, og det er ikke installert lekkasjesikring under vask.

Årstall: 2015

1.ETASJE > KJØKKEN

T1 1

Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2015

TOALETTROM

1.ETASJE > TOALETTROM

T2 2

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettromet har vinyl på gulv, brystningspanel og tapet på vegger og takess i himling.
Rommet innehar gulvmontert toalett og servantskap med servant på vegg.
Det er kun naturlig ventilering via ventil i himling.
Toalettrom renoveret på tidlig 2000 tallet.
Sikringsskapet er plassert inne på toalettrommet.

Vurdering av avvik:

• Det er kun naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra krav om mekanisk avtrekk i NS 3600.

Konsekvens/tiltak

• Naturlig ventilering gir begrenset luftutskifting, med risiko for opphopning av fukt og dårlig inneklima.

• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

1.ETASJE > VASKEROM

T2 2

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Vaskerom med laminat på gulv, malte platevegger og himling med takessplater. Rommet er innredet med veggmontert utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder er plassert i innebygget skap med inspeksjonsluke. Rommet er ikke utført som et tradisjonelt våtrom og har ikke vanntette overflater eller sluk i gulvet. Det er heller ikke etablert ventilasjon eller avtrekk fra rommet.

Årstall: 2015

Vurdering av avvik:

• Rommet har vanninstallasjoner, men mangler gulvsluk og ventilasjon.
Laminatgulv og øvrige overflater er ikke utført som fuktsikre våtromsløsninger.
Varmtvannsberederen er plassert i innebygget skap, noe som kan vanskeliggjøre visuell kontroll ved eventuelle lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere ventilasjon for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere fuktbelastningen i rommet.
Det anbefales også å montere lekkasjesikring med vannstopper og fuktsensor ved vanninstallasjonene dersom dette ikke allerede er etablert.
Ved fremtidig ombygging eller rehabilitering bør rommet oppgraderes med sluk og fuktsikre overflater dersom det fortsatt skal benyttes som vaskerom.

• Ved lekkasje fra vaskemaskin, rørinstallasjoner eller varmtvannsbereder vil vann ikke ledes til sluk, noe som øker risikoen for fuktskader i gulv og tilstøtende konstruksjoner.
Manglende ventilasjon kan i tillegg bidra til økt fuktbelastning og lengre uttørkingstid etter normal bruk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Oppdragsnr.: 21178-1324

Befaringsdato: 30.06.2026

Side: 14 av 24

Bjønnbåsmyra 15, 7177 REVSNES
Gnr 104 - Bnr 31
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET



Tilstandsrapport

T2

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger består av kobberør og nyere røranlegg i forbindelse med oppgraderinger.

Vurdering av avvik:

• Eldre vannledninger bør påregnes kontroll og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

• Økende alder gir økt sannsynlighet for slitasje og lekkasje.

T2

Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpssystem med kombinasjon av plast.

Vurdering av avvik:

• Eldre avløpsledninger bør påregnes kontroll og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

• Økende alder gir økt sannsynlighet for slitasje.

T2

Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen ventileres ved naturlig ventilasjon gjennom ventiler og vinduer.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.

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

T1

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

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe på stue.
Det anbefales service iht. produsentens intervaller.

Årstall:

2024

T2

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

CTC FerroFil varmtvannsbereder på ca. 194 liter produsert i 1997.
Bereder er plasser i innebygget skap inne på vaskerommet. Det er inspeksjonsluke i vegg med tilkomst til bereder.

Årstall:

1997

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Oppdragsnr.: 21178-1324

Befaringsdato: 30.06.2026

Side: 15 av 24

Bjønnbåsmyra 15, 7177 REVSNES
Gnr 104 - Bnr 31
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Tilstandsrapport

• Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

⚡ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn.
Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.
Sikringsskap med automatsikringer og skrusikringer.
Selger opplyser om el-kontroll omkring 2020 uten registrerte feil. Selger opplyser at anlegget er kontrollert og fungerer som normalt.
Det er opplyst at strømtilførsel til garasje ble etablert av Elpro i 2001.
Det elektriske anlegget er ikke kontrollert utover visuell befaring.

Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapport til bygningssakkyndiges kontrollpunkter.
Eventuelle kostnader for utbedringer av mangler kommer i tillegg og må vurderes etter kontroll.

🔥 Branntekniske forhold

Beskrivelse

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er opplyst at består av fjell og steinmasser.

📄 TO 1

Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Tomteforholdene er fuktsikret med drenerende masser og sprengsteinsfylling. Opparbeidet fra byggeår.
I følge selger er takvann mot sør tilkoblet nyere overvannsledning fra ca. 2003.

Årstall: 1976

📄 TO 1

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av betong/mur.
Fundamenter er ikke vurdert, da disse ligger under bakkenivå.

Årstall: 1976

📄 TO 1

Terrengforhold

Oppdragsnr.: 21178-1324

Befaringsdato: 30.06.2026

Side: 16 av 24

Bjønnbåsmyra 15, 7177 REVSNES
Gnr 104 - Bnr 31
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Eiendommen ligger i skrånende terreng med fall bort fra deler av bygningen. Tomten er opparbeidet med plenarealer, opparbeidet parkeringsplasser og uteplasser.
Terrengforholdene vurderes generelt som gunstige for overflateavrenning av nedbør og smeltevann.

Det er ikke utført geotekniske undersøkelser som del av befaringen.
Forhold knyttet til aktsomhetsområder for skred, flom eller andre naturfarer må undersøkes gjennom offentlige kartdatabaser og kommunale opplysninger.

Radonmålinger ble ikke fremlagt ved befaringen.

1 TO 2

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke tilgjengelige for kontroll.

Vurdering av avvik:

• Tilstanden er vurdert ut fra alder og tilgjengelige opplysninger.

Konsekvens/tiltak

• Ingen tiltak utover normalt vedlikehold.

• Skjulte feil kan ikke utelukkes.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Oppdragsnr.: 21178-1324

Befaringsdato: 30.06.2026

Side: 17 av 24

Bjønnbåsmyra 15, 7177 REVSNES
Gnr 104 - Bnr 31
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Bygningen er benyttet til lagring og biloppstilling.

Byggeår

2001

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Garasjen har enkel til normal standard med støpt gulv, trekonstruksjoner, utvendig trekledning og saltak tekket med takshingel. Bygningen er innredet for ordinær garasjebruk.

Vedlikehold

Garasjen fremstår som godt vedlikeholdt. Det registreres normal bruksslitasje og enkelte mindre fuktutfellinger på betongsokkel, men ingen vesentlige skader ble registrert ved den visuelle befaringen.

Beskrivelse

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

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

Frittstående garasje oppført med støpt betongplate på mark, trekonstruksjoner og saltak tekket med asfalt takshingel.

Utvendige vegger er kledd med stående trekledning.

Bygget har leddport, ytterdør og vindu. Innvendig er vegger kledd med trepanel og takkonstruksjonen er åpen og tilgjengelig for inspeksjon.

Bygget fremstår generelt som godt vedlikeholdt.

Garasjen er ikke vurdert etter kravene i NS 3600, og tilstandsgradering er derfor ikke utført. Beskrivelsen er basert på en enkel visuell befaring.

Registrerte forhold:

Taktekking fremstår i normal stand uten synlige skader.

Det er montert en list nede ved takfot mot bolig over taktekking.

Takkonstruksjonen fremstår tørr uten synlige tegn til lekkasje eller fuktskader.

Takrenner og nedløp fremstår i normal stand.

Kledning og overflatebehandling fremstår godt vedlikeholdt.

Vindu fremstår i normal stand.

Betonggulv har enkelte normale riss og mindre slitasje.

Det registreres salt-/kalkutfellinger (fuktutslag) nederst på innvendig betongsokkel enkelte steder. Forholdet er typisk for uisolerte betongkonstruksjoner og det ble ikke registrert skader i trekonstruksjonene på befaringstidspunktet.

Avvik:

Det registreres fuktutfelling/saltutslag på innvendig betongsokkel langs deler av ytterveggene.

Tiltak / konsekvens:

Forholdet anbefales fulgt opp ved normalt vedlikehold. Det bør sørges for at terreng og overflatevann ledes bort fra bygget, og konstruksjonen bør kontrolleres jevnlig for å avdekke eventuell utvikling av fuktpåvirkning.

Risiko:

Ved vedvarende fuktbelastning kan fukt transporteres gjennom betongkonstruksjonen og over tid gi økt fuktbelastning på trekonstruksjoner og innvendige overflater. Det ble imidlertid ikke registrert tegn til følgeskader ved befaringen.

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

Oppdragsnr.: 21178-1324

Befaringsdato: 30.06.2026

Side: 18 av 24

Bjønnbåsmyra 15, 7177 REVSNES
Gnr 104 - Bnr 31
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

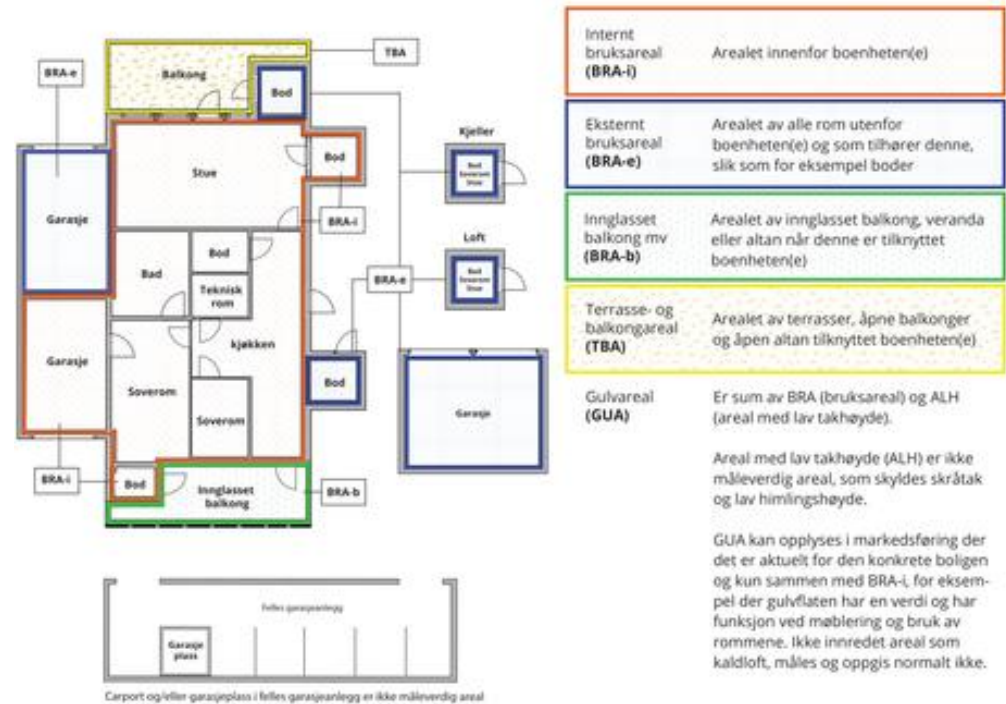
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 21178-1324

Befaringsdato: 30.06.2026

Side: 19 av 24

Bjønnbåsmyra 15, 7177 REVSNES
Gnr 104 - Bnr 31
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	121	13		134	48
SUM	121	13			48
SUM BRA	134				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, gang, bod 1, bod 2, soverom 1, toalettrom, bad, soverom 2, soverom 3, soverom 4, kjøkken, stue, vaskerom	Garasje	

Kommentar

Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.
Fordeling mellom P og S rom er følgende: P-Rom: 113m2 / S-Rom: 21m2

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente byggemeldingstegninger i kommunen sine arkiver.
Tegningsgrunnlaget har dårlig trykk, slik at man ikke ser rom navn.
Det registreres at det er carport i tilknytning til bolig i byggemeldingstegningene, denne er ombygget til garasje etter byggeår.
Bod ved carport er ombygget til soverom og det er etablert en liten bod mellom entré og soverom.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Selger informerer om:
Bordkledning på vestvegg er byttet i 2025.
Støttemur i gårdsplass ble etablert i 2024.
Støttemur ved garasje ble støpt i 2025.
Varmepumpe ble montert i 2024.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		30		30	
SUM		30			
SUM BRA	30				

Romfordeling

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

Oppdragsnr.: 21178-1324

Befaringsdato: 30.06.2026

Side: 20 av 24

Bjønnbåsmyra 15, 7177 REVSNES
Gnr 104 - Bnr 31
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET



Kommentar

Bygningen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente byggemeldingstegninger i kommunen sine arkiver. Men det er avvik i fasader på disse.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Oppdragsnr.: 21178-1324

Befaringsdato: 30.06.2026

Side: 21 av 24

Bjønnbåsmyra 15, 7177 REVSNES
Gnr 104 - Bnr 31
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.6.2026	Raymond André Moen	Takstingeniør
	Leinart Malvin Høvik	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5058 ÅFJORD	104	31		0	1016.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Bjønnbåsmyra 15							
Hjemmelshaver Høvik Leinart Malvin							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet Eiendommen ligger i etablert boligområde på Revsnes med kort avstand til sjø, friområder og offentlig kommunikasjon. Området består hovedsakelig av eneboligbebyggelse med rolige omgivelser.
Adkomstvei Eiendommen har normal adkomst fra offentlig vei.
Tilknytning vann Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.
Tilknytning avløp Eiendommen har slamtank som er tilkoblet offentlig avløpsnett.
Regulering Området er regulert til boligformål.
Om tomten Selveiet tomt som er opparbeidet med plenarealer, gårdsplass og støttemurer. Terrenget består hovedsakelig av fjell med stedvis opparbeidede masser. Eiendommen fremstår godt vedlikeholdt med gode sol- og uteoppholdsforhold.

Bjønnbåsmyra 15, 7177 REVSNES
Gnr 104 - Bnr 31
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.06.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	07.07.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	08.07.2026		Gjennomgått		Nei
Standardbeskrivelse	07.07.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Bjønnbåsmyra 15, 7177 REVSNES
Gnr 104 - Bnr 31
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET



Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygnings sakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygnings sakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befarings tidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygnings sakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

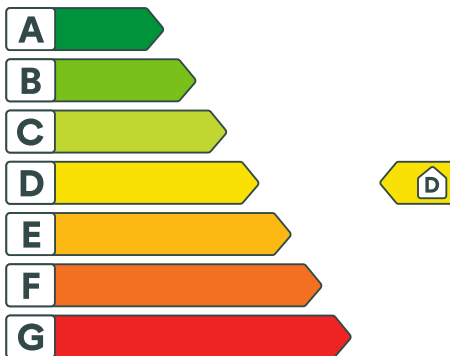
Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*



Energiattest



Adresse Bjønnbåsmyra 15, 7177 REVSNES	
Dato for energimerking 07.07.2026	Merkenummer Energiattest-2026-320455
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 183629433
Gårdsnummer 104	Bruksnummer 31
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1976	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 134,0 m²	Oppvarmet bruksareal 121,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisit,et, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 238,57 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 267,22 kWh/m²	Totalt levert pr. år 32 334 kWh
--	---



Bjønnbåsmyra 15, 7177 REVSNES

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



Bjønnbåsmyra 15, 7177 REVSNES

Tiltaksikon	Tiltak
Brukertiltak	
Tiltak 1: 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 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk	
Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.	
Tiltak 3: 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: 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 5: Redusér innetemperaturen	
Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.	
Tiltak 6: Fyr riktig med ved	
Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.	
Tiltak 7: Tiltak utendørs	
Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.	
Tiltak 8: 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 9: 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 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: 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 utendørs**Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning**

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvare 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 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 16: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin**

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

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg**

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

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 19: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 22: 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 23: 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 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for 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.

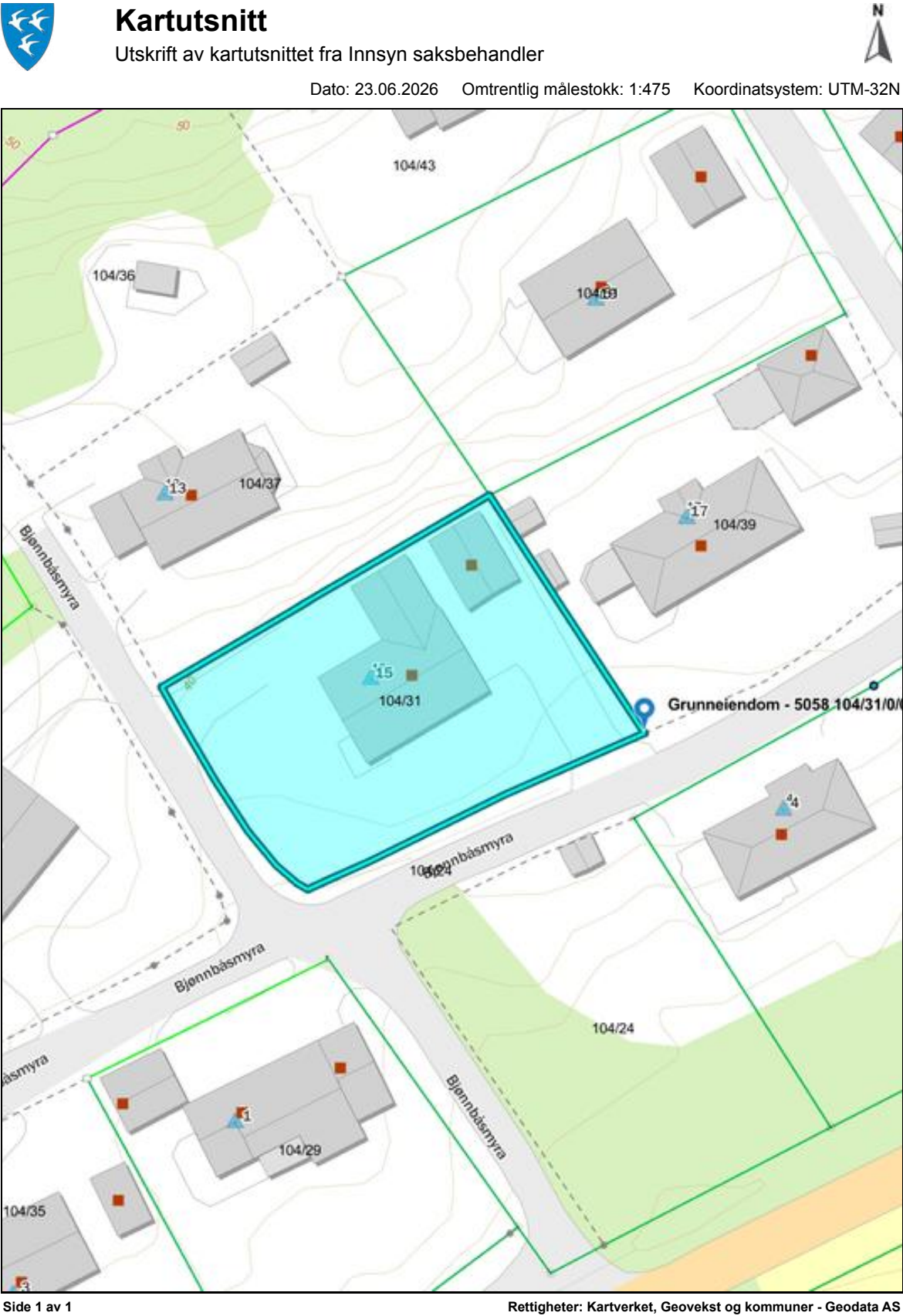
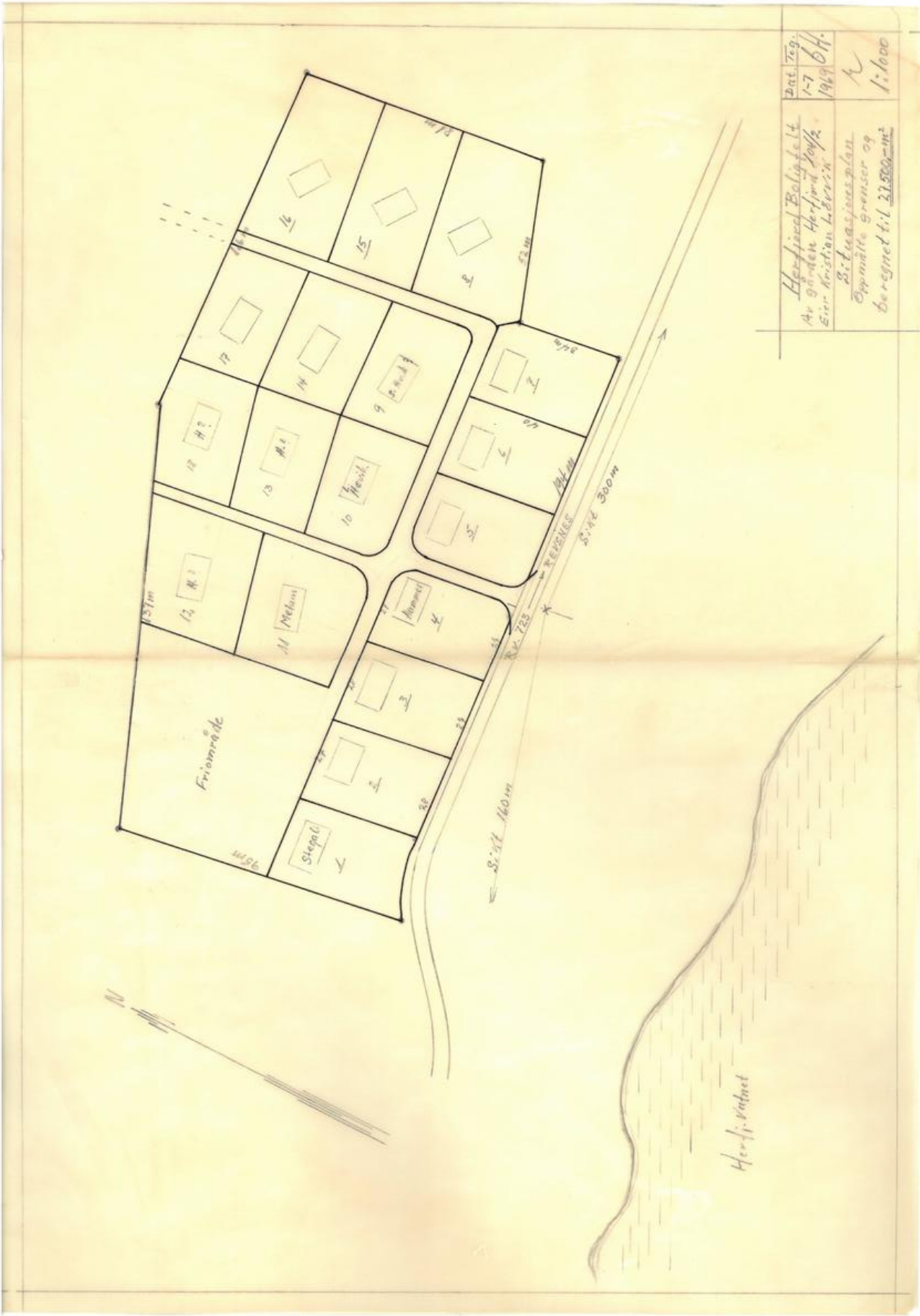
<https://www.enova.no/energimerking>

**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>



Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



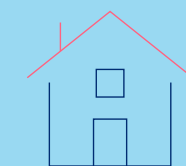
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. 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/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE 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.
- 23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.	Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.	til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.
Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.	Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.	Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.
Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.	Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder	Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Bjønnbåsmyra 15, 7177 REVSNES. Gnr. 104, bnr. 31, i Åfjord kommune, oppdragsnr.: 1320260229
Megler: Torill Sneve, mobil: 92269027, e-post: ts@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

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

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 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.



proaktiv.no



Torill Sneve

Daglig leder/ Eiendomsmegler

MNEF

922 69 027

ts@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Trondheim Syd

Søbstadvegen 1, 7088 HEIMDAL, 72 59 92 40, heimdal@proaktiv.no