

PROAKTIV

Fritidsbolig i
fantastiske
omgivelser

Med 2,5 mål tomt ved
Skråfjorden

SELNESVEIEN 837





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 eiendomsmeglere 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.

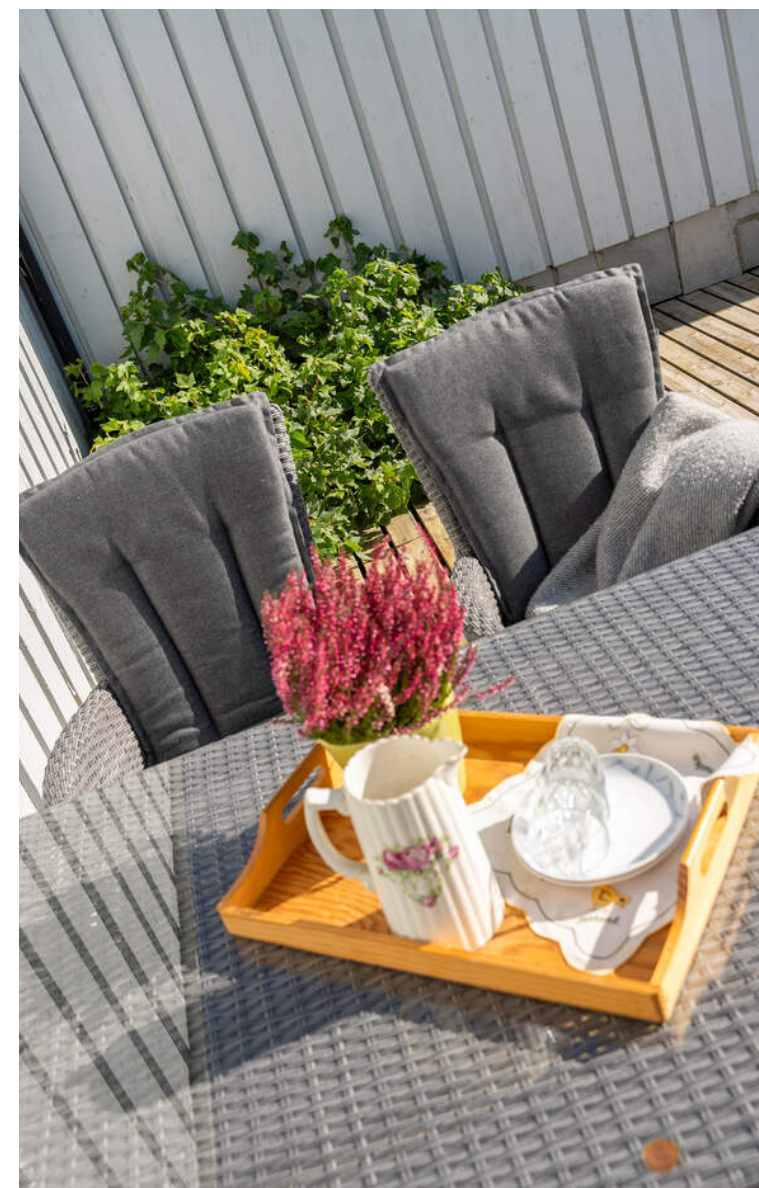
Velkommen til oss.



SELNES - ÅFJORD

Fritidseiendom i naturskjønne omgivelser ved sjøen.
Lang solgang - Fantastisk utsikt - Stor tomt - Usjenert

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Selnesveien 837, 7170 ÅFJORD

Gnr./Bnr.: Gnr. 62, bnr. 10, i Åfjord
kommune

Prisantydning: 1.290.000,-

Omkostninger: 33.340,-

Totalpris: 1.323.340,-

Kommunale avgifter: 6.888,-

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 1937

Rom/soverom: 4/3

BRA: 183 m²

BRA-i: 132 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Rikelig med plass for
parkering på egen eiendom.

Tomt: 2580.1 m²



INNHold

3
Nøkkelinformasjon

14
Boligen i bilder

40
Vedlegg

6
Leder/megler

18
Kjerneinformasjon

46
Tilstandsrapport

7
Nærområdet

23
Bilder

84
Budskjema

10
Informasjon om boligen

38
Plantegninger

”

"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 PERLE VED SJØEN

Livet mellom fjell og sjø.

Proaktiv Eiendomsmegling ved Torill Sneve har gleden av å presentere en nydelig eiendom på rause 2,5 mål beliggende i vakre omgivelser ved Skråfjorden i Åfjord, kun 15 minutter fra Åfjord sentrum og mindre enn to timer fra Trondheim.

Boligen holder en eldre, koselig standard og inneholder 3 gode soverom, stue, spisestue, kjøkken og bad i tillegg sorike terrasser hvor man kan nyte fine dager og lune kvelder.

Her kan man virkelig slappe av å hente energi fra de vakre omgivelsene som byr på utsikt mot både sjø og fjell, og området innbyr til aktiviteter som bading, fiske, kajakpadling, og fine turer både til vanns, til fots og på sykkel.

Eiendomsmegler MNEF **Torill Sneve**



ÅFJORD

Kommune: Åfjord / *Område:* Åfjord

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

Eiendommen har en idyllisk beliggenhet i sjønære omgivelser kun 15-20 minutters kjøring fra Åfjord sentrum, og mindre enn to timer fra Trondheim, inkludert fergeturen over Trondheimsfjorden.

Eiendommen ligger ved Skråfjorden, en sidearm av den ytre kystlinjen på Fosen, noe som gir muligheter for båt- og sjøliv, samt umiddelbar tilgang til strand og badeliv.

Området er preget av et klassisk trøndersk kystlandskap der fjord møter fjell, og nærområdet byr på frodig landskap, vakre strender og svaberg, nydelig turterreng og fjellknauser som belønner deg med panoramautsikt over skipsleia og øyrekka utenfor på toppene.



OFFENTLIG TRANSPORT

✈ Ørland lufthavn	1 t 6 min 🚗
🚊 Grimstad Linje 5903	5 min 🚶 0.5 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Åfjord	10 min 🚗
Rema 1000 Åfjord Post i butikk, PostNord	11 min 🚗 10.9 km

VARER/TJENESTER

📷 Vitusapotek Åfjord	11 min 🚗
🍷 Åfjord Vinmonopol	11 min 🚗

SPORT

⚽ Monstadstranda ball-løkke Ballspill	9 min 🚗 9.2 km
⚽ Joengmyra nærmiljøanlegg Ballspill	9 min 🚗 9.3 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Å Aktivitetshus	11 min 🚗
🚗 Åfjord Rådhus - parkeringskjeller	11 min 🚗

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



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.

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

Området er et eldorado for båtfolk, med kort avstand mellom flere gjestehavner tilknyttet ulike serveringgsteder 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.

Selv om mye av Åfjord ligger ved sjøen er det også mye fjell og innland. På Momyr som ligger litt lengre nord og inn i kommunen har man flotte skiforhold vinterstid, hvor man finner oppkjørte løyper som kan ta deg langt innover snødekte fjellområder.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.



Bebyggelse

Området består av spredt boligbebyggelse, fritidsbebyggelse og landbrukseieendommer.

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.

Skolekrets

Barn og unge i området sogner til Åset barne- og ungdomsskole.

AVSTAND TIL BYER

Brekstad	1 t 1 min 🚗
Trondheim	2 t 34 min 🚗

VELKOMMEN TIL SELNESVEIEN 837

En stor eiendom omkranset av frodig natur og med en egen kirsebærlund ved gårdsplassen.

Parkering

Rikelig med plass for parkering på egen eiendom.

Tomtestørrelse

2 580 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten består i hovedsak av plenareal, enger og en kirsebærlund med 10 - 15 kirsebærtrær ved gårdsplass.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

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

Yttertaket er tekket med eldre takstein/skiferlignende tekking. Tekkingen fremstår med betydelig alder og omfattende overflateslitasje. Det registreres begroing, misfarging og aldersrelatert nedbrytning i overflatene. Boligen har takrenner og nedløp i metall. Det er etablert beslag ved takkanter og rundt pipe. Pipe er senere murt opp i topp og utstyrt med nyere pipehatt. Takkonstruksjonen er utført som en eldre trekonstruksjon med synlige sperrer/takstoler og undertak/taktro. Loftet er uinnredet og delvis isolert. Loftet er i betydelig grad benyttet til lagring.

Yttervegger er oppført i trekonstruksjoner med stående trekledning. Deler av kledning og vinduer er skiftet i senere år, blant annet vestvegg og nordvegg. Boligen har en kombinasjon av eldre trevinduer med koblet glass og nyere vinduer med 2-lags isolerglass. Enkelte vinduer er opplyst skiftet i 2014/2015 og 2018, mens andre er eldre, blant annet vindu fra ca. 1978. Boligen har eldre ytterdør med glassfelt samt balkongdør fra stue med 2-lags glass. Boligen har balkong og terrassearealer i trekonstruksjon. Konstruksjonene er fundamentert på pilarer/stolper og har rekkverk i tre.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 3 stk. TG3, 21 stk. TG2 og 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.



Boligen har fått følgende TG3:

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Boligen har takrenner og nedløp i metall. Det er etablert beslag ved takkanter og rundt pipe. Pipe er senere murt opp i topp og utstyrt med nyere pipehatt. Vurdering av avvik:

- Det er større skader på beslag og løse beslag på tak.
- Det registreres rust/korrosjon og betydelig aldersslitasje på renner, beslag og enkelte nedløpsdetaljer. Flere overflater har redusert beskyttelse.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak

- Skader må utbedres og det er viktig å sikre tette beslag og skjøter for å hindre vanninntrenging.
- Rustskadede og svekkede deler bør skiftes eller utbedres. Mangelfull bortledning av takvann kan gi økt fuktbelastning på fasader, grunnmur og fundamenter.

Terrasser og plattinger på terreng: Boligen har balkong og terrassearealer i trekonstruksjon. Konstruksjonene er fundamentert på pilarer/stolper og har rekkverk i tre.

- Det registreres omfattende råteskader i rekkverk, stolper og enkelte deler av bjelkelag. Terrassebord er slitte og stedvis oppsprukket. Enkelte reparasjoner er utført lokalt.

Baderom:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Våtrommet har oppnådd høy alder og tilfredsstillende ikke dagens forventede standard til våtrom.

Tapet/tettesjikt på vegger i dusjonen har løsnet og er skadet. Underliggende plate-/sponmateriale er fuktpåvirket og har synlige skader. Det foreligger ikke dokumentasjon på membran eller øvrig tettesjikt. Gulvet har begrenset fall mot sluk utenfor den nedsenkede dusjonen.

Det registreres fukt/kondens på rørføringer under badet. Det høres dryppelyder fra området ved toalettet, og mulig lekkasje kan ikke utelukkes.

Etasjeskillet/gulvkonstruksjonen under badet er ikke tilgjengelig for full kontroll.

Ventileringen er enkel og skjer via veggventil uten dokumentert mekanisk avtrekk.

Før videre bruk anbefales nærmere kontroll av røropplegg, toalett, avløpstilkoblinger og gulvkonstruksjonen under badet for å avklare årsaken til registrert fukt og dryppelyder. Ved åpning av konstruksjonen må det påregnes at det kan avdekkes ytterligere fukt-, råte- eller mikrobiologiske skader som ikke er synlige ved dagens kontroll. Skadet veggmateriale i dusjonen innebærer redusert sikkerhet mot vanninntrenging. Fortsatt vannbelastning kan

føre til videre oppfukting av vegg- og gulvkonstruksjoner, med risiko for råteskader, muggvekst og følgeskader i etasjeskillet og kjelleren.

Mangelfull ventilering øker risikoen for høy luftfuktighet, kondens og ytterligere nedbrytning av overflater og konstruksjoner.

Boligen har fått følgende TG2:

Taktekking: Yttertaket er tekket med eldre takstein/skiferlignende tekking. Tekkingen fremstår med betydelig alder og omfattende overflateslitasje. Det registreres begroing, misfarging og aldersrelatert nedbrytning i overflatene. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

- Taktekkingens alder og tilstand tilsier at forventet restlevetid er begrenset. Det registreres betydelig slitasje og begroing. Enkelte partier fremstår med ujevnheter og redusert overflatekvalitet.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen er utført som en eldre trekonstruksjon med synlige sperrer/takstoler og undertak/taktro. Loftet er uinnredet og delvis isolert. Loftet er i betydelig grad benyttet til lagring.

- Inspeksjonsmuligheten er redusert som følge av omfattende lagring. Isolasjonen ligger stedvis ujevnt og konstruksjonen fremstår lite oppgradert. Flere bygningsdeler har betydelig alder.

Yttervegger/Veggkonstruksjon: Yttervegger er oppført i trekonstruksjoner med stående trekledning. Deler av kledning og vinduer er skiftet i senere år, blant annet vestvegg og nordvegg.

- Eldre fasader har slitasje, avflasset maling og lokale råteskader. Enkelte steder er det liten avstand mellom trekledning og terreng. Det registreres også råteskader i nedre deler av enkelte konstruksjoner.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Boligen har en kombinasjon av eldre trevinduer med koblet glass og nyere vinduer med 2-lags isolerglass. Enkelte vinduer er opplyst skiftet i 2014/2015 og 2018, mens andre er eldre, blant annet vindu fra ca. 1978.

- Flere eldre vinduer har slitte karm, avflasset maling og kondenspåvirkning. Enkelte vinduer har tydelig alderspreg og redusert overflatebehandling.

Ytterdører: Boligen har eldre ytterdør med glassfelt samt balkongdør fra stue med 2-lags glass.

- Ytterdør er utett og mangler tilfredsstillende pakninger. Døren kniper i karm. Balkongdør har rust i hengsler samt alger og smuss på overflater.

Overflater - gulv: Innvendige gulv består hovedsakelig av vegg-til-vegg-tepper, vinyl og eldre gulvbelegg.

- Gulvene har betydelig alder og slitasje. Det registreres også skjevheter i gulv.

Overflater - vegger og himlinger: Vegger og himlinger består hovedsakelig av panel, tapet, malte plater og takplater.

- Overflatene er generelt eldre og har slitasje. Det registreres enkelte misfarging og fuktmerker.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Etasjeskiller er utført som eldre trebjelkelag.

- Det registreres skjevheter i gulv, noe som er vanlig i eldre konstruksjoner. Under badet foreligger det usikkerhet knyttet til mulig fuktpåvirkning.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: Boligen har teglsteinspipe og peisovn/ildsted i stue. Pipe er senere murt opp i topp og utstyrt med pipehatt.

- Pipe har betydelig alder og synlig alderspreg. Sotluke i kjeller har korrosjon. Murverk og fuger har lokal slitasje.

Rom under terreng: Kjelleren er uinnredet med støpt gulv og støpte/murte vegger. Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

- Det registreres omfattende fuktmerker, misfarging og begroing på gulv og vegger. Kjelleren fremstår med høy fuktbelastning og rått miljø.

Innvendige trapper: Boligen har eldre tretrapp mellom etasjene samt enkel trapp/adkomst til kjeller.

- Trappene er eldre og har begrenset sikkerhetsnivå sammenlignet med dagens krav. Kjellertrappen er bratt og enkelt utført.

Innvendige dører: Innvendige dører er eldre malte tredører med profilerte felt.

- Flere dører kniper i karm og har slitasje.

Skadedyr og fuktkrevende insekter: Det ble registrert tydelige spor etter mus på kaldloftet, herunder betydelige mengder museavføring. Forholdet viser at mus har hatt tilgang til loftet. Det er ikke fastslått ved befaringen om aktiviteten er pågående eller eldre. Kjelleren fremstår samtidig med betydelig fuktbelastning, med fuktmerker, begroing og rått miljø på gulv og vegger. Slike forhold kan gi gunstige livsbetingelser for fuktkrevende insekter og andre skadegjørere.

- Det er påvist aktivitet/spor etter mus i loftsrommet. Mengden avføring tilsier at forholdet ikke fremstår som et enkeltstående tilfeldig besøk.

Overflater og innredning: Kjøkkeninnredningen har glatte fronter. Benkeplaten er av laminat og rustfritt stål. Kjøkkeninnredning er av eldre dato.

- Det registreres en del slitasje i kjøkken.

Avtrekk: Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

- Eldre avtrekksvifte. Mulig defekt bryterpanel.

Innvendige vannledninger: Vanninstallasjonene består hovedsakelig av eldre kobberrør.

- Det registreres betydelig kondens på enkelte rørstrekk. Enkelte koblinger og rør har korrosjon/alderstegn.

Ventilasjon: Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon via ventiler og åpninger. Bad har veggventil.

- Ventileringen er enkel og har begrenset kapasitet sammenlignet med moderne løsninger. Bad mangler dokumentert mekanisk avtrekk.

Varmtvannsbereder/tank: Varmtvannsbereder av typen TESY/BitLight, ca. 50 liter og 1500 W, produksjonsår 2020.

- Ingen vesentlige synlige skader på selve berederen er registrert. Installasjonen står i fuktig kjellermiljø.

Fuksikring og drenering: Drenering og utvendig fuksikring er av ukjent alder.

- Kjelleren har omfattende fuktutslag og begroing, noe som indikerer at fuktbelastningen mot grunnmur er betydelig. Dreneringens funksjon og restlevetid er usikker.

Grunnmur og fundamenter: Boligen er oppført på eldre støpte/murte grunnmurer med uinnredet kjeller.

- Grunnmur har betydelig alder og omfattende fuktmerker, misfarging og begroing på innvendige overflater. Det registreres også generell overflateslitasje.

Tilstandsrapporten er vedlagt i sin helhet i salgssoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Fra overbygget inngangsparti kommer man inn i den romslige gangen hvor det er god plass for å etablere praktiske garderobeløsninger.

Fra gangen er det videre adkomst til baderommet og inn til oppholdsrommet som består av stue, spise plass og kjøkken. Fra stuen er det utgang til sørvestvendt terrasse hvor man kan nyte sola store deler av dagen og til langt på kveld.

I 2. etasje kommer man opp i loftsgangen som også er godt egnet som en ekstra liten stue. I denne etasjen ligger også alle boligens 3 soverom, alle av god størrelse.

Adkomst til kjelleretasjen er via en gulvluke i gangen, og kjelleren består av flere uinnredede kjellerrom.

Areal

Bolig Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 39 kvm

1. etasje
BRA-i: 50 kvm

2. etasje
BRA-i: 43 kvm

Terrasse- og balkongareal: 1. etasje: 45 kvm

Uthus Bruksareal:
BRA-e: 51 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 holder en koselig, noe eldre standard men er jevnlig vedlikeholdt og godt ivaretatt. Oppgraderinger og moderniseringer må påregnes.

1.etasje

Entre/gang: Vinylbelegg på gulv, panel på vegger og i himling. Plassbygget garderobeskap. Luke til kjeller i gulv. Tett tretrapp opp til 2. etasje med malte vanger og vinylbelegg i trinn.

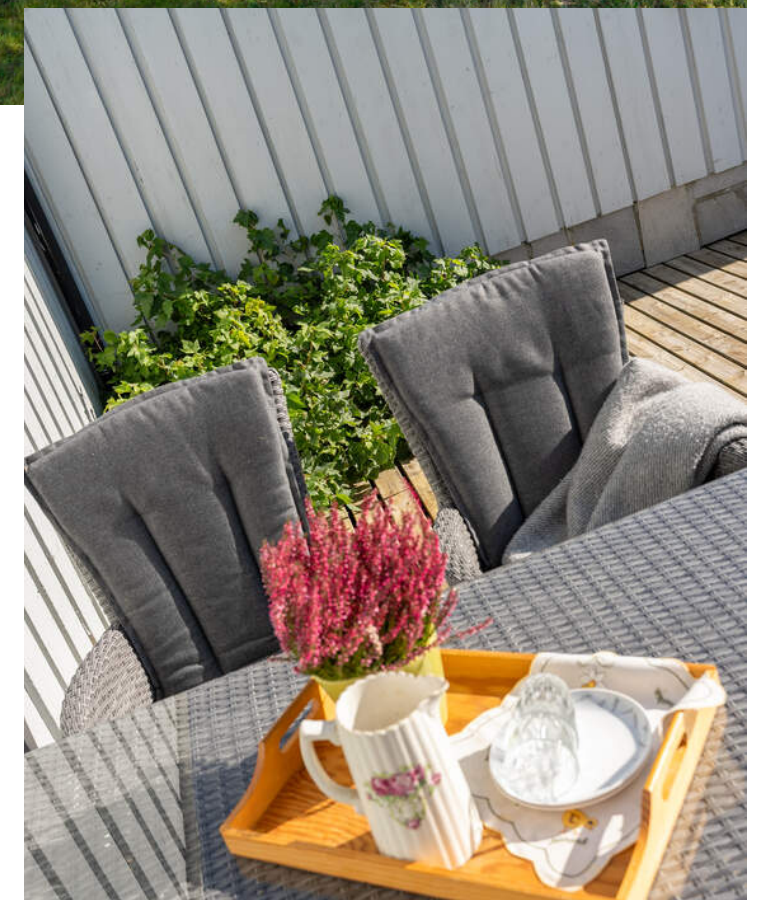
Baderom: Våtromsbelegg på gulv, våtromstapet på vegger og malt himling. Rommet innehar gulvmontert toalett, servant med underskap på vegg og åpen dusjsone med garnityr på vegg og forheng.

Stue/spisestue: Vegg til vegg teppe på gulv, panel på vegger og i himling. Peis med nisje for ved oppført i teglstein.

Kjøkken: Vegg til vegg teppe på gulv, panel på vegger og i himling. Eldre kjøkkeninnredning med malte, glatte fronter og laminert benkeplate. Utslagsvask og vaskekum i stål. Plass for frittstående hvitevarer.

2.etasje

Gang/loftstue: Vegg til vegg teppe på gulv, panel og tapet på vegger, og panel i himling. Integrert garderobeskap.



SKJERMET OG SOLRIK
TERRASSE I FORBINDELSE
MED INNGANGSPARTIET.



Soverom 1: Vegg til vegg teppe på gulv, tapet på vegger og takplater i himling.

Soverom 2: Vegg til vegg teppe på gulv, tapet på vegger og takplater i himling. Enkelt integrert garderobeskap.

Soverom 3: Vegg til vegg teppe på gulv, malte plater på vegger og malt himling. Enkelt integrert garderobeskap.

Kjeller:
Uinnredet kjellerrom: Betonggulv, betongvegger og panel/bord i himling.

Oppvarming

Boligens oppvarmingskilder består av panelovner og vedfyrte peis på stue.

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/feiertvesen på eiendommen.

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 riktige. 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.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

2 580 m²

Beskrivelse av tomt

Tomten består i hovedsak av plenareal, enger og en kirsebærlund med 10 - 15 kirsebærtrær ved gårdsplass.

ØKONOMI

Formuesverdi primær

179.626,- for 2024

Info kommunale avgifter

P.t fordeler kommunale avgifter og renovasjon seg som følger:
Hytterenovasjon: 1 941,-
Vann: Kr. 4 192,73
Feiing: Kr. 754,-

Kommunale avgifter

6.888,- for 2026

Info eiendomsskatt

Det praktiseres ikke eiendomsskatt i Åfjord kommune.

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, slamtømming, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett. Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at

et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

5058/62/10:
15.04.2015 - Dokumentnr: 325450 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Tensio Ts AS
Org.nr: 978 631 029
Avtale om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av høyspenningsluftledninger, kabelanlegg og netstasjon
Med flere bestemmelser

03.12.1937 - Dokumentnr: 901124 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5058 Gnr:62 Bnr:3

06.01.1978 - Dokumentnr: 32 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:5058 Gnr:62 Bnr:17

28.09.1993 - Dokumentnr: 4320 - Målebrev
Veggrunn gnr. 1050 bnr.13.
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2018 - Dokumentnr: 199027 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1630 Gnr:62 Bnr:10

01.01.2020 - Dokumentnr: 1742143 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5018 Gnr:62 Bnr:10

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som er avsatt til LNF i kommuneplanens arealdel. 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 vannledningsnett via private stikkledninger og privat avløp. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

Kjerneinformasjon

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, 1. september 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

1 290 000,00 (Prisantydning)

1 290 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

32 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

33 340,00 (Omkostninger totalt)

1 323 340,00 (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 eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelsaker 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. Rekvisisjon 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 overtakelse 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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse 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

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

Liv Helene Forseth

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.

Meglere vederlag

Det er avtalt fast vederlag på kr. 62.000,-. 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. 21.000,-. 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.

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>

Kjerneinformasjon

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.

Diverse

I kommuneplanen er eiendommen avsatt til LNF (landbruk, Natur- Friluft)-formål. Bygningsmassen er i matrikkelen registrert med bygningstype fritidsbygg. Om eiendommen skal benyttes som boligeiendom vil dette kreve en søknad om bruksendring. En bruksendring vil være i strid med arealformålet (LNFR) og det vil derfor være nødvendig med en dispensasjon. I tillegg ligger eiendommen innenfor forbudet mot tiltak i 100-metersonen langs sjø og det vil også være krav til dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8.

All bruksendring fra fritidsbolig til bolig krever at bygningen i størst mulig grad skal tilfredsstille kravene i byggeteknisk forskrift (TEK 17) når det gjelder energi og isolasjon, romhøyde, ventilasjon og dagslys. I tillegg må vann- og avløpsanlegg være dimensjonert for bolig. Det er mulig å søke om delvis unntak fra kravene med hensyn til alder på en bygning, jfr. plan- og bygningsloven § 31-4.

Kommunen på forhånd si om en bruksendring til bolig vil bli innvilget da det er en politisk beslutning.

Dato salgsoppgave
2.9.2026





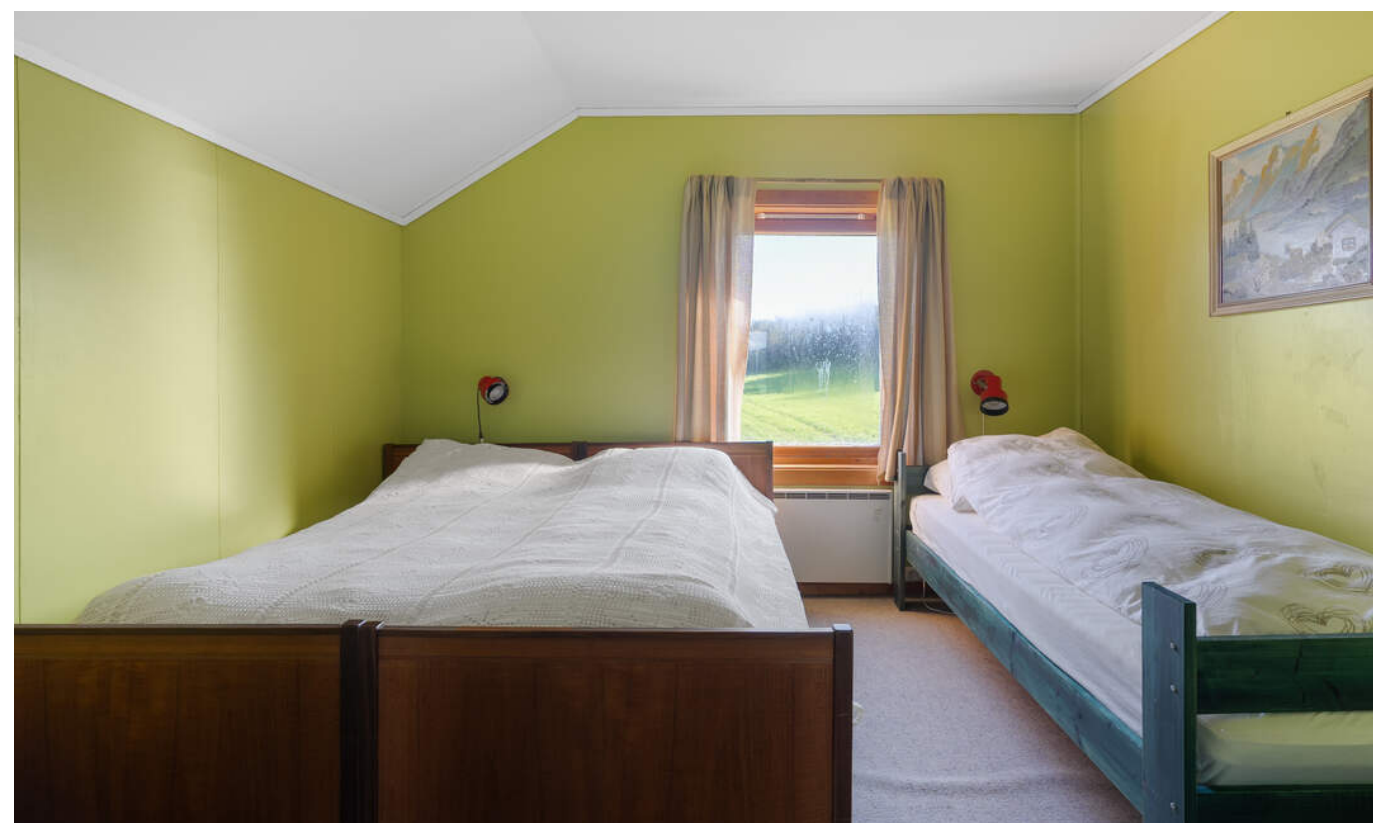






BADEROM

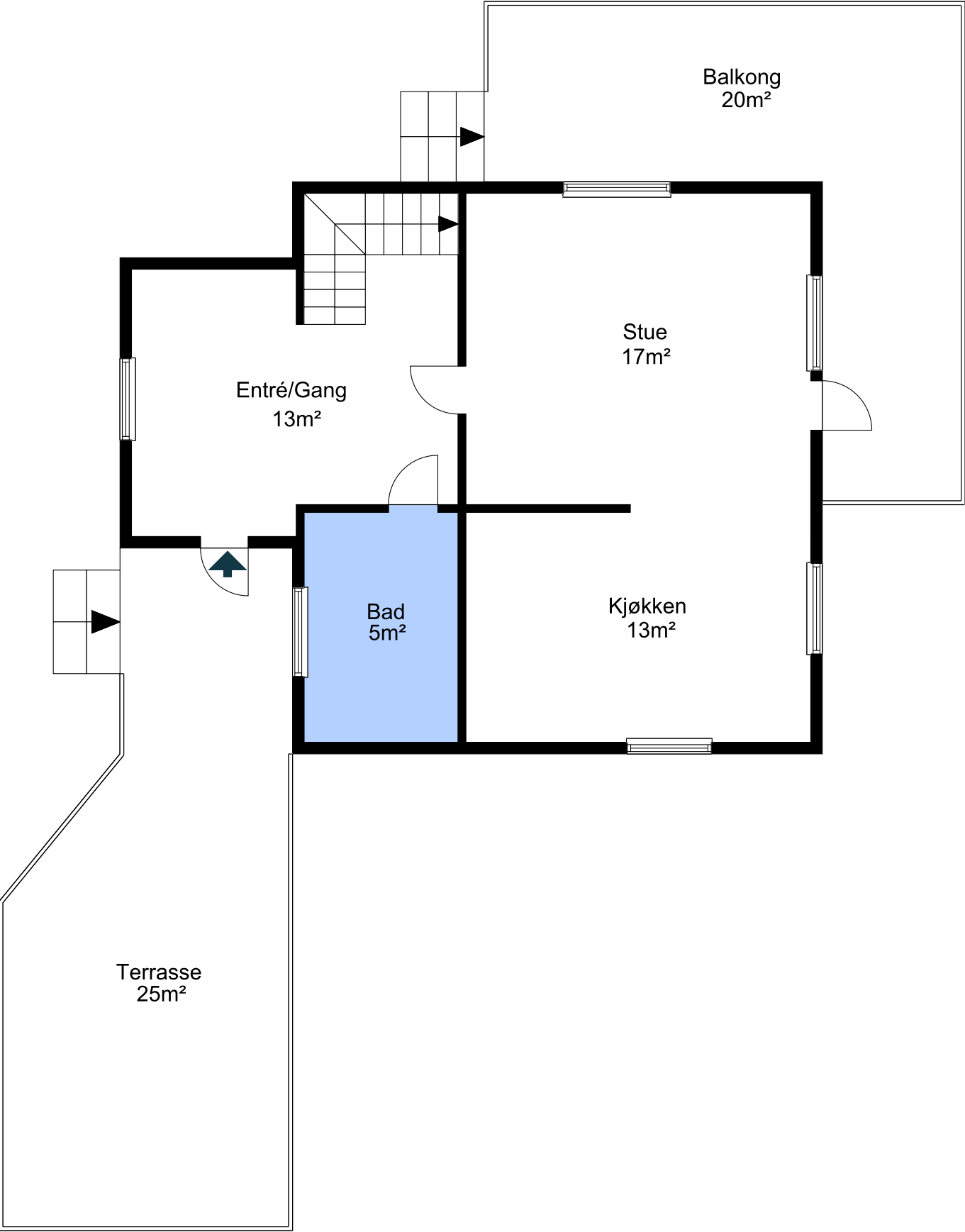






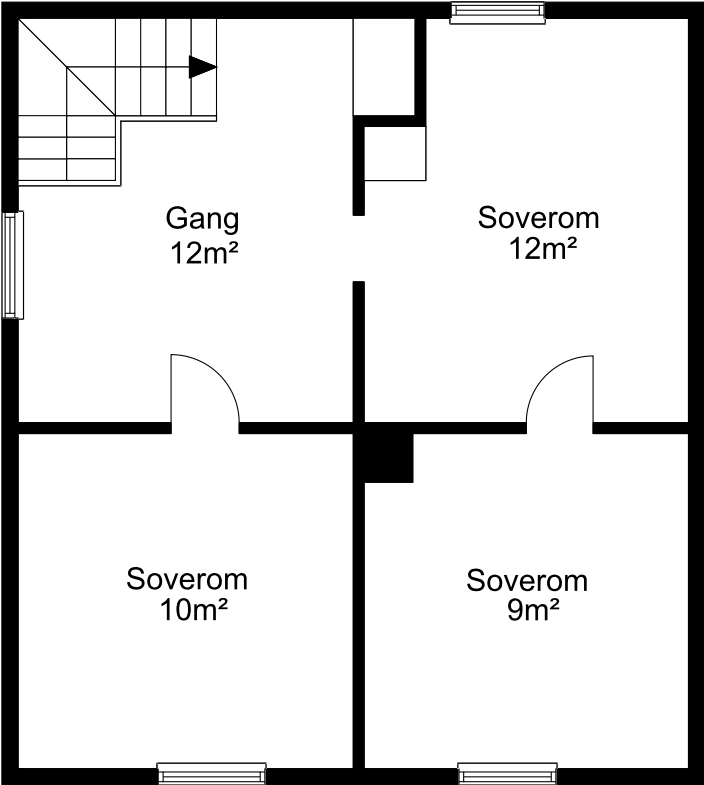


1 etasje



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

2 etasje



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

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Trondheim Syd Eiendom AS



Egenerklæring

Selnesveien 837, 7170 ÅFJORD

13 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Selnesveien 837

Postadresse

Selnesveien 837

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja

☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja

☐ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

☐ Fullmaktshaver fyller ut alene

☒ Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

1978

Har eieren selv bodd i boligen?

☐ Ja

☒ Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Forseth, Klaus Egil



Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.
Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.
Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2

Årstall

2018

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet bordkledning, vinduer og verandador mot sjøen.

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Norgeshistoriens.

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?



☒ Ja☐ Nei

7

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Rå kjeller.

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.



30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA.

Forsikringsnummer 14474539

Tilstandsrapport



 Fritidsbolig

 Selnesveien 837, 7170 ÅFJORD

 ÅFJORD kommune

 gnr. 62, bnr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 183 m² BRA-i: 132 m²



Befaringsdato: 17.08.2026

Rapportdato: 27.08.2026

Oppdragsnr.: 21178-1346

Referansenummer: LX6601

Foretak: Fosen Takst AS

Takstingeniør: Raymond André Moen



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

Uavhengig Takstingeniør

raymond@fosentakst.no

483 60 216



Oppdragsnr.: 21178-1346

Befaringsdato: 17.08.2026

Side: 2 av 23

Selnesveien 837, 7170 ÅFJORD
Gnr 62 - Bnr 10
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, annek, 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 lovliggheit (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.

Oppdragsnr.: 21178-1346

Befaringsdato: 17.08.2026

Side: 3 av 23

Selnesveien 837, 7170 ÅFJORD
Gnr 62 - Bnr 10
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

Oppdragsnr.: 21178-1346

Befaringsdato: 17.08.2026

Side: 4 av 23

Selnesveien 837, 7170 ÅFJORD
Gnr 62 - Bnr 10
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET



Beskrivelse av eiendommen

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

Fritidsbolig - Byggeår: 1937

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertaket er tekket med eldre takstein/skiferlignende tekking. Tekkingen fremstår med betydelig alder og omfattende overflateslitasje. Det registreres begroing, misfarging og aldersrelatert nedbrytning i overflatene. Boligen har takrenner og nedløp i metall. Det er etablert beslag ved takkanter og rundt pipe. Pipe er senere murt opp i topp og utstyrt med nyere pipehatt. Takkonstruksjonen er utført som en eldre trekonstruksjon med synlige sperrer/takstoler og undertak/taktro. Loftet er uinnredet og delvis isolert. Loftet er i betydelig grad benyttet til lagring. Yttervegger er oppført i trekonstruksjoner med stående trekledning. Deler av kledning og vinduer er skiftet i senere år, blant annet vestvegg og nordvegg. Boligen har en kombinasjon av eldre trevinduer med koblet glass og nyere vinduer med 2-lags isolerglass. Enkelte vinduer er opplyst skiftet i 2014/2015 og 2018, mens andre er eldre, blant annet vindu fra ca. 1978. Boligen har eldre ytterdør med glassfelt samt balkongdør fra stue med 2-lags glass. Boligen har balkong og terrassearealer i trekonstruksjon. Konstruksjonene er fundamentert på pilarer/stolper og har rekkverk i tre.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv består hovedsakelig av vegg-til-vegg-tepper, vinyl og eldre gulvbelegg. Vegger og himlinger består hovedsakelig av panel, tapet, malte plater og takplater. Etasjeskiller er utført som eldre trebjelkelag. Det foreligger ikke opplysninger om utførte radonmålinger eller etablerte radontiltak. Boligen har teglsteinspipe og peisovn/ildsted i stue. Pipe er senere murt opp i topp og utstyrt med pipehatt. Kjelleren er uinnredet med støpt gulv og støpte/murte vegger. Boligen har eldre tretrapp mellom etasjene samt enkel trapp/adkomst til kjeller. Innvendige dører er eldre malte tredører med profilerte felt. Det ble registrert tydelige spor etter mus på kaldloftet, herunder betydelige mengder museavføring. Forholdet viser at mus har hatt tilgang til loftet. Det er ikke fastslått ved befaringen om aktiviteten er pågående eller eldre. Kjelleren fremstår samtidig med betydelig fuktbelastning, med fuktmerker, begroing og rått miljø på gulv og vegger. Slike forhold kan gi gunstige livsbetingelser for fuktkrevende insekter og andre skadegjørere.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er av eldre dato og har belegg på gulv, tapet på vegger med plateunderlag og malt himling. Rommet er innredet med gulvmontert toalett, servant med underskap og åpen dusjone med

dusjforheng. Oppvarming skjer med panelovn. Ventilering skjer via veggventil. Gulvet er tilnærmet flatt utenfor dusjsonen. Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell fra yttervegg til vegg mot kjøkken. Dusjsonen er nedsenket, og samlet høydeforskjell fra høyeste punkt på gulvet til sluk er ca. 20 mm. Ved befaring ble det registrert løst og skadet tapet i dusjsonen. Underliggende plate-/sponmateriale har synlige fuktskader. Det registreres også misfarging og nedbrytning i veggoverflater. Membran-/tettesjiktets utførelse og tilstand er ikke dokumentert. Det ble registrert dryppelyder fra området under gulvmontert toalett. Ved inspeksjon fra uinnredet kjeller ble det registrert betydelig kondens/fukt på kobberrør og avløpsrør i området under bad/toalett. Det er ikke mulig å fastslå om fuktforholdene kun skyldes kondens eller om det også foreligger lekkasje fra sanitærinstallasjoner eller våtrommet uten ytterligere undersøkelser.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter. Benkeplaten er av laminat og rustfritt stål. Det er ingen integrerte hvitevarer i kjøkkenet. Kjøkkeninnredning er av eldre dato. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanninstallasjonene består hovedsakelig av eldre kobberrør. Avløpsanlegget består av eldre plast-/avløpsrør. Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon via ventiler og åpninger. Bad har veggventil. Varmtvannsbereider av typen TESY/BiLight, ca. 50 liter og 1500 W, produksjonsår 2020. Boligen har eldre elektrisk anlegg med sikringsskap med skrusikringer. Det registreres eldre elektrisk materiell flere steder, blant annet på loft. Anlegget har betydelig alder og flere komponenter av eldre utførelse. Den bygningssakkyndige har ikke utført elektrofaglig kontroll.

Det elektriske anlegget er vurdert basert på alder og enkle observasjoner. Det anbefales at anlegget på generelt grunnlag kontrolleres av en el. - takstmann. En hver eier eller bruker har til en hver tid ansvarlig for det elektriske anlegget. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapport til bygningssakkyndiges kontrollpunkter. Eventuelle kostnader for utbedringer av mangler kommer i tillegg og må vurderes etter kontroll. Det er utført kontroll av branntekniske forhold i boligen, som rømming, brannvarslingsanlegg og slukkeanlegg. Det er ikke registrert åpenbare avvik ved tilgjengelig kontroll. Utstyr skal være funksjonsdyktig og plassert i samsvar med gjeldende krav. Røykvarslere bør testes jevnlig, og slukkeutstyr må kontrolleres med hensyn til alder/service.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 21178-1346

Befaringsdato: 17.08.2026

Side: 5 av 23

Selnesveien 837, 7170 ÅFJORD
Gnr 62 - Bnr 10
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET



Beskrivelse av eiendommen

Byggegrunnen er ukjent. Boligen er oppført på eldre grunnmur/fundamenter. Drenering og utvendig fuksikring er av ukjent alder. Boligen er oppført på eldre støpte/murte grunnmur med uinnredet kjeller.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger
- Det foreligger ingen tegninger i kommunen sine arkiver.

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger
- Det foreligger ingen tegninger i kommunen sine arkiver.

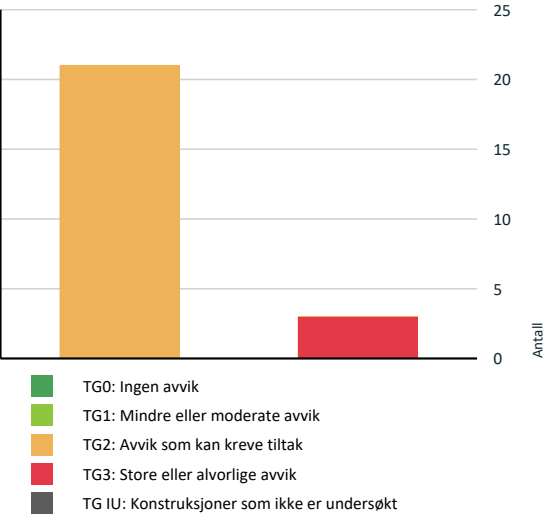
Oppdragsnr.: 21178-1346

Befaringsdato: 17.08.2026

Side: 6 av 23

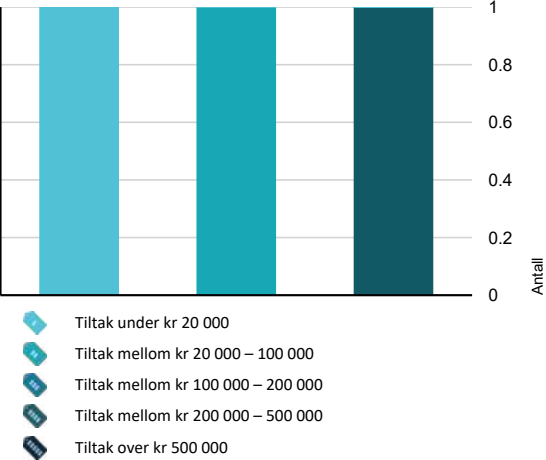
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig	
TO 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell	Gå til side
TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. [Gå til side](#)
Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Selsesveien 837, 7170 ÅFJORD
Gnr 62 - Bnr 10
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET



Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1937

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.
Grunneiendommen står som etablert i 1937.

Anvendelse
Benyttet til fritidsformål.

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

Vedlikehold
Boligen fremstår som en eldre bolig med høy alder på flere sentrale bygningsdeler.
Det registreres behov for vedlikehold og oppgraderinger.
Flere bygningsdeler vurderes å ha passert eller nærme seg forventet teknisk levetid.

UTVENDIG

TG 2

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertaket er tekket med eldre takstein/skiferlignende tekking. Tekkingen fremstår med betydelig alder og omfattende overflateslitasje. Det registreres begroing, misfarging og aldersrelatert nedbrytning i overflatene.

Vurdering av avvik:

- Taktekkingens alder og tilstand tilsier at forventet restlevetid er begrenset. Det registreres betydelig slitasje og begroing. Enkelte partier fremstår med ujevnheter og redusert overflatekvalitet.

Konsekvens/tiltak

- Taktekking bør følges opp med nærmere kontroll og det må påregnes utskifting/omlegging. Ved svekket tekking øker risikoen for vanninntrenging og fuktskader i undertak og takkonstruksjon.

TG 3

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Boligen har takrenner og nedløp i metall. Det er etablert beslag ved takkanter og rundt pipe. Pipe er senere murt opp i topp og utstyrt med nyere pipehatt.

Vurdering av avvik:

- Det er større skader på beslag og løse beslag på tak.
- Det registreres rust/korrosjon og betydelig aldersslitasje på renner, beslag og enkelte nedløpsdetaljer. Flere overflater har redusert beskyttelse.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak

- Skader må utbedres og det er viktig å sikre tette beslag og skjøter for å hindre vanninntrenging.
- Rustskadede og svekkede deler bør skiftes eller utbedres. Mangelfull bortledning av takvann kan gi økt fuktbelastning på fasader, grunnmur og fundamenter.

Oppdragsnr.: 21178-1346

Befaringsdato: 17.08.2026

Side: 9 av 23

Selsesveien 837, 7170 ÅFJORD Gnr 62 - Bnr 10 5058 ÅFJORD	Fosen Takst AS Jakobslia 10 7168 LYSØYSUNDET	
Tilstandsrapport		
• Manglende adkomst kan hindre sikker feing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav. • Stigetrinn og plattform for feier må monteres. Kostnadsestimat: Under 20 000		
TG 2 Takkonstruksjon/Loft		
<i>Punktet må sees i sammenheng med Taktekking</i> Beskrivelse Takkonstruksjonen er utført som en eldre trekonstruksjon med synlige sperrer/takstoler og undertak/taktro. Loftet er uinnredet og delvis isolert. Loftet er i betydelig grad benyttet til lagring. Vurdering av avvik: • Inspeksjonsmuligheten er redusert som følge av omfattende lagring. Isolasjonen ligger stedvis ujevnt og konstruksjonen fremstår lite oppgradert. Flere bygningsdeler har betydelig alder. Konsekvens/tiltak • Loftet bør ryddes slik at konstruksjonen kan kontrolleres bedre. Det anbefales kontroll av undertak, treverk, gjennomføringer og ventilasjon. Eventuelle skjulte fukt- eller råteskader kan ikke utelukkes.		
TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon		
Beskrivelse Yttervegger er oppført i trekonstruksjoner med stående trekledning. Deler av kledning og vinduer er skiftet i senere år, blant annet vestvegg og nordvegg. Vurdering av avvik: • Eldre fasader har slitasje, avflasset maling og lokale råteskader. Enkelte steder er det liten avstand mellom trekledning og terreng. Det registreres også råteskader i nedre deler av enkelte konstruksjoner. Konsekvens/tiltak • Skadet treverk bør skiftes og overflater vedlikeholdes. Det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom trekledning og terreng. Ved fortsatt fuktbelastning øker risikoen for videre råte og skjulte skader i veggkonstruksjonen.		
TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys		
Beskrivelse Boligen har en kombinasjon av eldre trevinduer med koblet glass og nyere vinduer med 2-lags isolerglass. Enkelte vinduer er opplyst skiftet i 2014/2015 og 2018, mens andre er eldre, blant annet vindu fra ca. 1978. Vurdering av avvik: • Flere eldre vinduer har slitte karmen, avflasset maling og kondenspåvirkning. Enkelte vinduer har tydelig alderspreg og redusert overflatebehandling. Konsekvens/tiltak • Eldre vinduer må vedlikeholdes og enkelte må påregnes utskiftet. Mangelfull overflatebehandling og kondenspåvirkning kan gi videre nedbrytning og råteskader.		
TG 2 Ytterdører		
Beskrivelse Boligen har eldre ytterdør med glassfelt samt balkongdør fra stue med 2-lags glass. Vurdering av avvik: • Ytterdør er utett og mangler tilfredsstillende pakninger. Døren kniper i karm. Balkongdør har rust i hengsler samt alger og smuss på overflater. Konsekvens/tiltak • Ytterdør bør justeres og tettes, og utskifting bør vurderes. Balkongdør bør rengjøres, vedlikeholdes og hengsler kontrolleres. Utettheter gir varmetap og økt risiko for fuktinntrenging.		
Oppdragsnr.: 21178-1346	Befaringsdato: 17.08.2026	Side: 10 av 23

Selnesveien 837, 7170 ÅFJORD Gnr 62 - Bnr 10 5058 ÅFJORD	Fosen Takst AS Jakobslia 10 7168 LYSØYSUNDET	
Tilstandsrapport		
TG 3 Terrasser og plattinger på terreng		
Beskrivelse Boligen har balkong og terrassearealer i trekonstruksjon. Konstruksjonene er fundamentert på pilarer/stolper og har rekkverk i tre. Vurdering av avvik: - Det registreres omfattende råteskader i rekkverk, stolper og enkelte deler av bjelkelag. Terrassebord er slitte og stedvis oppsprukket. Enkelte reparasjoner er utført lokalt. Konsekvens/tiltak - Balkong og terrasse må påregnes rehabilitert. Råteskadet treverk må skiftes og bærekonstruksjoner kontrolleres. Svekket rekkverk og bærekonstruksjon medfører sikkerhetsrisiko. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000		
INNENDIG		
TG 2 Overflater - gulv		
Beskrivelse Innvendige gulv består hovedsakelig av vegg-til-vegg-tepper, vinyl og eldre gulvbelegg. Vurdering av avvik: - Gulvene har betydelig alder og slitasje. Det registreres også skjevheter i gulv. Konsekvens/tiltak - Overflater må påregnes oppgradert. Ved større skjevheter bør underliggende etasjeskiller vurderes nærmere.		
TG 2 Overflater - vegger og himlinger		
Beskrivelse Vegger og himlinger består hovedsakelig av panel, tapet, malte plater og takplater. Vurdering av avvik: - Overflatene er generelt eldre og har slitasje. Det registreres enkelte misfarginger og fuktmerker. Konsekvens/tiltak - Overflater bør vedlikeholdes/oppgraderes. Fuktmerker bør undersøkes nærmere for å avklare om det foreligger aktiv fukt eller eldre skade.		
TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner		
Beskrivelse Etasjeskiller er utført som eldre trebjelkelag. Vurdering av avvik: - Det registreres skjevheter i gulv, noe som er vanlig i eldre konstruksjoner. Under badet foreligger det usikkerhet knyttet til mulig fuktpåvirkning. Konsekvens/tiltak - Det anbefales nærmere kontroll av etasjeskillet, særlig under bad. Skjulte fukt- og råteskader kan ikke utelukkes.		
⚠ Radon		
Beskrivelse Det foreligger ikke opplysninger om utførte radonmålinger eller etablerte radontiltak. Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Konsekvens/tiltak		
Oppdragsnr.: 21178-1346	Befaringsdato: 17.08.2026	Side: 11 av 23

Selnesveien 837, 7170 ÅFJORD Gnr 62 - Bnr 10 5058 ÅFJORD	Fosen Takst AS Jakobslia 10 7168 LYSØYSUNDET	
Tilstandsrapport		
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse. - Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.		
TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen		
Beskrivelse Boligen har teglsteinspipe og peisovn/ildsted i stue. Pipe er senere murt opp i topp og utstyrt med pipehatt. Vurdering av avvik: - Pipe har betydelig alder og synlig alderspreg. Sotluke i kjeller har korrosjon. Murverk og fuger har lokal slitasje. Konsekvens/tiltak - Pipe og ildsted bør kontrolleres av feiervesen/fagkyndig. Skader i pipe kan medføre redusert brannsikkerhet og risiko for lekkasje av røykgasser. - Det anbefales rehabilitering av pipe. Tiltak kan være å sette inn stålpipes i eksisterende teglsteinspipe.		
TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)		
<i>Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'</i> Beskrivelse Kjelleren er uinnredet med støpt gulv og støpte/murte vegger. Vurdering av avvik: - Det registreres omfattende fuktmerker, misfarging og begroing på gulv og vegger. Kjelleren fremstår med høy fuktbelastning og rått miljø. Konsekvens/tiltak - Kjeller må regnes som fuktutsatt. Drenering, terrengforhold og fuksikring bør vurderes nærmere. Organiske materialer bør ikke lagres direkte mot fuktige flater. Ved fortsatt fuktbelastning er det risiko for mugg, lukt og nedbrytning av treverk.		
TG 2 Innvendige trapper		
Beskrivelse Boligen har eldre tretrapp mellom etasjene samt enkel trapp/adkomst til kjeller. Vurdering av avvik: - Trappene er eldre og har begrenset sikkerhetsnivå sammenlignet med dagens krav. Kjellertrappen er bratt og enkelt utført. Konsekvens/tiltak - Rekkverk, håndløper og øvrig sikring bør vurderes og forbedres. Mangelfull sikring medfører økt risiko for fallulykker.		
TG 2 Innvendige dører		
Beskrivelse Innvendige dører er eldre malte tredører med profilerte felt. Vurdering av avvik: - Flere dører kniper i karm og har slitasje. Konsekvens/tiltak - Dørene bør justeres og vedlikeholdes. Forholdet har hovedsakelig bruksmessig betydning.		
TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter		
Beskrivelse Det ble registrert tydelige spor etter mus på kaldloftet, herunder betydelige mengder museavføring. Forholdet viser at mus har hatt tilgang til loftet. Det		
Oppdragsnr.: 21178-1346	Befaringsdato: 17.08.2026	Side: 12 av 23

Selnesveien 837, 7170 ÅFJORD
Gnr 62 - Bnr 10
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET



Tilstandsrapport

er ikke fastslått ved befaringen om aktiviteten er pågående eller eldre.
Kjelleren fremstår samtidig med betydelig fuktbelastning, med fuktmerker, begroing og rått miljø på gulv og vegger. Slike forhold kan gi gunstige livsbetingelser for fuktkrevende insekter og andre skadegjørere.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist aktivitet/spor etter mus i loftsrommet. Mengden avføring tilsier at forholdet ikke fremstår som et enkeltstående tilfeldig besøk.

Konsekvens/tiltak

- Loftet bør ryddes og undersøkes nærmere for å kartlegge omfanget av museaktiviteten og eventuelle inngangspunkter. Åpninger og utettheter mot utvendige konstruksjoner bør tettes på en måte som hindrer ny inntrenging, samtidig som nødvendig ventilasjon opprettholdes. Forurensset isolasjon og annet materiale bør vurderes skiftet dersom det er betydelig påvirket. Ved museaktivitet foreligger det risiko for tilgrising, lukt, skade på isolasjon og gnag på elektriske kabler og andre installasjoner. Dette kan i ytterste konsekvens medføre brannfare eller funksjonssvikt. Fuktforholdene i kjelleren bør reduseres gjennom tiltak på drenering, fuksikring, ventilasjon og generell uttørring. Ved vedvarende høy fuktighet øker risikoen for muggvekst, trepdeleggende organismer og fuktkrevende insekter, med mulig videre skade på organiske materialer og tilstøtende konstruksjoner.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er av eldre dato og har belegg på gulv, tapet på vegger med plateunderlag og malt himling. Rommet er innredet med gulvmontert toalett, servant med underskap og åpen dusjone med dusjforheng. Oppvarming skjer med panelovn. Ventilering skjer via veggventil. Gulvet er tilnærmet flatt utenfor dusjsonen. Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell fra yttervegg til vegg mot kjøkken. Dusjsonen er nedsenket, og samlet høydeforskjell fra høyeste punkt på gulvet til sluk er ca. 20 mm.

Ved befaring ble det registrert løsnet og skadet tapet i dusjsonen. Underliggende plate-/sponmateriale har synlige fukskader. Det registreres også misfarging og nedbrytning i veggoverflater. Membran-/tettesjiktets utførelse og tilstand er ikke dokumentert.

Det ble registrert dryppelyder fra området under gulvmontert toalett. Ved inspeksjon fra uinnredet kjeller ble det registrert betydelig kondens/fukt på kobberrør og avløpsrør i området under bad/toalett. Det er ikke mulig å fastslå om fuktforholdene kun skyldes kondens eller om det også foreligger lekkasje fra sanitærinstallasjoner eller våtrommet uten ytterligere undersøkelser.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Våtrommet har oppnådd høy alder og tilfredsstiller ikke dagens forventede standard til våtrom. Tapet/tettesjikt på vegger i dusjsonen har løsnet og er skadet. Underliggende plate-/sponmateriale er fuktpåvirket og har synlige skader. Det foreligger ikke dokumentasjon på membran eller øvrig tettesjikt. Gulvet har begrenset fall mot sluk utenfor den nedsenkede dusjsonen. Det registreres fukt/kondens på rørføringer under badet. Det høres dryppelyder fra området ved toalettet, og mulig lekkasje kan ikke utelukkes. Etasjeskillet/gulvkonstruksjonen under badet er ikke tilgjengelig for full kontroll. Ventileringen er enkel og skjer via veggventil uten dokumentert mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Badet vurderes å ha behov for full rehabilitering. Overflater, tettesjikt, sluk, rørgjennomføringer og tilstøtende konstruksjoner bør demonteres og kontrolleres i forbindelse med rehabiliteringen. Før videre bruk anbefales nærmere kontroll av røropplegg, toalett, avløpstilkoblinger og gulvkonstruksjonen under badet for å avklare årsaken til registrert fukt og dryppelyder. Ved åpning av konstruksjonen må det påregnes at det kan avdekkes ytterligere fukt-, råte- eller mikrobiologiske skader som ikke er synlige ved dagens kontroll. Skadet veggmateriale i dusjsonen innebærer redusert sikkerhet mot vanninntrenging. Fortsatt vannbelastning kan føre til videre oppfukning av vegg- og gulvkonstruksjoner, med risiko for råteskader, muggvekst og følgeskader i etasjeskillet og kjelleren. Mangelfull ventilering øker risikoen for høy luftfuktighet, kondens og ytterligere nedbrytning av overflater og konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

Oppdragsnr.: 21178-1346

Befaringsdato: 17.08.2026

Side: 13 av 23

Selnesveien 837, 7170 ÅFJORD
Gnr 62 - Bnr 10
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET



Tilstandsrapport

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter. Benkeplaten er av laminat og rustfritt stål. Det er ingen integrerte hvitevarer i kjøkkenet. Kjøkkeninnredning er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det registreres en del slitasje i kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Kjøkken av eldre dato har behov for utskifting og oppgraderinger.

1.ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Eldre avtrekksvifte. Mulig defekt bryterpanel.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vanninstallasjonene består hovedsakelig av eldre kobberrør.

Vurdering av avvik:

- Det registreres betydelig kondens på enkelte rørstrekk. Enkelte koblinger og rør har korrosjon/alderstegn.

Konsekvens/tiltak

- Røranlegget bør kontrolleres nærmere av rørlegger. Kondensutsatte rør bør isoleres. Eldre rør og koblinger har økt risiko for lekkasje.

Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsanlegget består av eldre plast-/avløpsrør.

Vurdering av avvik:

- Anlegget har ulike aldre og flere eldre tilkoblinger. Under badet er det registrert fukt og dryppelyder, og lekkasje kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget bør kontrolleres av rørlegger, særlig under bad/toalett. Ved lekkasje er det risiko for fukskader i etasjeskiller og kjeller.

Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon via ventiler og åpninger. Bad har veggventil.

Vurdering av avvik:

- Ventileringen er enkel og har begrenset kapasitet sammenlignet med moderne løsninger. Bad mangler dokumentert mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonen bør forbedres, særlig på bad. Mangelfull luftutskifting gir økt risiko for kondens, høy luftfuktighet og fukskader.

Oppdragsnr.: 21178-1346

Befaringsdato: 17.08.2026

Side: 14 av 23

Selnesveien 837, 7170 ÅFJORD
Gnr 62 - Bnr 10
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET



Tilstandsrapport

TO 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder av typen TESY/BiLight, ca. 50 liter og 1500 W, produksjonsår 2020.

Vurdering av avvik:

- Ingen vesentlige synlige skader på selve berederen er registrert. Installasjonen står i fuktig kjellermiljø.

Konsekvens/tiltak

- Bereder og tilkoblinger bør følges opp som del av ordinært vedlikehold. Det anbefales kontroll av sikkerhetsventil og avløpsmulighet.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har eldre elektrisk anlegg med sikringsskap med skrusikringer. Det registreres eldre elektrisk materiell flere steder, blant annet på loft. Anlegget har betydelig alder og flere komponenter av eldre utførelse. Den bygningssakkyndige har ikke utført elektrofaglig kontroll.

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

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er utført kontroll av branntekniske forhold i boligen, som rømning, brannvarslingsanlegg og slukkeanlegg. Det er ikke registrert åpenbare avvik ved tilgjengelig kontroll. Utstyr skal være funksjonsdyktig og plassert i samsvar med gjeldende krav. Røykvarslere bør testes jevnlig, og slokkeutstyr må kontrolleres med hensyn til alder/service.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent. Boligen er oppført på eldre grunnmur/fundamenter.

TO 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering og utvendig fuktsikring er av ukjent alder.

Oppdragsnr.: 21178-1346

Befaringsdato: 17.08.2026

Side: 15 av 23

Selnesveien 837, 7170 ÅFJORD
Gnr 62 - Bnr 10
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Kjelleren har omfattende fuktutslag og begroing, noe som indikerer at fuktbelastningen mot grunnmur er betydelig. Dreneringens funksjon og restlevetid er usikker.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes oppgradering eller utskifting av drenering og utvendig fuktsikring. Mangelfull drenering medfører risiko for vedvarende fukt i kjeller, muggvekst og skader på tilstøtende konstruksjoner.

TO 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er oppført på eldre støpte/murte grunnmur med uinnredet kjeller.

Vurdering av avvik:

- Grunnmur har betydelig alder og omfattende fuktmerker, misfarging og begroing på innvendige overflater. Det registreres også generell overflateslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Grunnmur bør sees i sammenheng med drenering og terrengforhold. Eventuelle sprekker, løs puss og fukskader bør utbedres. Ved fortsatt fuktbelastning kan nedbrytning av murverk og tilstøtende trekonstruksjoner utvikle seg videre.

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 byggt teknisk forskrift på befarings tidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- 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.: 21178-1346

Befaringsdato: 17.08.2026

Side: 16 av 23

Selsesveien 837, 7170 ÅFJORD
Gnr 62 - Bnr 10
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET



Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Benyttet til lagring.

Byggeår

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget fremstår som fra byggeår og har behov for vedlikehold og oppgraderinger.

Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

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

Frittstående eldre uthus oppført i enkel trekonstruksjon på støpt/murt fundament. Yttervegger er kledd med stående trekledning. Bygget har saltak tekktet med profilerte metallplater. Takteking er opplyst skiftet ca. 2016/2017. Vegg på bakside samt to vinduer er tidligere skiftet, og vegg mot vei er opplyst skiftet i 2018. Innvendig er bygget enkelt og uisolert, med synlige trekonstruksjoner, panel/bordkledning og støpt gulv i deler av bygget. Bygningen benyttes som bod, verksted og lager. Det er både eldre vinduer og nyere utskiftede vinduer. Dører/porter er enkelt utført i tre.

vvik:

Bygget har generelt betydelig alder og enkel konstruksjonsstandard. Det registreres slitasje og avflaset maling på kledning, dører og øvrige tredetaljer. Enkelte eldre konstruksjonsdeler har misfarging og nedbrytning. Det registreres lokale fukt-/råteskader i øvre trekonstruksjon ved raft/hjørne. Enkelte eldre vinduer og dører har betydelig aldersslitasje. Takteking fremstår nyere enn øvrige deler av bygget, men utførelsen ved raft viser åpne partier og begrenset detaljering. Innvendige overflater og konstruksjoner er uferdige og ujevne, noe som er normalt for denne typen eldre uthus.

Tiltak / konsekvens og risiko:

Råte- og fuktskadet treverk bør skiftes, og årsaken til fuktbelastningen ved raft/hjørne bør undersøkes og utbedres. Kledning, dører og øvrige utvendige tredetaljer bør vedlikeholdes med rengjøring, utskifting av skadet materiale og ny overflatebehandling.

Takoverganger, raft og beslag bør kontrolleres nærmere for å sikre tilfredsstillende avrenning og tetthet. Manglende vedlikehold kan føre til videre råteutvikling og svekkelse av trekonstruksjonene.

Bygget vurderes som et enkelt eldre uthus med vesentlig vedlikeholds- og oppgraderingsbehov, men nyere takteking og enkelte utskiftede vegg-/vinduspartier trekker tilstanden noe opp sammenlignet med byggets øvrige konstruksjoner.

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

Oppdragsnr.: 21178-1346

Befaringsdato: 17.08.2026

Side: 17 av 23

Selsesveien 837, 7170 ÅFJORD
Gnr 62 - Bnr 10
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

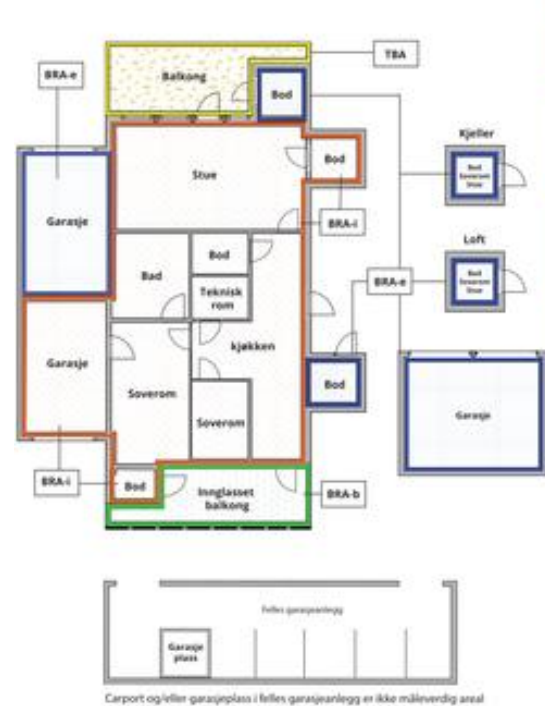
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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?](#)

Oppdragsnr.: 21178-1346

Befaringsdato: 17.08.2026

Side: 18 av 23

Selsesveien 837, 7170 ÅFJORD
Gnr 62 - Bnr 10
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET



Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	39			39	
1.Etasje	50			50	45
2.Etasje	43			43	
SUM	132				45
SUM BRA	132				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Uinnredet kjellerrom		
1.Etasje	Entré /gang, bad, kjøkken, stue		
2.Etasje	Gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3		

Kommentar

Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.
Fordeling mellom P og S rom er følgende: P-Rom: 93m2 / S-Rom: 39m2

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ingen tegninger i kommunen sine arkiver.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja☒ Nei

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		51		51	
SUM		51			
SUM BRA	51				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje		Uthus / boder	

Selsesveien 837, 7170 ÅFJORD
Gnr 62 - Bnr 10
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET



Kommentar

Bygningen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ingen tegninger i kommunen sine arkiver.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja☒ Nei

Selnesveien 837, 7170 ÅFJORD
Gnr 62 - Bnr 10
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.8.2026	Raymond André Moen Klaus Egil Forseth	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5058 ÅFJORD	62	10		0	2580.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Selnesveien 837							
Hjemmelshaver Forseth Liv Helene							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger landlig til i Selnes-området i Åfjord kommune, med spredt bolig- og landbruksbebyggelse i nærområdet. Området har landlige omgivelser med dyrket mark, naturarealer og nærhet til sjø/vann. Eiendommen fremstår med åpen beliggenhet og gode lys- og utsiktsforhold. Adkomst skjer fra offentlig/lokal vei via Selnesveien. Det må påregnes noe kjøreavstand til sentrumsfunksjoner, butikker, skole og øvrige servicetilbud i Åfjord.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via avkjørsel fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via slamavskiller.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til LNF og bolig.

Om tomten

Tomten fremstår som en romslig, hovedsakelig opparbeidet natur-/hagelignende tomt omkring boligen. Arealene rundt bebyggelsen består i hovedsak av gressplen og vegetasjon, med tilgrensende åpne landbruks-/naturarealer. Terrenget omkring boligen fremstår i hovedsak som relativt flatt til svakt skrånende. Det er etablert terrasse- og uteoppholdsarealer i tilknytning til boligen. Tomtens eksakte areal og grenser er ikke kontrollmålt ved befaring og må ses i sammenheng med matrikkel-/kommunale opplysninger.

Selnesveien 837, 7170 ÅFJORD
Gnr 62 - Bnr 10
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.08.2026	
2	27.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Selnesveien 837, 7170 ÅFJORD
Gnr 62 - Bnr 10
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.

Forskriften 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 befaringstidspunktet, 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.

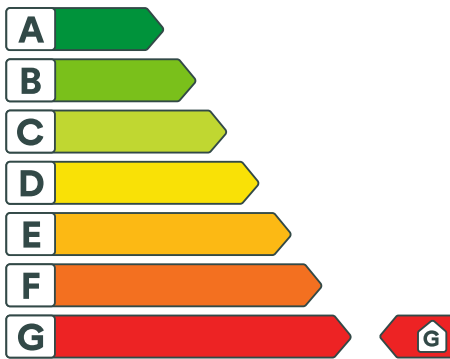
Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert 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 Selnesveien 837, 7170 ÅFJORD	
Dato for energimerking 27.08.2026	Merkenummer Energiattest-2026-340165
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 183624717
Gårdsnummer 62	Bruksnummer 10
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1937	Bygningstype Fritidsbolig
Bruksareal 132,0 m²	Oppvarmet bruksareal 93,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, 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 514,11 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 586,86 kWh/m²	Totalt levert pr. år 54 578 kWh
--	---



Selnesveien 837, 7170 ÅFJORD



Detaljering

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



Selnesveien 837, 7170 ÅFJORD



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: 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 6: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 7: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 8: 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 9: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 10: 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 11: 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.

Brukertiltak

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 varmelementer 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 17: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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 22: 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 på varmeanlegg

Tiltak 23: Montering av peisinnatts i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnatts og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnatts med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

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>

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	FJELLTUN	Beregnet areal	2580.1
Etablert dato	03.12.1937	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	17.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.02	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Noen fiktive grenser		

☒ Tinglyst

☒ Bestående

☐ Seksjonert

☐ Har fester

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Under sammenslåing

☐ Klage er anmerket

☐ Jordskifte er krevd

☐ Grunnforurensning

☐ Kulturminne

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

Frist fullføring:

Frist retting:

Brukstilfelle	Forr.dato	Kom. saksref.	Tingl.status	Involverte
Forretningstype	M.før.dato	Annen ref.	Endr.dato	Berørte
Kvalitetsheving for eksist. eiendom	18.05.2022	2022/522		62/1, 62/3, 62/4, 62/7, 62/8, 62/10, 62/17
Oppmålingsforr.	23.05.2022			
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	62/10
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Omnummerering	01.01.2018		Tinglyst	62/10
Omnummerering	01.01.2018		02.01.2018	
Forretning over eksist. matrikkelenhet	25.03.2010			62/7, 62/8, 62/10, 62/17
Annen forretningstype	25.03.2010			
Skylddeling	06.01.1978			62/10, 62/17
Skylddeling				
Skylddeling	03.12.1937			62/3, 62/10
Skylddeling				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)						
Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7090831.31	551445.9	0	Ja	2580.1	Noen fiktive grenser (NF)

Tinglyste eierforhold			
Navn	Rolle	Adresse	Status
ID	Andel	Poststed	Kategori

Adresse

Vegadresse: Selnesveien 837

Adressetilleggsnavn:

Poststed	7170 ÅFJORD	Kirkesogn	09050403 Ålfjord og Stoksund
Grunnkrets	115 Eidem	Tettsted	
Valgkrets	1 Å		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	183624717		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	
2	183624725		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 183624717: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk

Bygningsdata			
Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk			
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		09.03.2006	

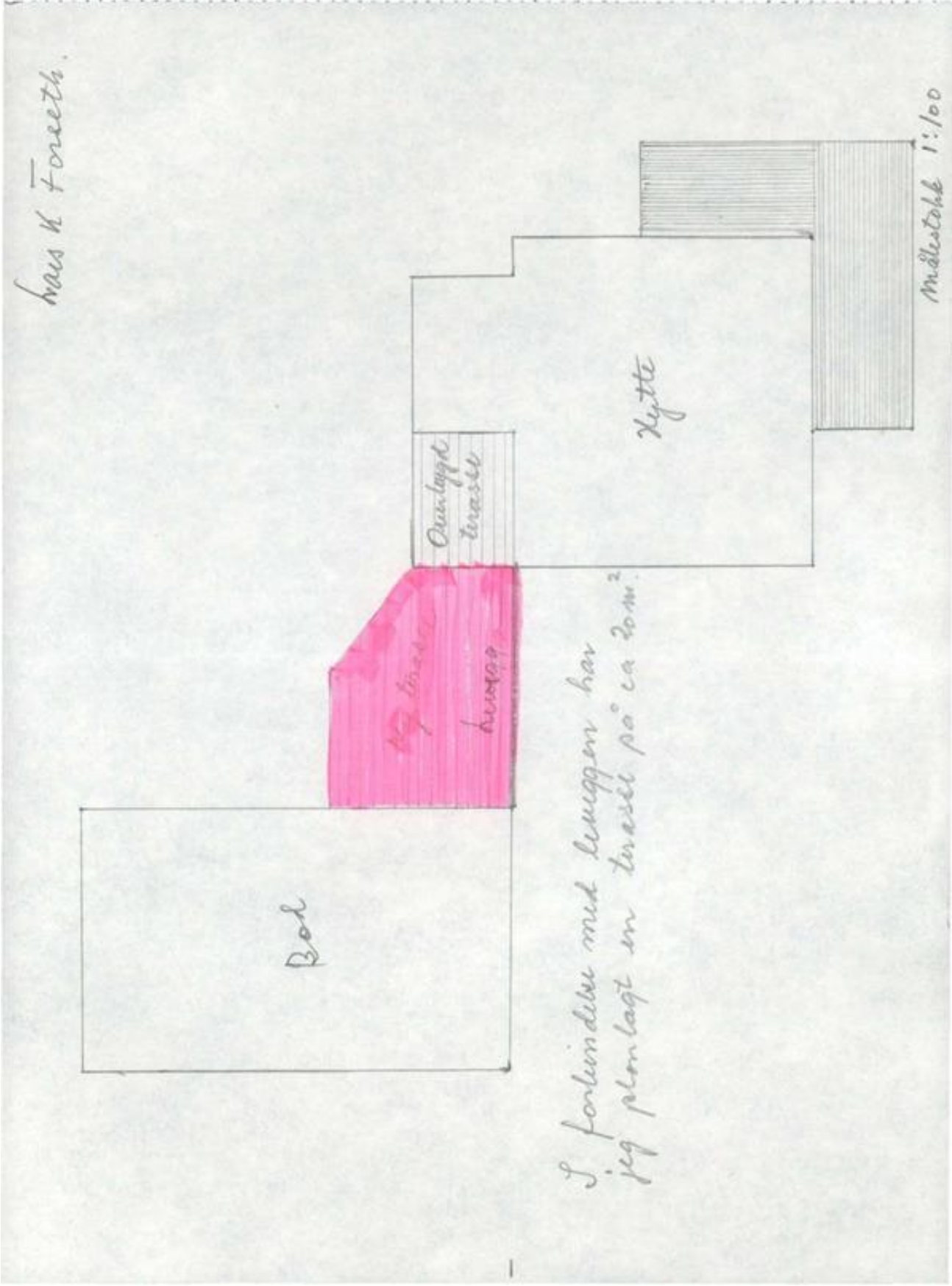
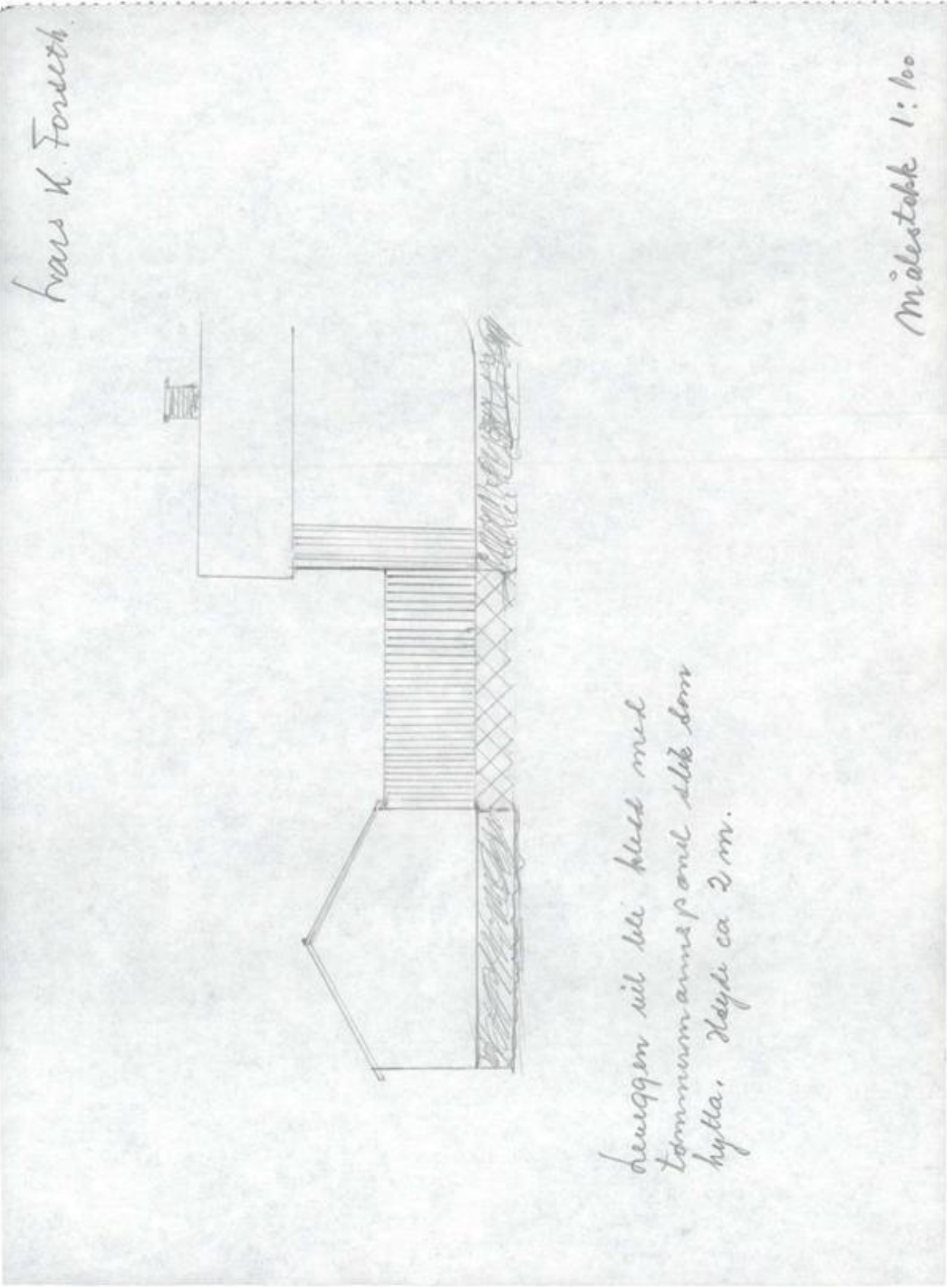
Bruksenheter								
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Selnesveien 837	H0101	62/10	0	0	0	0	

2: Bygning 183624725: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Tatt i bruk

Bygningsdata			
Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk			
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		09.03.2006	

Bruksenheter								
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	62/10	-	-	-	-	-



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

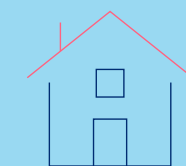
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte 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 uterangementer 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 budgivningsplattform, 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.

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.

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.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

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.

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

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.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

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:

Selnesveien 837, 7170 ÅFJORD. Gnr. 62, bnr. 10, i Åfjord kommune, oppdragsnr.: 1320260260
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