PROAKTIV

Flott enebolig med garasje



I naturskjønne og rolige omgivelser

NORDDALSVEIEN 487



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**
Hans Baucks veg 1,
7033 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

- **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

- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@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

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

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

Dette er oss

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.



VELKOMMEN TIL "SOLLIA"

Flott enebolig med stor garasje i naturskjønne og rolige omgivelser - Godt vedlikeholdt - 2 mål tomt - Solrike uterom

INNHOLD

4 Leder/megler	5 Nøkkelinformasjon	6 Nærområdet	8 Kjerneinformasjon
14 Boligen i bilder	40 Informasjon om boligen	46 Plantegninger	49 Egenerklæring
56 Tilstandsrapport	90 Energiattest	96 Tegninger	104 Budskjema

"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."

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF: **Torill Sneve**



Torill Sneve
Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 922 69 027
E-post: ts@proaktiv.no

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

EN NY HVERDAG...

.....i ditt nye hjem

Proaktiv Eiendomsmegling ved Torill Sneve har gleden av å presentere dette flotte og godt vedlikeholdte familiehjemmet i Norddalsvegen 487.

Den over 2 mål store eiendommen ligger i vakre og landlige omgivelser med et helårs turterreng rett utenfor døra, og kun 5 minutter fra Åfjord sentrum.

Boligen går over to plan, er meget innholdsrik og holder en gjennomgående god, lys standard. Jevnlig vedlikehold og oppgraderinger gjør at den fremstår som tiltalende og hjemmekoselig.

Boligen og eiendommen byr også på solrike uterom i form av markterrasse i forbindelse med inngangsparti på bakkeplan samt en stor terrasse i 2. etasje der glassrekkverk sørger for at utsikten kan nytes både fra terrassen og inne i boligen.

Med garasje på 58 m² og en stor gårdsplass skal også parkeringsbehovet være dekket .

Velkommen til vsining!

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF **Torill Sneve**

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Norddalsveien 487, 7170 ÅFJORD

Gnr./Bnr.: Gnr. 15, bnr. 23, i Åfjord kommune

Prisantydning: 2.790.000,-

Omkostninger: 89.740,-

Totalpris: 2.879.740,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1978

Rom/soverom: 5/3

BRA: 223 m²

BRA-i: 165 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Parkering i dobbel garasje samt rikelig med parkeringsplasser i gårdsplass.

Tomt: 2039.4 m²



NORDDALEN

Kommune: *Åfjord* / ***Område:*** *Norddalen*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på.
Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i landlige og vakre omgivelser i Norddalen, kun 5 minutters kjøring fra Åfjord sentrum. Her bor man tett på naturen mellom fjell, skog, åpne jorder og elveløp, noe som gir mange muligheter for friluftsaktiviteter gjennom hele året.

Er man glad i fiske, er Norddalselva som renner gjennom dalen, kjent som en god lakseelv, og det er også flere fiskevann i fjellområdene rundt eiendommen.

Nærområdet byr også på gode forhold for skigåing på vinterstid og et nydelig, variert turterreng i sommerhalvåret.



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

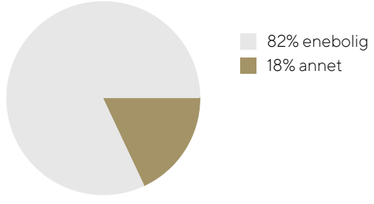
I Åfjord sentrum ligger Åset barne- og ungdomsskole, samt Åfjord videregående skole. Åfjord videregående skole tilbyr utdanningsprogrammer innen både studiespesialisering, bygg- og anleggsteknikk, helse- og oppvekst samt teknikk og industriell produksjon.

Åfjord sentrum byr på et godt utvalg av spesialbutikker, dagligvare, spisesteder, og servicefaciliteter, og til stor glede for både store og små, er det nylig etablert et bygg som inneholder svømmehall med innendørs vannsklie, utendørs badekulp, stupetårn og badstue, i tillegg til bibliotek og restaurant.



Bebyggelse
Området består av spredt bolig- og landbruksbebyggelse.

BOLIGMASSE



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.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
2 039,40 m²

Beskrivelse av tomt
Eiendommen er pent opparbeidet med gruset adkomstveg og gårdsplass, stort plenareal, steinmur og diverse beplantning.

ØKONOMI

Formuesverdi primær
545.569,- for 2024

Formuesverdi sekundær
2.182.274,- for 2024

Info kommunale avgifter
Av oppgitt kostnad for kommunale avgifter pr. år inngår følgende:

- Feiing utgjør kr. 754,-
- Renovasjon (140 l) - kr. 5 430,-
- Slamtank (6 m3) kr. 2 351,-
- Vann xxxxxxxxxxx

Renovasjon og slam faktureres fra Fosen Renovasjon fordelt på 4 terminer.

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 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.
Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.



Diverse
Selgers representant opplyser om at varmtvannsbereder er fra 2001, og ikke 2014 som først opplyst i egenerklæringsskjema. Det ble imidlertid skiftet element i berederen i 2008, noe som ble utført av rørleggerfirma.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men det foreligger midlertidig brukstillatelse for bolig datert 03.09.1979 fra Åfjord kommune. Godkjente plantegninger datert 31.08.1978foreligger. De avviker noe fra dagens faktiske forhold. Avviket gjelder i hovedsak plassering av trappen mellom etasjene og plassering av rom i 1. etg.

Det foreligger ferdigattest for garasje datert 02.07.2014 fra Åfjord kommune.
Godkjente tegninger datert 02.09.2013 for garasje foreligger.

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.

Ferdigattest utstedes ikke på tiltak som er søkt før 01.01.1998. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, samt eventuell oppfølging fra kommunen sin side.

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

5058/15/23:
16.06.1978 - Dokumentnr: 2687 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5058 Gnr:15 Bnr:7

01.01.2018 - Dokumentnr: 155301 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1630 Gnr:15 Bnr:23

01.01.2020 - Dokumentnr: 1296350 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5018 Gnr:15 Bnr:23

16.06.1978 - Dokumentnr: 2688 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:5058 Gnr:15 Bnr:7

06.09.1978 - Dokumentnr: 4062 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighet hefter i: Knr:5058 Gnr:15 Bnr:3

Kopi av dokumenter kan fås ved henvendelse til megler.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et område avsatt til LNRF i kommuneplanens arealdel 2019-2030.

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via privat vei.
Eiendommen er tilknyttet privat vannverk og privat avløpsløsning.

Det er p.t. ingen faste løpende kostnader i forbindelse med det private vannverket. Eventuelle kostnader som påløper i forbindelse med vedlikehold fordeles mellom de eiendommene som er tilkoblet vannverket som driftes av brukere.

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
Fredag, 30. oktober 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
2 790 000,00 (Prisantydning)

_____
2 790 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

18 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
69 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

_____
70 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
89 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

_____
2 860 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
2 879 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

_____

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. Enkeltsaker 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
Jan Edgar Berdal

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

Meglers vederlag
Det er avtalt fast vederlag 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. 13.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 10 545,-. Utleggene omfatter grunnboksutskrifter, tinglysning sikringsobligasjon, info fra forretningsfører, innhenting av tinglyste erklæringer og boligfotograf. Alle beløp er ink. mva. I tillegg kommer det oppdragsgiver kostnader for eierskifteforsikring og takstmann.

Dokumentavgift
Dokumentavgift er en særavgift til statskassen. Avgiftsplikten inntrer ved tinglysing av dokumenter som overfører hjemmel til fast eiendom. Avgiften er 2,5 % av eiendommens markedsverdi, dog minst 250 kroner. Dok.avgiften avløste stempelavgiften i 1976. Dokumentavgiften har kun til hensikt å skaffe staten inntekter. Borettslagsleiligheter og boligaksjeselskaper er fritatt for dok.avgift.

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

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

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

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

Dato salgsoppgave
3.11.2026

BOLIGEN I BILDER

«Alt som er verdt å gjøre,
er verdt å gjøres bra.»

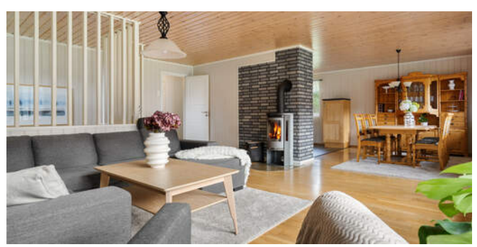
Lord Philip Chesterfield

VELKOMMEN INN!

Innhold
Boligen inneholder følgende:

Via overbygget inngangsparti og en lun uteplass i form av overbygget markterrasse, kommer man først inn i entre og videre til en lys og romslig gang. Gangen fordeler videre til ett soverom, kjellerstue (som også kan benyttes som soverom), baderom, stort vaskerom og rikelig med bodplass fordelt på 3 boder.

Oppe på hovedplanet i 2. etasje kommer man opp i en romslig stue der gjennomlyset fra vindusflater mot tre himmelretninger sørger for rikelig med naturlig lys, noe som også spisestuen og kjøkkenet nyter godt av på grunn av den gode og delvis åpne planløsningen der disse oppholdsrommene opptar arealet på hele den vestligste delen av planet.
Det er etablert både varmepumpe (2020) i trapperom, og vedovn (2011) på stue.



Fra stuen går man videre inn til en gang som fordeler til to gode soverom og boligens andre baderom.

På hele boligens fremside mot sør og deler av vestsiden et det etablert en stor terrasse på rause 40 kvm der man kan nyte fine dager og lune kvelder mens man nyter roen og de vakre omgivelsene. Trapp ned fra terrassen gir enkel adkomst til og fra hagen.

Areal
Bolig
Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 80 kvm
Total BRA: 80 kvm

2. etasje
BRA-i: 85 kvm
Total BRA: 85 kvm

Garasje
Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 58 kvm
Total BRA: 58 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.

Ikke målbare arealer
GUA Garasjeloft 30 m²
Standard
Boligen er jevnlig vedlikeholdt opp oppgradert og holder en gjennomgående god og innbydende standard.

1. etasje:
Entre: Laminat med flismønster på gulv, panelplater på vegg og malt panel i himling. Dør med glassfelt inn til gang.

Gang/trapperom: Laminat med flismønster på gulv, malt panel på vegg og i himling. Repotrapp med åpne trinn, hvitmalte vanger og laminatkledde trinn. God plass for garderobeløsninger.

Soverom: Laminat på gulv, panelplater på vegg og malt panel i himling. Garderobe.

Kjellerstue/soverom: Vinylbelegg på gulv, panel og strietapet på vegg, og panel i himling. Pipeløp med muligheter for å installere vedovn.

Bad: Malt murgulv, våtromstapet på vegg og panel i himling. Flis på vegg og gulv i dusjsone. Rommet er enkelt innredet med wc, servant og dusj.

Vaskerom: Pusset murgulv, våtromsplater på vegg og takess i himling. Innredet med arbeidsbenk, skap, vaskekum og opplegg for vaskemaskin.

Boder: Pusset murgulv, panel på vegg og i himling. Innredet med hyller for oppbevaring.

2. etasje:
Stue: Parkett på gulv, panelplater på vegg og lyslasertpanel i himling. Hvitmalte stendere mot trapperommet gjør at rommet avgrenses mot trappen, men samtidig gir en lys og åpen løsning. Store vindusflater mot den nydelige utsikten mot sør. I tillegg til salongmøblement er det god plass for spisestuen i overgangen til kjøkkenet.



Kjøkken: Flis på gulv, panelplater på vegg og lyslasertpanel i himling. Godt med skap- og benkeplass i innredningen fra 2011 som består av underskap, skuffer, takhøye overskap og høyskap. Fliskledd vegg i sprutsoner mellom benk og overskap som er både praktisk og dekorativt. Innredningen fremstår som meget fin og med liten slitasjegrad. Plass for frittstående hvitevarer som stekeovn og kjøleskap. Oppvaskmaskin medfølger. God plass for kjøkkenbord hvor man kan nyte frokosten og utsikten fra kjøkkenvinduet.

Soverom 2 og 3: Laminat på gulv, malte panelplater på vegg og takess i himling. Garderobeskap.

Baderom: Flis på gulv, baderomsplater på vegg og takess i himling. Baderommet er delikat innredet med servant med undeskuffer, speil med integrert lysfelt, vegghengt høyskap, vegghengt wc og dusjhjørne med innfellbare dusjvegger i glass.

For ytterligere informasjon om standard henvises det til beskrivelse i tilstandsrapport fra takstmann som er vedlagt i salgsoppgaven for bolige.
Oppvarming
Boligens oppvarmingskilder består av varmekabler i gulv i gang, kjellerstue og vaskerom i 1. etasje og på baderom i 2. etasje. Varmepumpe i trapperom mellom etasjene og vedovn 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/feiervesen 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 riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.
Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Info strømforbruk
Boligen er tilkoblet privat kraftlag. Kontakt megler for mer informasjon.

























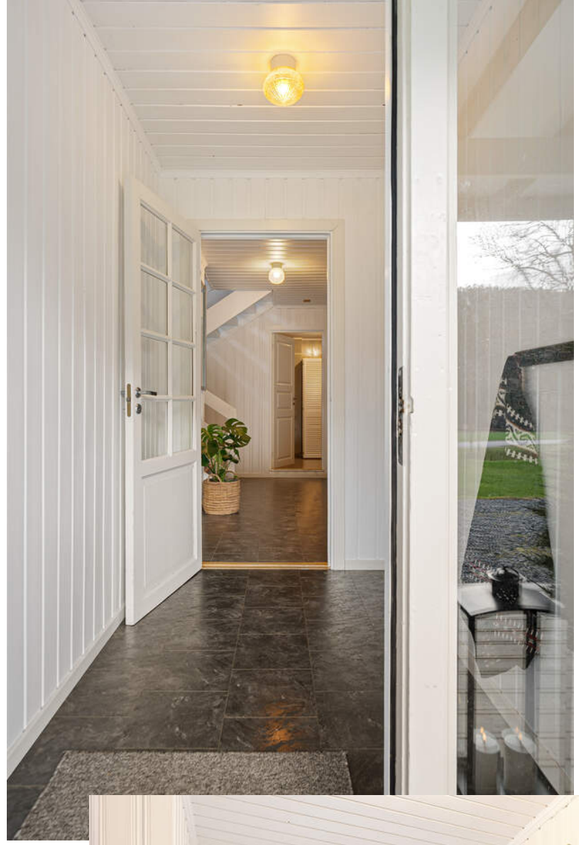






































RIKELIG MED PARKERINGSPLASS

Stor dobbelgarasje og biloppstillingsplasser på egen eiendom.







NORDDALSVEIEN 487

Parkering
Parkering i dobbel garasje samt rikelig med parkeringsplasser i gårdsplass.

Tomtestørrelse
2 039,40 m²

Beskrivelse av tomt
Eiendommen er pent opparbeidet med gruset adkomstveg og gårdsplass, stort plenareal, steinmur og diverse beplantning.

TAKST OG TILSTAND

Utdrag fra tilstandsrapport fra takstmann:

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

Boligen har saltakkonstruksjon med taktekking av sorte, lakkerte profilerte stålplater med taksteinsprofil. Taket er utstyrt med mønebeslag, vindskibeslag, pipebeslag og takstige ved pipe. Selger opplyser at taktekkingen ble skiftet i 2000, som egeninnsats med bistand fra faglærte.
Det er tidligere registrert lekkasje ved pipegjennomføring. Ifølge selger ble pipehatt skiftet, og takplater demontert lokalt for kontroll og utbedring av undertaket.

Boligen har takrenner og nedløpsrør av plastbelagt stål. Takrenner er montert langs takfot og ved balkongkonstruksjonen. Nedløpsrør er ført ned langs ytterveggene, med utløp ved terreng.

Boligen har saltakkonstruksjon i tre, oppført med prefabrikkerte takstoler og undertak av trebord. Kaldloftet er uinnredet og har isolasjon av mineralull lagt over himlingen mot underliggende etasje.
Loftet har synlige trekonstruksjoner, ventilasjonskanaler og øvrige tekniske føringer. Det er etablert lufting ved gavlvegg.

Boligen er oppført med yttervegger i bindingsverkskonstruksjon av tre, med utvendig stående, malt trekledning. Sokkeletasjen har grunnmursvegger av betong eller murverk med utvendig pusset og malt overflate. Ifølge selger ble utvendig bordkledning på sør- og vestfasaden skiftet i 2023. Øvrige fasader har kledning av varierende alder.

Boligen har trevinduer med isolerglass, utført med både 2-lags og 3-lags glass. Vinduer har malte trekarmer og rammer, med varierende alder og utførelse. Ifølge selger ble flere vinduer skiftet i 2020. Dette gjelder vinduer på nord- og vestfasaden i hovedetasjen, samt et soveromsvindu på østfasaden.I sokkeletasjen er det montert mindre vinduer i grunnmursveggene. Enkelte vinduer fremstår som eldre enn de øvrige.

Boligen har malt ytterdør i tre med stående panelprofil og tilhørende sidefelt med glass. Det er montert beslag og låskasse med håndtak.

Boligen har også balkongdør i trekonstruksjon med isolerglass og malt overflate. Dørene har varierende alder og utførelse.

Boligen har en større balkong i tilknytning til hovedetasjen, oppført i trekonstruksjon med terrassebord av tre. Balkongen er delvis understøttet av søyler og bjelkekonstruksjoner. Det er montert rekkverk med glassfelt og rammeverk av tre/metall, samt enkelte partier med stående trespiler. Under balkongen er det etablert terrassearealer på terreng, med terrassebord av tre. Deler av terrassen ligger over gruslagt underlag og plenarealer. Det er også montert enkle rekkverk og utvendig trapp i tre. Selger opplyser at terrassekonstruksjonene ble oppgradert og utvidet i 2023.

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 avvik 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 2 stk. TG3 og 21 stk. TG2 i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:
Toalettrom med dusj i sokkel - Vurdering av avvik:
• Rommet har flere registrerte avvik og aldersrelaterte svakheter:
- Rommet har i hovedsak overflater og konstruksjoner fra byggeår, med betydelig alder og slitasje.
- Gulvoverflatene består delvis av malt betong og delvis av fliser, uten dokumentert sammenhengende vanntett sjikt.
- Det er registrert stedvis slitasje, misfarging og svekkelser i overflater og overganger.
- Det er ikke dokumentert tilfredsstillende membran eller tettesjikt på gulv og vegger.
- Slukets tilstand og tilslutning til eventuelt tettesjikt er ikke dokumentert.
- Det er ikke dokumentert at gulvet har tilfredsstillende fall mot sluk eller sikker håndtering av lekkasjevann.
- Rommet har en konstruksjonsmessig oppbygning som ikke gir tilstrekkelig sikkerhet mot fuktinntrengning ved regelmessig dusjbruk.

Vaskerom i sokkel - Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
• Det registreres flere avvik og tilstandssvekkelser:
- Rommet har eldre overflater og konstruksjoner, og forventet brukstid for våtrommets fuktsikring er i stor grad oppbrukt.
- Det er ved fuktmålinger registrert forhøyede fuktindikasjoner i gulvoverflater og på vegger mot terreng.
- Det registreres stedvis misfarging og skjolder på veggplater, særlig mot yttervegger og i overganger.
- Det er registrert sprekker og svekkelser i gulvets malte overflate, særlig langs overgangen mellom gulv og vegg.
- Det er ikke dokumentert tilfredsstillende membran eller tettesjikt på gulvet og i overganger mot vegg.
- Fordelerskapet for rør-i-rør-system mangler sprutdeksel. Det er også registrert noe irr/korrosjon på enkelte rørkoblinger.
- Rommet har en eldre konstruksjonsmessig utførelse som ikke gir tilstrekkelig sikkerhet mot fuktinntrengning ved lekkasjer eller vannsøl.

Det ble ikke foretatt hulltaking i veggkonstruksjonene. Det er utført fuktmålinger på tilgjengelige overflater, men bakenforliggende konstruksjoner er ikke undersøkt.

Boligen har fått følgende TG2:
Taktekking - Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Takkonstruksjon/Loft - Vurdering av avvik:
• Det registreres følgende forhold:
- Det er stedvis registrert mørke skjolder og misfarging på undertak og trekonstruksjoner. Enkelte områder kan indikere tidligere eller periodisk fuktpåvirkning.
- Isolasjonen ligger stedvis ujevnt, med åpninger og forskyvninger som kan medføre lokale varmetap.
- Det er registrert mangelfull tetting rundt enkelte gjennomføringer og overganger i konstruksjonen.
- Det observeres åpninger og mangelfulle avslutninger i vindsperre-/platekonstruksjoner ved gavlvegg.
- Det registreres mørke partikler og spor etter mus på isolasjonen. Dette er ekskrementer etter mus. Selger har tidligere opplyst om forekomst av mus på kaldloftet.
- Deler av loftet har begrenset tilgjengelighet, og konstruksjonene er derfor ikke undersøkt i sin helhet.

Yttervegger/Veggkonstruksjon - Vurdering av avvik:
• Det registreres stedvis overflateslitasje, misfarging og værpåvirkning på trekledning, listverk og tilhørende konstruksjonsdeler. Enkelte detaljer rundt vinduer og overganger viser tegn til slitasje og behov for vedlikehold.
Det er også registrert mørke flekker/sopp på enkelte overflater under takutstikk og balkongkonstruksjoner. På vegger mot nord og øst er det ikke registrert smådyrsperre/musesperre bak kledning der hvor dette ble kontrollert

Vinduer - Vurdering av avvik:
• Vinduer har varierende alder og tilstand. Det registreres stedvis slitasje på utvendig overflatebehandling, vannbrett og omkringliggende listverk.
Eldre vinduer har generelt økt risiko for svekkede tettelister, redusert funksjon og punktering av isolerglass som følge av alder.

Ytterdører - Vurdering av avvik:
• Det registreres noe normal bruksslitasje på dører, karmer og tilhørende beslag. Balkongdør kniper noe mot karm ved åpning og lukking, noe som indikerer behov for justering.

Terrasser og balkong - Vurdering av avvik:
• Det registreres stedvis værslitasje og misfarging på terrassebord, rekkverk og bærende trekonstruksjoner. På enkelte konstruksjonsdeler under balkongen observeres mørke flekker og misfarging. Deler av terrassene ligger nært terreng, med begrenset inspeksjonsmulighet av underliggende konstruksjoner og fundamentering. Rekkverkets innfesting, stabilitet og høyde er ikke dokumentert gjennom bildene og må vurderes ut fra registreringene på befaringen.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner - Vurdering av avvik:
• Det registreres skjevheter og høydeforskjeller i gulvkonstruksjonen i 1. etasje. Ved kontrollmåling av gulv i stue ble det registrert en høydeforskjell på ca. 15 mm. Skjevheter kan ha sammenheng med opprinnelig utførelse, deformasjoner i trebjelkelag eller bevegelser som har oppstått over tid. Årsaken er ikke nærmere undersøkt. Det foreligger ikke dokumentasjon på etasjeskillerens oppbygning eller dimensjonering.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Vurdering av avvik:
• Det er registrert flere forhold som indikerer fuktbelastning i konstruksjoner under terreng. I kjølerommet er det registrert synlige fuktmerker og misfarging på trepanel ved gulv og himling. Ved fuktmåling i trepanel ble det målt over 17 vektprosent. Det er videre registrert saltutslag og forhøyede fuktindikasjoner i betonggulvet i kjølerommet. På vaskerommet ble det ved fuktmålinger registrert forhøyede fuktindikasjoner i gulvoverflater og på vegger mot terreng. Deler av sokkeletasjen har innvendig kledde yttervegger mot terreng, hvor bakenforliggende konstruksjoner ikke er tilgjengelige for visuell kontroll.

Skadedyr og fuktkrevende insekter - Vurdering av avvik:
• Det er registrert spor etter skadedyr (gnagere) med skadepotensiale på konstruksjoner.

1. etg. bad:
Dokumentasjon - Vurdering av avvik:
• Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at membran, tettesjikt og sluktilslutning er utført i henhold til gjeldende krav på utførelsestidspunktet.

Overflater gulv - Vurdering av avvik:
• Det registreres mangelfulle fallforhold på baderomsgulvet, med lokalt motfall mot døråpningen. Den totale høydeforskjellen mellom gulv ved dørterskel og sluk er begrenset, og gulvet har ikke tilfredsstillende fall for sikker bortledning av vann fra alle deler av rommet.
Det registreres videre sprekker i silikonfuger ved overgang mellom gulvfliser og sokkelfliser.

Vanntett sjikt, membran og sluk - Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist synlig membran eller tettesjikt ved sluket. Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter tilfredsstillende tilslutning mellom membran og sluk. Det kan derfor ikke fastslås om slukløsningen og tilhørende tettesjikt er utført tilfredsstillende.

Sanitærutstyr og innredning - Vurdering av avvik:
• Det registreres sprekker i silikonfuger ved servant og tilhørende overganger. Det er ikke registrert synlig drenering eller lekkasjeåpning fra hulrommet omkring den innebygde toalettsisternen.

Kjølerom sokkel - Overflater og konstruksjon - Vurdering av avvik:
• Det registreres omfattende fuktindikasjoner i kjølerommet:
- Synlige fuktmerker og misfarging på trepanel, særlig nederst mot gulv og øverst ved overgang mot himling.
- Ved fuktmåling i trepanel på vegg ble det registrert verdier på over 17 vektprosent.
- Det registreres saltutslag på betonggulvet, særlig langs overgangen mellom gulv og vegg.
- Fuktindikasjoner er påvist ved måling i betonggulvet.
- Det registreres mørke skjolder og misfarging på veggpanel og himlingspanel, som kan indikere langvarig eller gjentatt fuktbelastning.
- Kjøleaggregatet avgir betydelig driftsstøy som forplanter seg til øvrige deler av boligen.
Det ble ikke foretatt hulltaking i konstruksjonen. Kjølerommet er oppført med en konstruksjonsmessig oppbygning hvor hulltaking ville medført perforering av rommets tettesjikt. Bakenforliggende konstruksjoner er derfor ikke undersøkt.

Innvendige vannledninger - Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Innvendige avløpsrør - Vurdering av avvik:
• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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

Varmtvannsbereder/tank - Vurdering av avvik:
• Varmtvannsberederen er fra 2001 og har dermed en alder på ca. 25 år. Berederen har passert normal forventet brukstid. Eldre varmtvannsberedere har økt risiko for lekkasjer og funksjonssvikt som følge av aldersrelatert slitasje og svekkelser i tank og tilkoblinger.
Berederen er tilkoblet strøm via støpsel og stikkontakt. Det er ikke dokumentert at den elektriske tilkoblingen er vurdert med hensyn til belastning og varmgang.

Fuktsikring og drenering - Vurdering av avvik:
• - Dreneringen antas å være fra byggeår og har dermed en alder på ca. 47 år.
- Normal forventet brukstid for drenering er i stor grad oppbrukt.
- Det er registrert saltutslag og fuktindikasjoner i konstruksjoner under terreng, blant annet i boder og kjølerom.
- Enkelte taknedløp avsluttes ved terreng nær grunnmuren.
- Utvendig fuktsikring og drensledninger er ikke tilgjengelige for kontroll.

Grunnmur og fundamenter - Vurdering av avvik:
• Det registreres stedvis overflateslitasje og misfarging på utvendige grunnmursflater.
Innvendig er det registrert saltutslag og fuktindikasjoner i konstruksjoner mot terreng. Dette indikerer at grunnmuren og tilstøtende konstruksjoner er utsatt for fuktbelastning. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på fundamentenes utførelse eller eventuelle senere utbedringer.

Terrengforhold - Vurdering av avvik:
• Det registreres stedvis ugunstige terrengforhold med begrenset fall bort fra grunnmuren. Enkelte steder ligger terrenget forholdsvis høyt mot grunnmursveggen. Taknedløp avsluttes stedvis direkte på terreng nær bygningen, noe som øker vannbelastningen på omkringliggende masser.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven 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 bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Tilstandsrapport
En tilstandsrapport er en grundig og detaljert beskrivelse av boligens status med hensyn til teknisk tilstand og vedlikehold. Den beskriver avvik fra bestemte referansenivåer, det vil si byggeforskriftene og normale forventninger om tilstand etter slitasje og elde. Rapporten kan omfatte hele bygningen eller bare deler av den.

Bygningssakskyndig
Fosen Takst AS v/ Raymond A. Moen (befaringsdato: Fredag, 18. september 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring
1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
Ja. Det har ikke vært store feil, men sprekker og små skader er det og har vært

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
Ja. Oppgradering av våtsone på vaskerom, bak utslagsvask og varmtvannsbereder. Utført som egeninnsats med bistand fra faglærte. Utført av ufaglært i 2014. Videre ble oppgradering av dusjnisje på bad i sokkeletasje. Utført på dugnad av faglært. Komplett oppgradering av bad i hovedetasje. Utført som egeninnsats med bistand fra faglærte.

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
Ja, lekkasje rundt pipa for 3-4 år siden. Kom inn litt fukt i himling over kjøkken når det regnet veldig mye. Pipehatt ble byttet og takplater rundt pipe ble fjernet for å sjekke og utbedre undertaket.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
Ja, skifting av tak. Utført som egeninnsats med bistand fra faglærte. Gjort av ufaglært i 2000. Videre ble det av ufaglært i 2020, skifting av vinduer på vest og nordvegg (på hovedplan) samt soveromsvindu på østervegg. Utført som egeninnsats med bistand fra faglærte. I 2023 ble bordkledning skiftet på sør og vestervegg. I tillegg ble terrassen oppgradert og utvidet mot vest og litt mot sør. Utført som egeninnsats med bistand fra faglærte. Gjort av ufaglært.

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
Ja, kalkutslag på betongmur i boder mot terreng. Har vært stabilt over mange år og ser ikke ut til å forverre seg.

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
Ja, i 2008 ble det bytte av innmat i sikringsskap (automatsikringer). Dette ble gjort av faglært.

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
Ja, privat vannverk for hele grenda. Grunnvann som pumpes opp i en kum oppe i fjellsiden. Privat avløpsanlegg (sandfilter).

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
Ja, i 2014 ble det i forbindelse med oppgradering av kjøkken og oppgradering av våtsone på vaskerom i 2014 ble det byttet varmtvannsbereder og lagt rør i rør. Dette ble gjort av faglært.
NB: Varmtvannsbereder er fra 2001, og ikke 2014 som først opplyst i egenerklæringsskjema. Det ble imidlertid skiftet element i berederen i 2008, noe som ble utført av rørleggerfirma.

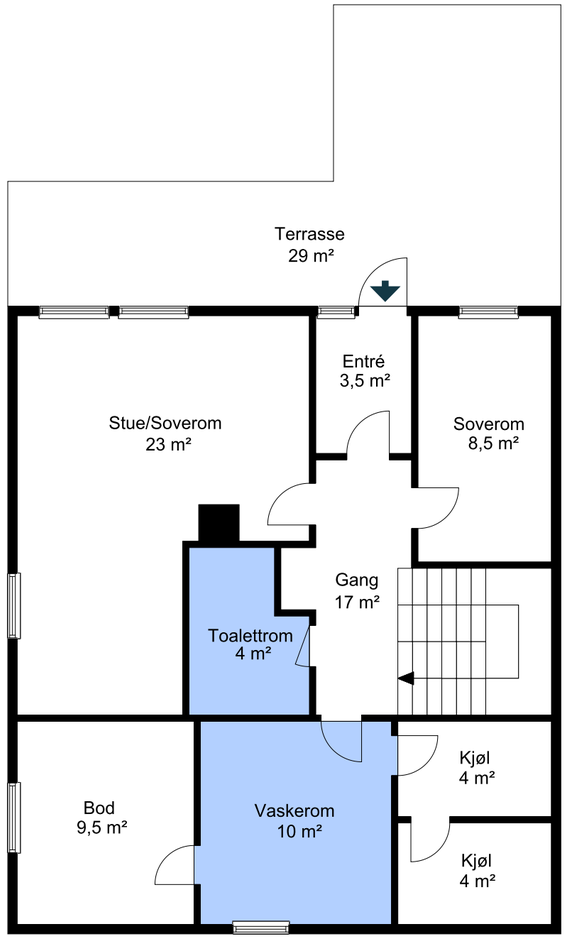
18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
Ja, Ildstedet ble byttet i ca. 2011.

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
Ja, det har vært perioder med mus på mørkloftet.

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
Ja, Garasje oppsatt i 2015.

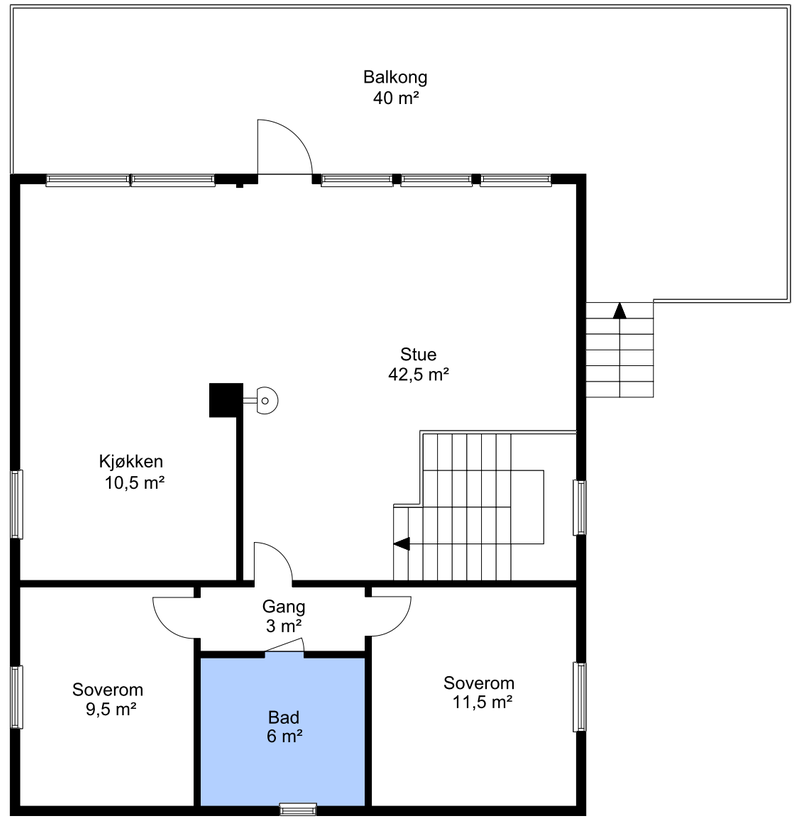
For videre omtale av punktene, se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Sokkel



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

1 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

Gjensidige

Egenerklæring

Norddalsveien 487, 7170 ÅFJORD **14 Oct 2026**

Informasjon om eiendommen

Adresse
Norddalsveien 487

Postadresse
Norddalsveien 487

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?

Ble bygget i 1979.

Har eieren selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

47 år.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Berdal, Jørn

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

Beskriv feilen og omfanget

Det har ikke vært store feil, men sprekker og små skader er det og har vært.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2014

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Oppgradering av våtsone på vaskerom, bak utslagsvask og varmtvannsbereder. Utført som egeninnsats med bistand fra faglærte.

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

1999

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Oppgradering av dusjnisje på bad i sokkeletasje. Utført på dugnad av faglært.

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Dugnad av faglært

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

2.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.3.2 **Årstall**

2017

2.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Komplett oppgradering av bad i hovedetasje. Utført som egeninnsats med bistand fra faglærte.

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

Beskriv feilen og omfanget

Lekkasje rundt pipa for 3-4 år siden. Kom inn litt fukt i himling over kjøkken når det regnet veldig mye.
Pipehatt ble byttet og takplater rundt pipe ble fjernet for å sjekke og utbedre undertaket.

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**

2000

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Skifting av tak. Utført som egeninnsats med bistand fra faglærte.

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2020

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Skifting av vinduer på vest og nordvegg (på hovedplan) samt soveromsvindu på østervegg. Utført som egeninnsats med bistand fra faglærte.

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2023

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Bordkledning skiftet på sør og vestervegg. I tillegg ble terrassen oppgradert og utvidet mot vest og litt mot sør. Utført som egeninnsats med bistand fra faglærte.

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

Kalkutslag på betongmur i boder mot terreng. Har vært stabilt over mange år og ser ikke ut til å forverre seg.

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

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2008

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Bytte av innmat i sikringsskap (automatsikringer).

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Hopmo Elektro AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Privat vannverk for hele grenda. Grunnvann som pumpes opp i en kum oppe i fjellsiden.
Privat avløpsanlegg (sandfilter).

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2014

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

I forbindelse med oppgradering av kjøkken og oppgradering av våtsone på vaskerom i 2014 ble det byttet varmtvannsbereder og lagt rør i rør.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Einar Haugsnes AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

Beskriv feilen eller endringen

Ildsted byttet ca. 2011.

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det har vært perioder med mus på mørkloftet.

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 sjenanse 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

Skriv opplysningene her:

Garasje oppsatt i 2015.

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 27503777

Tilstandsrapport

FOSEN TAKST AS
DIN LOKALE TAKSTMANN

Enebolig

Norddalsveien 487 , 7170 ÅFJORD

ÅFJORD kommune

gnr. 15, bnr. 23

Sum areal alle bygg: BRA: 223 m² BRA-i: 165 m²



Befaringsdato: 19.10.2026 **Rapportdato:** 22.10.2026 **Oppdragsnr.:** 21178-1387 **Referansenummer:** YZ1223

Foretak: Fosen Takst AS **Takstingeniør:** Raymond André Moen

FOSEN TAKST AS
DIN LOKALE TAKSTMANN

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

Fosen Takst AS

Om Fosen Takst AS:

Fosen Takst AS er et lokalt takst- og rådgivningsforetak med kontoradresse i Ørland kommune. Selskapet utfører oppdrag for privatpersoner, næringsdrivende, eiendomsaktører, advokater, forsikringsselskaper og offentlige virksomheter.

Virksomhetens primære tjenesteområder er tilstandsrapporter ved omsetning av bolig og fritidsbolig, reklamasjons- og skadetaksering, verditaksering samt taksering av næringseiendom. Selskapet utfører også uavhengig kontroll, byggesaksarbeid, teknisk tegning, byggeoppfølging, befaringer og annen byggteknisk rådgivning.

Fosen Takst AS drives av Raymond André Moen, som har 20 års erfaring fra bygg- og eiendomsbransjen. Han er fagskoleutdannet takstingeniør og bygningssakkyndig, med treårig ingeniørutdanning, og har arbeidet som takstmann siden 2020. I tillegg er han utdannet tømrer og teknisk tegner.

Raymond André Moen er organisert i NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon.



Rapportansvarlig

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

NITO

FOSEN TAKST AS

Norddalsveien 487 , 7170 ÅFJORD
Gnr 15 - Bnr 23
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Norddalsveien 487 , 7170 ÅFJORD
Gnr 15 - Bnr 23
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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Norddalsveien 487 , 7170 ÅFJORD
Gnr 15 - Bnr 23
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Beskrivelse av eiendommen

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

Enebolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG Gå til side

Boligen har saltakkonstruksjon med taktekking av sorte, lakkerte profilerte stålplater med taksteinsprofil. Taket er utstyrt med mønebeslag, vindskibeslag, pipebeslag og takstige ved pipe. Selger opplyser at taktekkingen ble skiftet i 2000, som egeninnsats med bistand fra faglærte.

Det er tidligere registrert lekkasje ved pipegjennomføring. Ifølge selger ble pipehatt skiftet, og takplater demontert lokalt for kontroll og utbedring av undertaket.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Boligen har takrenner og nedløpsrør av plastbelagt stål. Takrenner er montert langs takfot og ved balkongkonstruksjonen. Nedløpsrør er ført ned langs ytterveggene, med utløp ved terreng.

Vann som tilføres grunnen nært bygningen kan øke fuktbelastningen på konstruksjoner under terreng. Takrenner og nedløp bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig.
Boligen har saltakkonstruksjon i tre, oppført med prefabrikkerte takstoler og undertak av trebord. Kaldloftet er uinnredet og har isolasjon av mineralull lagt over himlingen mot underliggende etasje.

Loftet har synlige trekonstruksjoner, ventilasjonskanaler og øvrige tekniske føringer. Det er etablert lufting ved gavlvegg. Tilgjengelige deler av takkonstruksjonen er visuelt undersøkt fra kaldloftet.
Boligen er oppført med yttervegger i bindingsverkskonstruksjon av tre, med utvendig stående, malt trekledning. Sokkeletasjen har grunnmursvegger av betong eller murverk med utvendig pusset og malt overflate.

Ifølge selger ble utvendig bordkledning på sør- og vestfasaden skiftet i 2023. Øvrige fasader har kledning av varierende alder.
Boligen har trevinduer med isolerglass, utført med både 2-lags og 3 -lags glass. Vinduer har malte trekarmer og rammer, med varierende alder og utførelse.

Ifølge selger ble flere vinduer skiftet i 2020. Dette gjelder vinduer på nord- og vestfasaden i hovedetasjen, samt et soveromsvindu på østfasaden.

I sokkeletasjen er det montert mindre vinduer i grunnmursveggene. Enkelte vinduer fremstår som eldre enn de øvrige.
Boligen har malt ytterdør i tre med stående panelprofil og tilhørende sidefelt med glass. Det er montert beslag og låskasse med håndtak.

Boligen har også balkongdør i trekonstruksjon med isolerglass og malt overflate. Dørene har varierende alder og utførelse.
Boligen har en større balkong i tilknytning til hovedetasjen, oppført i trekonstruksjon med terrassebord av tre. Balkongen er delvis understøttet av søyler og bjelkekonstruksjoner. Det er montert rekkverk med glassfelt og rammeverk av tre/metall, samt enkelte partier med stående trespiler.

Under balkongen er det etablert terrassearealer på terreng, med terrassebord av tre. Deler av terrassen ligger over gruslagt underlag og plenarealer. Det er også montert enkle rekkverk og utvendig trapp i tre.

Selger opplyser at terrassekonstruksjonene ble oppgradert og utvidet i 2023.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har innvendige overflater av varierende alder og utførelse. Det er foretatt enkelte oppgraderinger etter byggeår, mens øvrige overflater i hovedsak har eldre standard.

I sokkeletasjen består gulvoverflatene av laminat, vinyl og betong. Veggene har i hovedsak trepanel, panelplater og tapet, mens himlingene hovedsakelig er kledd med trepanel.

I 1. etasje består gulvoverflatene av parkett, laminat og fliser. Veggene har panelplater, trepanel og stedvis fliser. Himlingene er hovedsakelig kledd med trepanel og takess-plater.

Overflatene har varierende grad av bruksslitasje og fremstår med normal aldersmessig variasjon.

Det registreres stedvis slitasje, merker og mindre ujevnheter på innvendige overflater. Enkelte overflater er av eldre dato og har behov for vedlikehold og oppgraderinger.

Det er registrert skjevheter i gulv i 1. etasje. Forholdet vurderes nærmere under etasjeskiller.

Fuktutsatte overflater i kjølerom og vaskerom er omtalt under egne bygningsdeler.

Det må påregnes normalt vedlikehold og stedvis oppgradering av overflater etter behov og ønsket standard.
Boligen er oppført med etasjeskiller mellom sokkeletasje og 1. etasje. Etasjeskilleren antas å være utført som trebjelkelag, basert på boligens alder og byggemåte.

Gulv mot grunn i sokkeletasjen består av betongkonstruksjon.

Bærende konstruksjoner er i hovedsak skjult bak innvendige overflater og er ikke kontrollert ved konstruksjonsåpninger.

Norddalsveien 487 , 7170 ÅFJORD
Gnr 15 - Bnr 23
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Beskrivelse av eiendommen

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

Det var ikke krav om tiltak mot radon eller målinger av radon på oppføringstidspunkt.
Dette er kun medtatt i rapporten som en anbefalning, at det bør utføres radonmålinger i boligen.
Det er ikke innhentet prøver på radonmåling i boligen. Det er på generelt grunnlag anbefalt radonmåling i alle boliger.

Radon måles i becquerel per kubikkmeter og det finnes henholdsvis en tiltaksgrense og en grenseverdi for boliger. Det anbefales at det settes inn tiltak dersom målingen viser mer enn 100 Bq/m3, mens grenseverdien er satt til 200 Bq/m3.
Det er pipe i lettklinkerblokker.
Det er installert vedovn i stue, 1.etasje. Vedovn ble montert i 2011.
Boligen har sokkeletasje hvor deler av ytterveggene ligger under omkringliggende terrengnivå.

Sokkeletasjen inneholder blant annet entré, gang, soverom, stue/soverom, toalettrom, vaskerom, boder og kjølerom.

Gulvkonstruksjonen består av betong mot grunn, med varierende gulvoverflater av laminat, vinyl og malt betong.

Yttervegger mot terreng består av mur-/betongkonstruksjoner.
Flere rom har innvendige kledninger av panel, panelplater og øvrige overflatematerialer.

Drenering og utvendig fuktsikring antas å være fra byggeår.
Det er malt tretrapp mellom sokkeletasjen og 1.etasje.
Boligen har innvendige dører av varierende alder og utførelse.

Dørene består hovedsakelig av fabrikkproduserte lettdører med malte overflater. Det er også enkelte tredører med naturlig treoverflate og en innvendig dør med glassfelt mellom entré og gang.

Dørene har tradisjonelle karmer, hengsler og beslag. Flere av dørene fremstår som eldre og antas å være fra byggeår eller senere oppgraderinger.
Dørene har varierende alder og stedvis normal bruksslitasje på dørblad, karmer og beslag.
Eldre dører kan ha behov for justering og vedlikehold som følge av slitasje og naturlige bevegelser i bygningen.
Registrerte forhold vurderes hovedsakelig å være av estetisk karakter.
Det er ved befaringen registrert mørke partikler og spor etter mus i isolasjonen på kaldloftet, som kan være ekskrementer etter mus.

Kaldloftet er isolert med mineralull, og isolasjonen ligger stedvis ujevnt. Det er også registrert åpninger og utettheter ved enkelte overganger og gjennomføringer.
Det er stedvis registrert manglende musesperre bak bordkledning på vegg.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1.Etasje › Bad
Badet er beliggende i boligens 1. etasje og ble ifølge opplysninger renovert i 2017.

Rommet har keramiske fliser på gulv med elektriske varmekabler, baderomsplater på vegger og Tak-ess-plater i himling.

Badet er innredet med vegghengt toalett med innebygget sisterne, baderomsinnredning med servant og dusjhjørne med innfellbare dusjdører og veggmontert dusjgarnityr.

Det er etablert gulvsluk i dusjsonen og mekanisk avtrekk i himling.
Badet ble renovert i 2017. Det er opplyst at arbeidene ble utført av håndverkere, men det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser utførelsen av membran, tettesjikt og tilhørende våtromsarbeider.

Det foreligger heller ikke dokumentasjon på oppbygning av gulvkonstruksjon, tilslutning mellom membran og sluk eller utførelse av tettesjikt ved gjennomføringer.
Veggene har baderomsplater, mens himlingen er kledd med takess-plater.
Det er montert vindu i tilknytning til dusjsonen. Vinduet er skjermet fra direkte vannsprut ved hjelp av dusjdører.
Vinduet er plassert i våtsone, men er skjermet mot direkte vannbelastning fra dusjen. Tetthet og fuktsikring rundt vinduskonstruksjonen er ikke dokumentert.
Vindu i våtsone representerer et fuktutsatt punkt dersom vann kommer i kontakt med karm, omramming eller tilslutninger. Mangelfull tetting kan over tid medføre fuktskader.
Gulvet har keramiske fliser med elektriske varmekabler. Det er etablert gulvsluk i dusjsonen.

Ved kontroll av fallforholdene ble det registrert følgende målinger:
Målepunktog registrert høydeforskjell
Overkant gulvflis ved dørterskel til overkant slukrist: 10 mm
Overkant gulvflis ved dørterskel til overkant gulvflis ved sluk: 5 mm
Lokalt motfall fra midtre del av gulvet mot dør: Ca. 5 mm

Flisene er stedvis ujevnt lagt, og fallforholdene varierer på gulvflaten.
Badet har gulvsluk plassert i dusjsonen. Gulv og vegger ble oppgradert i forbindelse med renoveringen i 2017.

Ved visuell kontroll av sluket ble det ikke registrert synlig membran eller tettesjikt. Det foreligger ikke dokumentasjon på membranens oppbygning eller tilslutning til sluket.

Skjulte deler av konstruksjonen er ikke tilgjengelige for kontroll uten destruktive inngrep.
Badet er innredet med vegghengt toalett med innebygget sisterne, baderomsinnredning med servant og dusjhjørne med innfellbare dusjdører og veggmontert dusjgarnityr.

Sanitærutstyr og innredning er i hovedsak fra renoveringen i 2017.
Badet har mekanisk avtrekk via ventil i himling. Avtrekket er tilkoblet elektrisk motor i ventilasjonskanalen og betjenes med egen bryter på vegg.

Avtrekksmengde og kapasitet er ikke dokumentert ved måling. Det foreligger heller ikke opplysninger om kontroll av tilluft til rommet.

Norddalsveien 487 , 7170 ÅFJORD
Gnr 15 - Bnr 23
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Beskrivelse av eiendommen

Utilstrekkelig avtrekk eller manglende tilluft kan føre til forhøyet luftfuktighet etter dusjing og dermed økt risiko for kondens, misfarging og fuktskader på overflater.
Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende soverom, i veggkonstruksjonen bak dusjsonen.

Det ble gjennomført fuktundersøkelser i den tilgjengelige konstruksjonen. Ved undersøkelsen ble det ikke registrert forhøyede fuktverdier eller synlige tegn til fuktskader.
Det ble ikke registrert avvik ved hulltakingen eller fuktundersøkelsen.
Undersøkelsen gir ikke indikasjoner på fuktskader i den kontrollerte delen av veggkonstruksjonen.

Resultatet er begrenset til undersøkelsespunktet og utelukker ikke eventuelle skjulte feil eller fuktskader i andre deler av våtrommet.

Våtrom › Sokkel › Vaskerom
Vaskerommet er etablert i sokkeletasjen og fremstår i hovedsak med standard og konstruksjoner fra boligens byggeår 1979.
Rommet har malt betonggulv med oppkant langs vegger, våtromsplater på vegger og Tak-ess-plater i himling. Det er etablert gulvsluk.
Rommet er innredet med veggmontert utslagsvask i rustfritt stål, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt varmtvannsbereder fra 2001. Det er montert fordelerskap for rør-i-rør-system og synlige vannledninger av kobber.

Ifølge selger ble enkelte veggplater bak varmtvannsbereder og vaskemaskin skiftet i 2014. Øvrige overflater og konstruksjoner fremstår i hovedsak som eldre.

Rommet har ventil i himlingen. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran, tettesjikt eller øvrig fuktsikring.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Av hvitevarer på kjøkken er det oppvaskmaskin, kjøleskap og komfyr. Kun oppvaskmaskin er integrert.
Det er installert komfyrvakt over stekesone.
Det er ingen lekkasjesikring under vask/oppvask.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator over stekesone med avtrekk ut over himling.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom › Sokkel › Toalettrom med dusj
Rommet er etablert i sokkeletasjen og fremstår i hovedsak med standard og utførelse fra boligens byggeår 1979. Dusjsonen er oppgradert etter byggeår, ifølge selgers egenerklæring i 1999.

Rommet har malt betonggulv med oppbrett langs vegger, samt flislagt gulv i dusjsonen. Veggene har tapetserte overflater og fliser i dusjsonen, mens himlingen er utført med trepanel.

Rommet er innredet med veggmontert servant, gulvmontert toalett og dusjnisje med dusjgarnityr montert på vegg. Det er etablert gulvsluk i dusjsonen og ventil i himlingen.

Det foreligger ikke dokumentasjon på membran, tettesjikt eller utførelsen av våtromskonstruksjonene.

Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) › Sokkel › Kjølerom
Kjølerommet er etablert i sokkeletasjen og har betonggulv, trepanel på vegger og panel i himling. Rommet er utstyrt med eldre kjøleaggregat av typen ITT, montert på vegg, samt ventilasjonsåpninger.

Kjølerommet er etablert mot konstruksjoner under terreng. Oppbygning av isolasjon, dampsperre og tettesjikt er ikke dokumentert.

Under befaringen ble det registrert betydelig støy fra kjøleaggregatet, som var hørbar i store deler av boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Selger informerer at deler av anlegget ble oppgradert fra kobberrør til rør-i-rør i 2014.
Innvendige avløpsrør er av plastrør fra byggeår, og fra renoveringsår bad.
Det er naturlig ventilasjon i boligen. Det er ventiler i vinduskarmer.
Det er luft-til-luft varmepumpe på vegg i trappeoppgang.
Varmtvannsbereder av typen CTC FerroTerm R-200 S, med volum på 194 liter og effekt på 2000 W. Berederen er produsert i januar 2001 og er plassert på oppkant av betong i vaskerom i sokkeletasjen.

Berederen har tilkobling til vannledninger av kobber og er elektrisk tilkoblet via ledning og støpsel til stikkontakt. Rommet har sluk i gulvet.
Det elektriske anlegget er vurdert på bakgrunn av alder, tilgjengelig dokumentasjon, opplysninger fra eier og enkle visuelle observasjoner på befaringsdagen.
Kontrollen er begrenset til de kontrollpunktene som følger av gjeldende forskrift for tilstandsrapporter. Det er ikke gjennomført elektrotekniske målinger, funksjonstesting eller kontroll av skjulte installasjoner.
Bygningssakkyndig utfører ikke en fullstendig elkontroll, og vurderingen må ikke forveksles med en kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Det elektriske anlegget kan ha feil og mangler som ikke avdekkes gjennom denne begrensede undersøkelsen.
Eier og bruker har ansvar for at det elektriske anlegget brukes og vedlikeholdes på en sikkerhetsmessig forsvarlig måte.
Det anbefales på generelt grunnlag at det elektriske anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet, særlig dersom det ikke foreligger dokumentasjon på tidligere kontroll eller utførte arbeider.
Eventuelle feil og mangler som avdekkes ved en utvidet kontroll, samt kostnader til utbedring, kommer i tillegg til forholdene som er beskrevet i denne rapporten.
Det er opplyst om utførte elektriske arbeider, men det er ikke fremlagt samsvarserklæringer for samtlige arbeider. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om arbeidene er utført og kontrollert i henhold til gjeldende krav.

Vedlegg

Norddalsveien 487 , 7170 ÅFJORD
Gnr 15 - Bnr 23
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Beskrivelse av eiendommen

Det informeres at det er byttet kurser/sikringer i sikringsskap i 2008, fra skrusikringer til automatsikringer.
Det er etter 2008 satt inn strømmåler i sikringsskap.
Det er utført kontroll av brannteknisk 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 Gå til side

Byggegrunnen består av løsmasser.
Eiendommen ligger i skrånende terreng, hvor deler av sokkeletasjen ligger under terrengnivå.
Det er ikke dokumentert hvilke masser bygningen er fundamentert på. Det foreligger heller ikke opplysninger om utførte geotekniske undersøkelser.
Boligen har drenering og utvendig fuktsikring langs grunnmur mot terreng.
Utførelse og oppbygning er ikke dokumentert. Ifølge selgers egenerklæring er det ikke kjent at det er utført utskifting eller oppgradering av dreneringen etter byggeår.

Deler av grunnmuren ligger under terreng, og det er stedvis synlig grunnmursplast langs nedre del av grunnmuren. Taknedløp har enkelte steder utløp direkte på terreng nær bygningen.
Boligen har grunnmur og fundamenter av betong/murkonstruksjoner. Utvendige synlige grunnmursflater er pusset og malt. Sokkeletasjen er delvis etablert under terrengnivå.

Fundamentenes nærmere oppbygning, dimensjonering og utførelse er ikke dokumentert. Skjulte deler av grunnmur og fundamenter er ikke undersøkt.
Eiendommen ligger i skrånende terreng med opparbeidede uteareales bestående av plen, gruslagte arealer, terrasser og beplantning.

Terrenget er stedvis opparbeidet med natursteinsmurer og nivåforskjeller. Enkelte områder har terrengfall ned mot bygningen, mens øvrige områder har fall bort fra grunnmuren.

Deler av sokkeletasjen ligger under omkringliggende terrengnivå.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Byggemeldingstegninger er kontrollert og disse stemmer ikke med dagens bruk.
Rominndelinger i boligen, både sokkel og 1.etasje er endret fra opprinnelig byggeplan.

Garasje

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

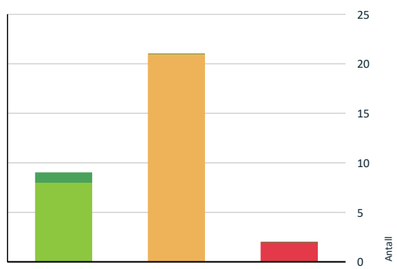
Byggemeldingstegninger er kontrollert og ingen avvik funnet.

Norddalsveien 487 , 7170 ÅFJORD
Gnr 15 - Bnr 23
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Sammendrag av boligens tilstand

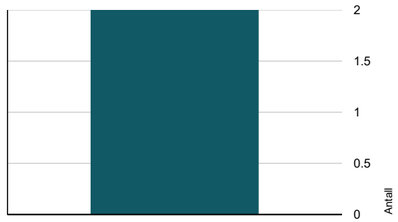
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Toalettrom > Sokkel > Toalettrom med dusj > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > Sokkel > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 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	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Terrasser og balkong	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	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
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side

Norddalsveien 487 , 7170 ÅFJORD
Gnr 15 - Bnr 23
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > Sokkel > Kjølerom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Norddalsveien 487 , 7170 ÅFJORD
Gnr 15 - Bnr 23
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1979

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Benyttet til boligformål.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2000	Modernisering	Taktekking og takrenner ble byttet i 2000.
2008	Modernisering	EL-anlegg. Det ble byttet fra skrusikringer til automatsikringer i sikringsskap i 2008.
2011	Modernisering	Selger informerer at bad ble renovert i 2011.
2011	Ombygging	Ildsted på stue ble byttet i 2011.
2014	Modernisering	Det ble oppdatert vannrør fra kobber til rør-i-rør i deler av boligen i 2014.
2017	Modernisering	Selger informerer at bad ble renovert i 2017.
2020	Modernisering	Det er byttet flere vinduer og dører i boligen i 2020. Det er fortsatt en del vinduer fra opprinnelig byggeår i boligen.
2020	Modernisering	Det er installert varmepumpe på vegg i trappeoppgang i 2020 (produksjonsår på varmepumpen).
2023	Modernisering	Det er ny bordkledning på vegg mot sør og vest, fra 2023.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen har saltakkonstruksjon med taktekking av sorte, lakkerte profilerte stålplater med taksteinsprofil. Taket er utstyrt med mønebeslag, vindskibeslag, pipebeslag og takstige ved pipe. Selger opplyser at taktekkingen ble skiftet i 2000, som egeninnsats med bistand fra faglærte.

Det er tidligere registrert lekkasje ved pipegjennomføring. Ifølge selger ble pipehatt skiftet, og takplater demontert lokalt for kontroll og utbedring av undertaket.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2000 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

Norddalsveien 487 , 7170 ÅFJORD
Gnr 15 - Bnr 23
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Tilstandsrapport

• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Jevnlig kontroll og vedlikehold av taktekking, beslag og gjennomføringer anbefales. Tidligere lekkasjepunkt rundt pipe bør følges opp med tanke på eventuelle tegn til ny fuktinntrengning. Skjulte forhold ved undertak og gjennomføringer kan ikke vurderes fullt ut uten nærmere undersøkelser.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Boligen har takrenner og nedløpsrør av plastbelagt stål. Takrenner er montert langs takfot og ved balkongkonstruksjonen. Nedløpsrør er ført ned langs ytterveggene, med utløp ved terreng.

Vann som tilføres grunnen nært bygningen kan øke fuktbelastningen på konstruksjoner under terreng. Takrenner og nedløp bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig.

Årstall: 2000 **Kilde:** Egenerklæring

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen har saltakkonstruksjon i tre, oppført med prefabrikkerte takstoler og undertak av trebord. Kaldloftet er uinnredet og har isolasjon av mineralull lagt over himlingen mot underliggende etasje.

Loftet har synlige trekonstruksjoner, ventilasjonskanaler og øvrige tekniske føringer. Det er etablert lufting ved gavlvegg. Tilgjengelige deler av takkonstruksjonen er visuelt undersøkt fra kaldloftet.

Vurdering av avvik:
• Det registreres følgende forhold:
- Det er stedvis registrert mørke skjolder og misfarging på undertak og trekonstruksjoner. Enkelte områder kan indikere tidligere eller periodisk fuktpåvirkning.
- Isolasjonen ligger stedvis ujevnt, med åpninger og forskyvninger som kan medføre lokale varmetap.
- Det er registrert mangelfull tetting rundt enkelte gjennomføringer og overganger i konstruksjonen.
- Det observeres åpninger og mangelfulle avslutninger i vindsperre-/platekonstruksjoner ved gavlvegg.
- Det registreres mørke partikler og spor etter mus på isolasjonen. Dette er ekskrementer etter mus. Selger har tidligere opplyst om forekomst av mus på kaldloftet.
- Deler av loftet har begrenset tilgjengelighet, og konstruksjonene er derfor ikke undersøkt i sin helhet.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales nærmere kontroll av områder med misfarging for å avklare om dette skyldes tidligere fuktpåvirkning, kondens eller pågående fuktproblematikk. Fuktmålinger i aktuelle trekonstruksjoner anbefales.

Isolasjonen bør legges tilbake og fordeles jevnt for å redusere risikoen for varmetap og lokale kuldebroer.

Utettheter rundt gjennomføringer og overganger bør undersøkes og tettes på egnet måte. Luftlekkasjer fra oppvarmede rom til kaldloftet kan tilføre varm og fuktig inneluft, med risiko for kondens og påfølgende fuktskader.

Mulige inngangspunkter for skadedyr bør undersøkes og sikres. Eventuelt forurenset eller skadet isolasjon bør vurderes skiftet.

Det bør samtidig kontrolleres at kaldloftet har tilfredsstillende ventilering, og at isolasjon ikke hindrer nødvendige luftespalter.

• Kaldloftet har flere forhold som tilsier behov for vedlikehold og nærmere undersøkelser, herunder ujevn isolasjon, utettheter ved gjennomføringer og overganger, samt stedvis misfarging på trekonstruksjoner. Opplysninger om tidligere forekomst av mus understøttes av mulige spor i isolasjonen.

Det er ikke grunnlag for å fastslå aktiv fuktskade eller råteskade ut fra bildene alene. Nærmere undersøkelser anbefales for å avklare omfang og årsak til de registrerte forholdene.

Norddalsveien 487 , 7170 ÅFJORD
Gnr 15 - Bnr 23
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Tilstandsrapport

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen er oppført med yttervegger i bindingsverkskonstruksjon av tre, med utvendig stående, malt trekledning. Sokkeletasjen har grunnmursvegger av betong eller murverk med utvendig pusset og malt overflate.

Ifølge selger ble utvendig bordkledning på sør- og vestfasaden skiftet i 2023. Øvrige fasader har kledning av varierende alder.

Vurdering av avvik:
• Det registreres stedvis overflateslitasje, misfarging og værpåvirkning på trekledning, listverk og tilhørende konstruksjonsdeler. Enkelte detaljer rundt vinduer og overganger viser tegn til slitasje og behov for vedlikehold.

Det er også registrert mørke flekker/sopp på enkelte overflater under takutstikk og balkongkonstruksjoner.

På vegger mot nord og øst er det ikke registrert smådyrsperre/musesperre bak kledning der hvor dette ble kontrollert.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales normalt vedlikehold med rengjøring, overflatebehandling og lokal utbedring av utsatte detaljer. Misfargede områder bør undersøkes nærmere for å avklare eventuell fuktpåvirkning eller biologisk vekst.

Mangelfullt vedlikehold kan over tid medføre redusert beskyttelse mot fukt og utvikling av råteskader i trekonstruksjonene.

• Musesperre bak kledning bør etableres.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har trevinduer med isolerglass, utført med både 2-lags og 3-lags glass. Vinduer har malte trekarmer og rammer, med varierende alder og utførelse.

Ifølge selger ble flere vinduer skiftet i 2020. Dette gjelder vinduer på nord- og vestfasaden i hovedetasjen, samt et soveromsvindu på østfasaden.

I sokkeletasjen er det montert mindre vinduer i grunnmursveggene. Enkelte vinduer fremstår som eldre enn de øvrige.

Vurdering av avvik:
• Vinduer har varierende alder og tilstand. Det registreres stedvis slitasje på utvendig overflatebehandling, vannbrett og omkringliggende listverk.

Eldre vinduer har generelt økt risiko for svekkede tettelister, redusert funksjon og punktering av isolerglass som følge av alder.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av vinduer, inkludert overflatebehandling, tetningslister, beslag og vannbrett.

Eldre vinduer må påregnes utskiftet på sikt, avhengig av videre tilstandsutvikling. Vinduer med skader eller redusert funksjon bør utbedres etter behov.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har malt ytterdør i tre med stående panelprofil og tilhørende sidefelt med glass. Det er montert beslag og låskasse med håndtak.

Boligen har også balkongdør i trekonstruksjon med isolerglass og malt overflate. Dørene har varierende alder og utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det registreres noe normal bruksslitasje på dører, karmer og tilhørende beslag. Balkongdør kniper noe mot karm ved åpning og lukking, noe som indikerer behov for justering.

Konsekvens/tiltak
• Balkongdør bør justeres slik at den får tilfredsstillende funksjon og lukking. Det anbefales samtidig kontroll av pakninger, hengsler og låsebeslag.

Dører bør vedlikeholdes med overflatebehandling og kontroll av tetting mot omkringliggende konstruksjoner.

Vedlegg

Norddalsveien 487 , 7170 ÅFJORD
Gnr 15 - Bnr 23
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Tilstandsrapport

TG 2 Terrasser og balkong

Beskrivelse

Boligen har en større balkong i tilknytning til hovedetasjen, oppført i trekonstruksjon med terrassebord av tre. Balkongen er delvis understøttet av søyler og bjelkekonstruksjoner. Det er montert rekkverk med glassfelt og rammeverk av tre/metall, samt enkelte partier med stående trespiler.

Under balkongen er det etablert terrassearealer på terreng, med terrassebord av tre. Deler av terrassen ligger over gruslagt underlag og plenarealer. Det er også montert enkle rekkverk og utvendig trapp i tre.

Selger opplyser at terrassekonstruksjonene ble oppgradert og utvidet i 2023.

Vurdering av avvik:
• Det registreres stedvis værslitasje og misfarging på terrassebord, rekkverk og bærende trekonstruksjoner. På enkelte konstruksjonsdeler under balkongen observeres mørke flekker og misfarging.

Deler av terrassene ligger nært terreng, med begrenset inspeksjonsmulighet av underliggende konstruksjoner og fundamentering.

Rekkverkets innfesting, stabilitet og høyde er ikke dokumentert gjennom bildene og må vurderes ut fra registreringene på befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales regelmessig vedlikehold av terrassebord, rekkverk og bærende trekonstruksjoner. Områder med misfarging bør undersøkes nærmere for å avklare eventuell fuktpåvirkning eller begynnende nedbrytning av treverket.

Terrassekonstruksjoner med begrenset avstand til terreng har økt risiko for fuktbelastning og redusert uttørking. Skjulte konstruksjoner bør kontrolleres der det er praktisk mulig.

INNVENDIG

TG 1 Overflater innvendig

Beskrivelse

Boligen har innvendige overflater av varierende alder og utførelse. Det er foretatt enkelte oppgraderinger etter byggeår, mens øvrige overflater i hovedsak har eldre standard.

I sokkeletasjen består gulvoverflatene av laminat, vinyl og betong. Veggene har i hovedsak trepanel, panelplater og tapet, mens himlingene hovedsakelig er kledd med trepanel.

I 1. etasje består gulvoverflatene av parkett, laminat og fliser. Veggene har panelplater, trepanel og stedvis fliser. Himlingene er hovedsakelig kledd med trepanel og takess-plater.

Overflatene har varierende grad av bruksslitasje og fremstår med normal aldersmessig variasjon.

Det registreres stedvis slitasje, merker og mindre ujevnheter på innvendige overflater. Enkelte overflater er av eldre dato og har behov for vedlikehold og oppgraderinger.

Det er registrert skjevheter i gulv i 1. etasje. Forholdet vurderes nærmere under etasjeskiller.

Fuktutsatte overflater i kjølerom og vaskerom er omtalt under egne bygningsdeler.

Det må påregnes normalt vedlikehold og stedvis oppgradering av overflater etter behov og ønsket standard.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Boligen er oppført med etasjeskiller mellom sokkeletasje og 1. etasje. Etasjeskilleren antas å være utført som trebjelkelag, basert på boligens alder og byggemåte.

Gulv mot grunn i sokkeletasjen består av betongkonstruksjon.

Bærende konstruksjoner er i hovedsak skjult bak innvendige overflater og er ikke kontrollert ved konstruksjonsåpninger.

Norddalsveien 487 , 7170 ÅFJORD
Gnr 15 - Bnr 23
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det registreres skjevheter og høydeforskjeller i gulvkonstruksjonen i 1. etasje.

Ved kontrollmåling av gulv i stue ble det registrert en høydeforskjell på ca. 15 mm.

Skjevheter kan ha sammenheng med opprinnelig utførelse, deformasjoner i trebjelkelag eller bevegelser som har oppstått over tid. Årsaken er ikke nærmere undersøkt.

Det foreligger ikke dokumentasjon på etasjeskillerens oppbygning eller dimensjonering.

Konsekvens/tiltak
• Skjevheter kan være et resultat av naturlige deformasjoner og langtidsnedbøyning i eldre trekonstruksjoner.

Registrerte høydeforskjeller medfører ujevne gulvflater og kan påvirke brukskomforten. Det kan ikke fastslås om skjevhetene har utviklet seg over tid uten tidligere målinger.
• Det vurderes ikke å være behov for umiddelbare konstruksjonsmessige tiltak på bakgrunn av opplyste målinger.

Ved eventuell oppgradering av gulvene kan avretting vurderes. Dersom det registreres økende skjevheter, svikt eller andre tegn til bevegelse, anbefales nærmere konstruksjonstekniske undersøkelser.

⚠ Radon

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

Radon måles i becquerel per kubikkmeter og det finnes henholdsvis en tiltaksgrense og en grenseverdi for boliger. Det anbefales at det settes inn tiltak dersom målingen viser mer enn 100 Bq/m3, mens grenseverdien er satt til 200 Bq/m3.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Det er pipe i lettklinkerblokker.
Det er installert vedovn i stue, 1.etasje. Vedovn ble montert i 2011.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at tilstrekkelig avstand oppnås i henhold til gjeldende krav. Om nødvendig bør området tilpasses med ubrennbare materialer for å sikre en trygg løsning.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Norddalsveien 487 , 7170 ÅFJORD
Gnr 15 - Bnr 23
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Tilstandsrapport

Boligen har sokkeletasje hvor deler av ytterveggene ligger under omkringliggende terrengnivå.

Sokkeletasjen inneholder blant annet entré, gang, soverom, stue/soverom, toalettrom, vaskerom, boder og kjølerom.

Gulvkonstruksjonen består av betong mot grunn, med varierende gulvoverflater av laminat, vinyl og malt betong.

Yttervegger mot terreng består av mur-/betongkonstruksjoner. Flere rom har innvendige kledninger av panel, panelplater og øvrige overflatematerialer.

Drenering og utvendig fuktsikring antas å være fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert flere forhold som indikerer fuktbelastning i konstruksjoner under terreng.

I kjølerommet er det registrert synlige fuktmerker og misfarging på trepanel ved gulv og himling. Ved fuktmåling i trepanel ble det målt over 17 vektprosent.

Det er videre registrert saltutslag og forhøyede fuktindikasjoner i betonggulvet i kjølerommet.

På vaskerommet ble det ved fuktmålinger registrert forhøyede fuktindikasjoner i gulvoverflater og på vegger mot terreng.

Deler av sokkeletasjen har innvendig kledde yttervegger mot terreng, hvor bakenforliggende konstruksjoner ikke er tilgjengelige for visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak
• Registrerte forhold indikerer at konstruksjonene er utsatt for fuktbelastning.

Fukten kan skyldes fukttransport gjennom konstruksjoner mot terreng, redusert funksjon på utvendig drenering og fuktsikring eller kondens som følge av temperaturforskjeller.

Innvendig kledning på yttervegger mot terreng kan være en risikokonstruksjon. Ved fuktinntrengning kan fukt bli innestengt bak overflatene, med risiko for muggsoppvekst, råteskader og nedbrytning av organiske materialer.

Det kan ikke utelukkes at det foreligger skjulte fuktskader i konstruksjoner som ikke er tilgjengelige for kontroll.
• Det anbefales nærmere undersøkelser for å kartlegge årsak og omfang av registrerte fuktforhold.

Undersøkelsene bør omfatte både innvendige konstruksjoner og utvendig drenering og fuktsikring.

Ved påvist fuktpåvirkning i innvendig kledde konstruksjoner kan det bli nødvendig med demontering av overflater for kontroll og eventuell utskifting av skadede materialer.

Eventuelle utbedringer bør utføres på grunnlag av en samlet vurdering av fuktforholdene, slik at årsaken til fuktbelastningen utbedres før konstruksjonene lukkes igjen.

Rom under terreng vurderes å ha forhøyet risiko for fuktskader på bakgrunn av registrerte fuktindikasjoner, saltutslag og synlig misfarging i enkelte rom.

Det er behov for nærmere undersøkelser for å avklare omfanget av fuktbelastningen og eventuelle skjulte skader.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse
Det er malt tretrapp mellom sokkeletasjen og 1.etasje.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

Norddalsveien 487 , 7170 ÅFJORD
Gnr 15 - Bnr 23
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Tilstandsrapport

- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innvendige dører av varierende alder og utførelse.

Dørene består hovedsakelig av fabrikkproduserte lettdører med malte overflater. Det er også enkelte tredører med naturlig treoverflate og en innvendig dør med glassfelt mellom entré og gang.

Dørene har tradisjonelle karmer, hengsler og beslag. Flere av dørene fremstår som eldre og antas å være fra byggeår eller senere oppgraderinger.
Dørene har varierende alder og stedvis normal bruksslitasje på dørblad, karmer og beslag.
Eldre dører kan ha behov for justering og vedlikehold som følge av slitasje og naturlige bevegelser i bygningen.
Registrerte forhold vurderes hovedsakelig å være av estetisk karakter.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ved befaringen registrert mørke partikler og spor etter mus i isolasjonen på kaldloftet, som kan være ekskrementer etter mus.

Kaldloftet er isolert med mineralull, og isolasjonen ligger stedvis ujevnt. Det er også registrert åpninger og utettheter ved enkelte overganger og gjennomføringer.
Det er stedvis registrert manglende musesperre bak bordkledning på vegg.

Vurdering av avvik:
- Det er registrert spor etter skadedyr (gnagere) med skadepotensiale på konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
- Spor etter gnagere indikerer aktivitet, med risiko for skader på konstruksjon og installasjoner.
- Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er beliggende i boligens 1. etasje og ble ifølge opplysninger renovert i 2017.

Rommet har keramiske fliser på gulv med elektriske varmekabler, baderomsplater på vegger og Tak-ess-plater i himling.

Badet er innredet med vegghengt toalett med innebygget sisterne, baderomsinnredning med servant og dusjhjørne med innfellbare dusjdører og veggmontert dusjgarnityr.

Det er etablert gulvsluk i dusjsonen og mekanisk avtrekk i himling.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

1.ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vedlegg

Norddalsveien 487 , 7170 ÅFJORD
Gnr 15 - Bnr 23
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Badet ble renovert i 2017. Det er opplyst at arbeidene ble utført av håndverkere, men det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser utførelsen av membran, tettesjikt og tilhørende våtromsarbeider.

Det foreligger heller ikke dokumentasjon på oppbygning av gulvkonstruksjon, tilslutning mellom membran og sluk eller utførelse av tettesjikt ved gjennomføringer.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at membran, tettesjikt og sluktilslutning er utført i henhold til gjeldende krav på utførelsestidspunktet.

Konsekvens/tiltak
- Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet omkring utførelsen av skjulte våtromskonstruksjoner. Eventuelle feil ved membran, gjennomføringer eller sluktilslutning kan føre til fuktinntrengning og skader i tilstøtende konstruksjoner.
- Eventuell dokumentasjon bør innhentes fra utførende håndverkere. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, må usikkerheten omkring skjulte konstruksjoner legges til grunn ved videre bruk og fremtidig vedlikehold.

Dokumentasjonsmangel vurderes sammen med øvrige registrerte forhold ved fastsetting av tilstandsgrad.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater, mens himlingen er kledd med takess-plater.
Det er montert vindu i tilknytning til dusjsonen. Vinduet er skjermet fra direkte vannsprut ved hjelp av dusjdører.
Vinduet er plassert i våtsone, men er skjermet mot direkte vannbelastning fra dusjen. Tetthet og fuktsikring rundt vinduskonstruksjonen er ikke dokumentert.
Vindu i våtsone representerer et fuktutsatt punkt dersom vann kommer i kontakt med karm, omramming eller tilslutninger. Mangelfull tetting kan over tid medføre fuktskader.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet har keramiske fliser med elektriske varmekabler. Det er etablert gulvsluk i dusjsonen.

Ved kontroll av fallforholdene ble det registrert følgende målinger:
Målepunktog registrert høydeforskjell
Overkant gulvflis ved dørterskel til overkant slukrist: 10 mm
Overkant gulvflis ved dørterskel til overkant gulvflis ved sluk: 5 mm
Lokalt motfall fra midtre del av gulvet mot dør: Ca. 5 mm

Flisene er stedvis ujevnt lagt, og fallforholdene varierer på gulvflaten.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
- Det registreres mangelfulle fallforhold på baderomsgulvet, med lokalt motfall mot døråpningen.

Den totale høydeforskjellen mellom gulv ved dørterskel og sluk er begrenset, og gulvet har ikke tilfredsstillende fall for sikker bortledning av vann fra alle deler av rommet.

Det registreres videre sprekker i silikonfuger ved overgang mellom gulvfliser og sokkelfliser.

Konsekvens/tiltak

Norddalsveien 487 , 7170 ÅFJORD
Gnr 15 - Bnr 23
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Tilstandsrapport

• Mangelfulle fallforhold og lokalt motfall medfører risiko for at vann som kommer utenfor dusjsonen, ikke ledes til sluk. Vann kan i stedet samle seg på gulvet eller renne mot døråpningen.

Ved lekkasje eller større vannmengder kan dette føre til vanninntrengning i tilstøtende rom og konstruksjoner, med risiko for fuktskader.

Sprekker i elastiske fuger kan gi økt vannbelastning på underliggende tettesjikt. Silikonfuger er vedlikeholdsfuger og utgjør ikke det primære vanntette sjiktet.
• Det anbefales å utbedre sprekker i silikonfuger.

For å oppnå tilfredsstillende fallforhold må gulvet utbedres. Dette vil normalt kreve inngrep i gulvoppbygningen og eksisterende tettesjikt.

Inntil fallforholdene er utbedret, bør det utvises forsiktighet med vannsøl utenfor dusjsonen.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har gulvsluk plassert i dusjsonen. Gulv og vegger ble oppgradert i forbindelse med renoveringen i 2017.

Ved visuell kontroll av sluket ble det ikke registrert synlig membran eller tettesjikt. Det foreligger ikke dokumentasjon på membranens oppbygning eller tilslutning til sluket.

Skjulte deler av konstruksjonen er ikke tilgjengelige for kontroll uten destruktive inngrep.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist synlig membran eller tettesjikt ved sluket.

Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter tilfredsstillende tilslutning mellom membran og sluk.

Det kan derfor ikke fastslås om slukløsningen og tilhørende tettesjikt er utført tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull eller feil utført tilslutning mellom membran og sluk kan medføre vanninntrengning i gulvkonstruksjonen.

Dette kan føre til skjulte fuktskader, nedbrytning av bygningsmaterialer og skader i underliggende eller tilstøtende konstruksjoner.

At membran ikke er synlig ved sluket, dokumenterer ikke i seg selv at membran mangler. Forholdet medfører imidlertid usikkerhet omkring utførelsen.
• Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelsen av membran, tettesjikt og sluktilslutning.

Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, anbefales nærmere kontroll av slukløsningen ved kvalifisert fagperson for å avklare om membran og klemring er korrekt montert.

Eventuelle feil eller mangler må utbedres. Dersom tilfredsstillende tilslutning ikke kan etableres lokalt, kan det bli nødvendig med mer omfattende inngrep i gulvkonstruksjonen.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med vegghengt toalett med innebygget sisterne, baderomsinnredning med servant og dusjhjørne med innfellbare dusjdører og veggmontert dusjgarnityr.

Sanitærutstyr og innredning er i hovedsak fra renoveringen i 2017.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

Vedlegg

Norddalsveien 487 , 7170 ÅFJORD
Gnr 15 - Bnr 23
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Tilstandsrapport

• Det registreres sprekker i silikonfuger ved servant og tilhørende overganger.

Det er ikke registrert synlig drenering eller lekkasjeåpning fra hulrommet omkring den innebygde toalettsisternen.

Konsekvens/tiltak
• Manglende synlig lekkasjeåpning fra innebygget sisterne kan medføre at eventuelt lekkasjevann ikke oppdages på et tidlig tidspunkt.

Dersom det oppstår lekkasje fra sisternen eller tilhørende rørkoblinger, kan vann bli stående i den innbygde konstruksjonen og forårsake skjulte fuktskader.

Sprekker i silikonfuger kan føre til vanninntrengning i overganger og tilstøtende materialer dersom området utsettes for vannsøl.
• Det anbefales nærmere kontroll av den innebygde sisternens lekkasjesikring og eventuell dreneringsløsning.

Dersom det ikke er etablert tilfredsstillende løsning for synliggjøring og håndtering av lekkasjevann, bør dette utbedres av kvalifisert rørlegger.

Silikonfuger ved servant bør fornyes.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekk via ventil i himling. Avtrekket er tilkoblet elektrisk motor i ventilasjonskanalen og betjenes med egen bryter på vegg.

Avtrekksmengde og kapasitet er ikke dokumentert ved måling. Det foreligger heller ikke opplysninger om kontroll av tilluft til rommet.
Utilstrekkelig avtrekk eller manglende tilluft kan føre til forhøyet luftfuktighet etter dusjing og dermed økt risiko for kondens, misfarging og fuktskader på overflater.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende soverom, i veggkonstruksjonen bak dusjsonen.

Det ble gjennomført fuktundersøkelser i den tilgjengelige konstruksjonen. Ved undersøkelsen ble det ikke registrert forhøyede fuktverdier eller synlige tegn til fuktskader.
Det ble ikke registrert avvik ved hulltakingen eller fuktundersøkelsen.
Undersøkelsen gir ikke indikasjoner på fuktskader i den kontrollerte delen av veggkonstruksjonen.

Resultatet er begrenset til undersøkelsespunktet og utelukker ikke eventuelle skjulte feil eller fuktskader i andre deler av våtrommet.

SOKKEL > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er etablert i sokkeletasjen og fremstår i hovedsak med standard og konstruksjoner fra boligens byggeår 1979.
Rommet har malt betonggulv med oppkant langs vegger, våtromsplater på vegger og Tak-ess-plater i himling. Det er etablert gulvsluk.
Rommet er innredet med veggmontert utslagsvask i rustfritt stål, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt varmtvannsbereder fra 2001. Det er montert fordelerskap for rør-i-rør-system og synlige vannledninger av kobber.

Ifølge selger ble enkelte veggplater bak varmtvannsbereder og vaskemaskin skiftet i 2014. Øvrige overflater og konstruksjoner fremstår i hovedsak som eldre.

Rommet har ventil i himlingen. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membran, tettesjikt eller øvrig fuktsikring.

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

Norddalsveien 487 , 7170 ÅFJORD
Gnr 15 - Bnr 23
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Tilstandsrapport

• Det registreres flere avvik og tilstandssvekkelser:
- Rommet har eldre overflater og konstruksjoner, og forventet brukstid for våtrommets fuktsikring er i stor grad oppbrukt.
- Det er ved fuktmålinger registrert forhøyede fuktindikasjoner i gulvoverflater og på vegger mot terreng.
- Det registreres stedvis misfarging og skjolder på veggplater, særlig mot yttervegger og i overganger.
- Det er registrert sprekker og svekkelser i gulvets malte overflate, særlig langs overgangen mellom gulv og vegg.
- Det er ikke dokumentert tilfredsstillende membran eller tettesjikt på gulvet og i overganger mot vegg.
- Fordelerskapet for rør-i-rør-system mangler sprutdeksel. Det er også registrert noe irr/korrosjon på enkelte rørkoblinger.
- Rommet har en eldre konstruksjonsmessig utførelse som ikke gir tilstrekkelig sikkerhet mot fuktinntrengning ved lekkasjer eller vannsøl.
Det ble ikke foretatt hulltaking i veggkonstruksjonene. Det er utført fuktmålinger på tilgjengelige overflater, men bakenforliggende konstruksjoner er ikke undersøkt.

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

• De forhøyede fuktindikasjonene i gulv og vegger mot terreng kan skyldes fukttransport fra grunnen, svekket drenering og utvendig fuktsikring, eller en kombinasjon av flere forhold. Den konkrete årsaken er ikke avklart.

Rommet har betydelig alder og manglende dokumentasjon på fuktsikring. Ved lekkasjer eller vannsøl kan vann trenge inn i konstruksjonene, med risiko for skjulte fuktskader og nedbrytning av fuktømfintlige materialer.

Manglende sprutdeksel i fordelerskapet kan medføre at lekkasjevann ikke fanges opp og ledes kontrollert videre. Irr og korrosjon på koblinger kan være tegn på tidligere fuktpåvirkning og bør undersøkes nærmere.

• Det anbefales fullstendig rehabilitering av vaskerommet.

Ved rehabiliteringen bør det etableres nye, dokumenterte våtromskonstruksjoner med tilfredsstillende membran, tettesjikt, slukløsning og fallforhold.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av fuktforholdene i gulv og vegger mot terreng. Eventuelle tiltak knyttet til drenering og utvendig fuktsikring må vurderes i sammenheng med disse forholdene.

Fordelerskapet bør utbedres med korrekt sprutdeksel og kontroll av koblinger. Registrert irr og korrosjon bør undersøkes av kvalifisert rørlegger.

Ved rehabilitering må det påregnes demontering av eksisterende overflater og kontroll av underliggende konstruksjoner.

Vaskerommet har vesentlige tilstandssvekkelser som følge av høy alder, manglende dokumentert fuktsikring, svekkelser i gulvoverflater og registrerte forhøyede fuktindikasjoner i gulv og vegger mot terreng.

Rommet vurderes å ha behov for omfattende oppgradering og fullstendig rehabilitering for å oppnå tilfredsstillende fuktsikkerhet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkenet har profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Av hvitevarer på kjøkken er det oppvaskmaskin, kjøleskap og komfyr. Kun oppvaskmaskin er integrert.
Det er installert komfyrvakt over stekesone.
Det er ingen lekkasjesikring under vask/oppvask.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator over stekesone med avtrekk ut over himling.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vedlegg

Norddalsveien 487 , 7170 ÅFJORD
Gnr 15 - Bnr 23
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Tilstandsrapport

TOALETTROM

SOKKEL > TOALETTROM MED DUSJ

TG 3 **Overflater og konstruksjon**

Beskrivelse

Rommet er etablert i sokkeletasjen og fremstår i hovedsak med standard og utførelse fra boligens byggeår 1979. Dusjsonen er oppgradert etter byggeår, ifølge selgers egenerklæring i 1999.

Rommet har malt betonggulv med oppbrett langs vegger, samt flislagt gulv i dusjsonen. Veggene har tapetserte overflater og fliser i dusjsonen, mens himlingen er utført med trepanel.

Rommet er innredet med veggmontert servant, gulvmontert toalett og dusjnisje med dusjgarnityr montert på vegg. Det er etablert gulvsluk i dusjsonen og ventil i himlingen.

Det foreligger ikke dokumentasjon på membran, tettesjikt eller utførelsen av våtromskonstruksjonene.

Vurdering av avvik:
• Rommet har flere registrerte avvik og aldersrelaterte svakheter:
- Rommet har i hovedsak overflater og konstruksjoner fra byggeår, med betydelig alder og slitasje.
- Gulvoverflatene består delvis av malt betong og delvis av fliser, uten dokumentert sammenhengende vanntett sjikt.
- Det er registrert stedvis slitasje, misfarging og svekkelser i overflater og overganger.
- Det er ikke dokumentert tilfredsstillende membran eller tettesjikt på gulv og vegger.
- Slukets tilstand og tilslutning til eventuelt tettesjikt er ikke dokumentert.
- Det er ikke dokumentert at gulvet har tilfredsstillende fall mot sluk eller sikker håndtering av lekkasjevann.
- Rommet har en konstruksjonsmessig oppbygning som ikke gir tilstrekkelig sikkerhet mot fuktinntrengning ved regelmessig dusjbruk.

Konsekvens/tiltak
• Rommet har passert normal forventet brukstid for våtromskonstruksjoner.

Manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt membran og tettesjikt medfører risiko for at vann kan trenge ned i gulvkonstruksjonen eller inn i tilstøtende veggkonstruksjoner.

Ved fortsatt dusjbruk kan fuktbelastningen føre til skjulte fuktskader, nedbrytning av materialer og utvikling av muggsopp.

Den delvise oppgraderingen av dusjsonen endrer ikke den samlede risikoen knyttet til eldre gulv- og veggkonstruksjoner.

• Det bør etableres nye, dokumenterte våtromskonstruksjoner med tilfredsstillende membran, tettesjikt, slukløsning og fallforhold i henhold til gjeldende krav.

Ved rehabiliteringen må det påregnes demontering av eksisterende overflater, kontroll av underliggende konstruksjoner og nødvendige utbedringer dersom skjulte fuktskader avdekkes.

Frem til rehabilitering er gjennomført, anbefales det å begrense eller unngå dusjbruk for å redusere risikoen for ytterligere fuktbelastning.

• Fullstendig rehabilitering av rommet anbefales.

Rommet vurderes å ha vesentlige tilstandssvekkelser som følge av høy alder, manglende dokumentasjon på tettesjikt og en konstruksjonsmessig utførelse som gir usikkerhet rundt våtrommets vanntetthet.

Rommet vurderes å ha behov for fullstendig rehabilitering for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet mot fuktskader ved normal våtromsbruk.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

SOKKEL > KJØLEROM

TG 2 **Overflater og konstruksjon**

Beskrivelse

Kjølerommet er etablert i sokkeletasjen og har betonggulv, trepanel på vegger og panel i himling. Rommet er utstyrt med eldre kjøleaggregat av typen ITT, montert på vegg, samt ventilasjonsåpninger.

Kjølerommet er etablert mot konstruksjoner under terreng. Oppbygning av isolasjon, dampsperre og tettesjikt er ikke dokumentert.

Norddalsveien 487 , 7170 ÅFJORD
Gnr 15 - Bnr 23
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Tilstandsrapport

Under befaringen ble det registrert betydelig støy fra kjøleaggregatet, som var hørbar i store deler av boligen.

Vurdering av avvik:
• Det registreres omfattende fuktindikasjoner i kjølerommet:
- Synlige fuktmerker og misfarging på trepanel, særlig nederst mot gulv og øverst ved overgang mot himling.
- Ved fuktmåling i trepanel på vegg ble det registrert verdier på over 17 vektprosent.
- Det registreres saltutslag på betonggulvet, særlig langs overgangen mellom gulv og vegg.
- Fuktindikasjoner er påvist ved måling i betonggulvet.
- Det registreres mørke skjolder og misfarging på veggpanel og himlingspanel, som kan indikere langvarig eller gjentatt fuktbelastning.
- Kjøleaggregatet avgir betydelig driftsstøy som forplanter seg til øvrige deler av boligen.
Det ble ikke foretatt hulltaking i konstruksjonen. Kjølerommet er oppført med en konstruksjonsmessig oppbygning hvor hulltaking ville medført perforering av rommets tettesjikt. Bakenforliggende konstruksjoner er derfor ikke undersøkt.

Konsekvens/tiltak
• Registrerte fuktindikasjoner og saltutslag tyder på at konstruksjonene er utsatt for fuktbelastning.

Fuktpåvirkningen kan skyldes fukttransport fra omkringliggende konstruksjoner mot terreng, kondens som følge av temperaturforskjeller eller en kombinasjon av disse forholdene. Den konkrete årsaken er ikke avklart.

Fuktinnhold på over 17 vektprosent i trepanel, sammenholdt med synlige fuktmerker og misfarging, indikerer forhøyet fuktbelastning. Ved vedvarende høy fuktighet er det risiko for utvikling av muggsopp, råteskader og nedbrytning av organiske materialer.

Kjølerom er særlig utsatt for kondensproblematikk dersom isolering og damp- og lufttetting ikke er tilfredsstillende utført.

Det kan ikke utelukkes at det foreligger skjulte fuktskader bak trepanelet.
• Det anbefales nærmere undersøkelser for å kartlegge årsak og omfang av fuktpåvirkningen.

Undersøkelsene bør omfatte kontroll av konstruksjonsoppbygning, fuktforhold i tilstøtende konstruksjoner, isolasjon og tettesjikt.

På bakgrunn av registrerte fuktindikasjoner må det påregnes behov for utbedring av fuktutsatte konstruksjoner. Avhengig av hva videre undersøkelser avdekker, kan det bli nødvendig å demontere innvendige overflater for kontroll og eventuell utskifting av skadede materialer.

Kjøleaggregatet bør kontrolleres av kjøleteknisk fagperson. På grunn av betydelig driftsstøy og antatt høy alder bør utskifting vurderes.

Kjølerommet vurderes å ha vesentlige tilstandssvekkelser som følge av registrerte fuktindikasjoner i gulv og veggkonstruksjoner, synlige fuktmerker og misfarging på trepanel samt betydelig driftsstøy fra kjøleaggregatet.

Det er behov for ytterligere undersøkelser og må påregnes utbedringstiltak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Selger informerer at deler av anlegget ble oppgradert fra kobberrør til rør-i-rør i 2014.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plastrør fra byggeår, og fra renoveringsår bad.

Vurdering av avvik:
• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Norddalsveien 487 , 7170 ÅFJORD
Gnr 15 - Bnr 23
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon i boligen. Det er ventiler i vinduskarmer.

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

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmepumpe

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe på vegg i trappeoppgang.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder av typen CTC FerroTerm R-200 S, med volum på 194 liter og effekt på 2000 W. Berederen er produsert i januar 2001 og er plassert på oppkant av betong i vaskerom i sokkeletasjen.

Berederen har tilkobling til vannledninger av kobber og er elektrisk tilkoblet via ledning og støpsel til stikkontakt. Rommet har sluk i gulvet.

Årstall: 2001 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Varmtvannsberederen er fra 2001 og har dermed en alder på ca. 25 år. Berederen har passert normal forventet brukstid.

Eldre varmtvannsberedere har økt risiko for lekkasjer og funksjonssvikt som følge av aldersrelatert slitasje og svekkelser i tank og tilkoblinger.

Berederen er tilkoblet strøm via støpsel og stikkontakt. Det er ikke dokumentert at den elektriske tilkoblingen er vurdert med hensyn til belastning og varmgang.

Konsekvens/tiltak
• På grunn av berederens alder anbefales det å planlegge utskifting. Det er økt risiko for lekkasje og plutselig funksjonssvikt, selv om det ikke er registrert synlige lekkasjer ved befaringen.

Rommet har sluk, noe som reduserer risikoen for omfattende vannskader ved eventuell lekkasje, forutsatt at vannet kan renne uhindret til sluket.

Ved utskifting bør den elektriske tilkoblingen vurderes av registrert elektroinstallatør og utføres i samsvar med gjeldende krav.

Elektrisk anlegg

Norddalsveien 487 , 7170 ÅFJORD
Gnr 15 - Bnr 23
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er vurdert på bakgrunn av alder, tilgjengelig dokumentasjon, opplysninger fra eier og enkle visuelle observasjoner på befaringsdagen.
Kontrollen er begrenset til de kontrollpunktene som følger av gjeldende forskrift for tilstandsrapporter. Det er ikke gjennomført elektrotekniske målinger, funksjonstesting eller kontroll av skjulte installasjoner.
Bygningssakkyndig utfører ikke en fullstendig elkontroll, og vurderingen må ikke forveksles med en kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Det elektriske anlegget kan ha feil og mangler som ikke avdekkes gjennom denne begrensede undersøkelsen.
Eier og bruker har ansvar for at det elektriske anlegget brukes og vedlikeholdes på en sikkerhetsmessig forsvarlig måte.
Det anbefales på generelt grunnlag at det elektriske anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet, særlig dersom det ikke foreligger dokumentasjon på tidligere kontroll eller utførte arbeider.
Eventuelle feil og mangler som avdekkes ved en utvidet kontroll, samt kostnader til utbedring, kommer i tillegg til forholdene som er beskrevet i denne rapporten.
Det er opplyst om utførte elektriske arbeider, men det er ikke fremlagt samsvarserklæringer for samtlige arbeider. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om arbeidene er utført og kontrollert i henhold til gjeldende krav.

Det informeres at det er byttet kurser/sikringer i sikringsskap i 2008, fra skrusikringer til automatsikringer.
Det er etter 2008 satt inn strømmåler i sikringsskap.

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 består av løsmasser.
Eiendommen ligger i skrånende terreng, hvor deler av sokkeletasjen ligger under terrengnivå.
Det er ikke dokumentert hvilke masser bygningen er fundamentert på. Det foreligger heller ikke opplysninger om utførte geotekniske undersøkelser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen har drenering og utvendig fuktsikring langs grunnmur mot terreng.
Utførelse og oppbygning er ikke dokumentert. Ifølge selgers egenerklæring er det ikke kjent at det er utført utskifting eller oppgradering av dreneringen etter byggeår.

Deler av grunnmuren ligger under terreng, og det er stedvis synlig grunnmursplast langs nedre del av grunnmuren. Taknedløp har enkelte steder utløp direkte på terreng nær bygningen.

Vurdering av avvik:

Norddalsveien 487 , 7170 ÅFJORD
Gnr 15 - Bnr 23
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Tilstandsrapport

• - Dreneringen antas å være fra byggeår og har dermed en alder på ca. 47 år.
- Normal forventet brukstid for drenering er i stor grad oppbrukt.
- Det er registrert saltutslag og fuktindikasjoner i konstruksjoner under terreng, blant annet i boder og kjølerom.
- Enkelte taknedløp avsluttes ved terreng nær grunnmuren.
- Utvendig fuktsikring og drensledninger er ikke tilgjengelige for kontroll.

Konsekvens/tiltak
• Dreneringens alder og registrerte fuktindikasjoner tilsier at drenering og utvendig fuktsikring kan ha redusert funksjon.

Det er risiko for fortsatt fuktinntrengning i grunnmur og gulvkonstruksjoner, med påfølgende fuktskader og redusert brukbarhet av rom under terreng.

Det anbefales nærmere undersøkelser av dreneringens tilstand og funksjon. Utskifting eller oppgradering av drenering og fuktsikring må påregnes.

Takvann bør ledes bort fra bygningen for å redusere fuktbelastningen på grunnmur og omkringliggende masser.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har grunnmur og fundamenter av betong/murkonstruksjoner. Utvendige synlige grunnmursflater er pusset og malt. Sokkeletasjen er delvis etablert under terrengnivå.

Fundamentenes nærmere oppbygning, dimensjonering og utførelse er ikke dokumentert. Skjulte deler av grunnmur og fundamenter er ikke undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det registreres stedvis overflateslitasje og misfarging på utvendige grunnmursflater.

Innvendig er det registrert saltutslag og fuktindikasjoner i konstruksjoner mot terreng. Dette indikerer at grunnmuren og tilstøtende konstruksjoner er utsatt for fuktbelastning.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på fundamentenes utførelse eller eventuelle senere utbedringer.

Konsekvens/tiltak
• Registrerte fuktindikasjoner bør vurderes i sammenheng med drenering, utvendig fuktsikring og terrengforhold.

Ved vedvarende fuktbelastning kan det oppstå skader på overflatebehandling og tilstøtende organiske konstruksjoner.

Det anbefales videre oppfølging av fuktforholdene og nødvendig vedlikehold av grunnmurens overflater. Eventuelle skader eller svekkelser som avdekkes ved nærmere undersøkelser må utbedres.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i skrånende terreng med opparbeidede uteareal bestående av plen, gruslagte arealer, terrasser og beplantning.

Terrenget er stedvis opparbeidet med natursteinsmurer og nivåforskjeller. Enkelte områder har terrengfall ned mot bygningen, mens øvrige områder har fall bort fra grunnmuren.

Deler av sokkeletasjen ligger under omkringliggende terrengnivå.

Vurdering av avvik:
• Det registreres stedvis ugunstige terrengforhold med begrenset fall bort fra grunnmuren. Enkelte steder ligger terrenget forholdsvis høyt mot grunnmursveggen.

Taknedløp avsluttes stedvis direkte på terreng nær bygningen, noe som øker vannbelastningen på omkringliggende masser.

Konsekvens/tiltak
• Ugunstig terrengfall og mangelfull bortledning av overvann kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og konstruksjoner under terreng.

Det anbefales å tilrettelegge for fall bort fra bygningen og sikre kontrollert bortledning av takvann og overflatevann.

Eventuelle terrengjusteringer må utføres slik at grunnmur, fundamenter og eksisterende fuktsikring ikke skades.

Norddalsveien 487 , 7170 ÅFJORD
Gnr 15 - Bnr 23
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Tilstandsrapport

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

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

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

• Det anbefales å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at tilstrekkelig avstand oppnås i henhold til gjeldende krav. Om nødvendig bør området tilpasses med ubrennbare materialer for å sikre en trygg løsning.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Norddalsveien 487 , 7170 ÅFJORD
Gnr 15 - Bnr 23
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Benyttet til lagring og biloppstilling.

Byggeår
2014

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

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

Frittstående garasje oppført med støpt betongguly og yttervegger av betong og trekonstruksjoner. Betongveggene har malte overflater, mens øvrige vegger er utført i bindingsverk av tre.
Takkonstruksjonen har saltaksform og er oppført med prefabrikkerte A-takstoler av tre, med et enkelt loftsrom over garasjedelen. Taket er tekket med lakkerte, profilerte takplater og har takrenner og nedløp av aluminium.
Garasjen har leddport i stål med elektrisk portåpner, isolert ytterdør og trevinduer med isolerglass.
Det er innlagt elektrisk anlegg med belysning og stikkontakter. Det er også montert elbillader.
Innvendig har garasjen synlige konstruksjoner i betong og treverk. Garasjen benyttes til parkering, lagring og oppbevaring, herunder vedlagring.

Registrerte avvik:
Det registreres følgende forhold:
- Pakninger i underkant av garasjeporten slutter ikke tett mot betonggulvet.
- Betongveggene har stedvis synlige riss og mindre overflateskader.
- Det registreres stedvis normal bruksslitasje på innvendige overflater.
- Deler av konstruksjonene er skjult av lagrede gjenstander og har begrenset inspeksjonsmulighet.

Konsekvens og risiko:
Manglende tetting mellom garasjeport og betonggulv kan medføre inntrengning av nedbør, snø, trekk og skadedyr.
Registrerte riss i betongveggene vurderes ut fra bildene hovedsakelig som overflatemessige forhold. Årsak og eventuell utvikling er ikke nærmere undersøkt.

Anbefalte tiltak:
Det anbefales justering eller utskifting av tetningslist i underkant av garasjeporten for å oppnå bedre tetting mot betonggulvet.
Registrerte riss i betongveggene bør følges opp ved normalt vedlikehold. Eventuelle riss med videre utvikling bør undersøkes nærmere.
Øvrig normalt vedlikehold må påregnes.

Samlet vurdering:
Garasjen fremstår som et funksjonelt tilleggsbygg med konstruksjoner av betong og treverk. Det er registrert enkelte avvik og vedlikeholdsbehov, hovedsakelig knyttet til manglende tetting ved garasjeport og mindre riss i betongoverflater.

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

Norddalsveien 487 , 7170 ÅFJORD
Gnr 15 - Bnr 23
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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Norddalsveien 487 , 7170 ÅFJORD
Gnr 15 - Bnr 23
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	85			85	40
Sokkel	80			80	29
SUM	**165**				**69**
SUM BRA	**165**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Stue, kjøkken, gang, soverom 1, soverom 2, bad		
Sokkel	Entré, gang, soverom, stue/ soverom, toalettrom med dusj, vaskerom, kjølerom, bod		

Kommentar

Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.
Fordeling mellom P og S rom er følgende: P-Rom: 148m2 / S-Rom: 17m2

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Byggemeldingstegninger er kontrollert og disse stemmer ikke med dagens bruk.
Rominndelinger i boligen, både sokkel og 1.etasje er endret fra opprinnelig byggeplan.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
1.Etasje		58		58			58
Garasjeloft						30	30
SUM		**58**				**30**	**88**
SUM BRA	**58**						

Norddalsveien 487 , 7170 ÅFJORD
Gnr 15 - Bnr 23
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Romfordeling

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

Kommentar

Bygningen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Byggemeldingstegninger er kontrollert og ingen avvik funnet.

Nyere håndverkstjenester

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

Norddalsveien 487 , 7170 ÅFJORD
Gnr 15 - Bnr 23
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.10.2026	Raymond André Moen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5058 ÅFJORD	15	23		0	2039.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Norddalsveien 487

Hjemmelshaver

Berdal Jan Edgar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger langs Norddalsveien i Åfjord kommune i Trøndelag. Området har landlige omgivelser med spredt boligbebyggelse, jordbruksarealer og naturområder.
Beliggenheten gir nærhet til skog, mark og muligheter for friluftsliv. Det er kjøreavstand til Årnes sentrum, hvor det finnes dagligvarebutikker, skole, barnehage, offentlige tjenester og øvrige servicetilbud.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei frem til privat innkjørsel/gårdsplass.
Det er etablert opparbeidet adkomst og parkering på tomten.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra privat vannverk i området.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til sandfilter.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til LNF og bolig.

Om tomten

Eiendommen er bebygd med enebolig og frittstående garasje, sistnevnte oppført i 2015. Tomten har tilhørende utearealer og terrasse, som ifølge selger ble oppgradert og utvidet i 2023.
Eiendommen har privat vannforsyning gjennom felles vannverk for grenda og privat avløpsanlegg med sandfilter.

Norddalsveien 487 , 7170 ÅFJORD
Gnr 15 - Bnr 23
5058 ÅFJORD

Fosen Takst AS
Jakobslia 10
7168 LYSØYSUNDET

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	21.10.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	21.10.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	09.10.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	19.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	19.10.2026		Gjennomgått		Nei
Standardbeskrivelse	22.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Vedlegg

Norddalsveien 487 , 7170 ÅFJORD
Gnr 15 - Bnr 23
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 minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig 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 bygningssakkyndiges 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.

Bygningssakkyndig 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.»*

enova

Energiattest

D

Adresse	
Norddalsveien 487, 7170 ÅFJORD	
Dato for energimerking **21.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-372271**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **183655663**
Gårdsnummer **15**	Bruksnummer **23**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1979**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **165,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **165,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
217,04

A↑G D

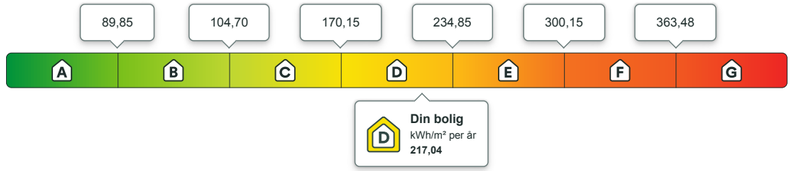
Norddalsveien 487, 7170 ÅFJORD

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
39 816,56	**241,31**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Norddalsveien 487, 7170 ÅFJORD

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Norddalsveien 487, 7170 ÅFJORD

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: 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 11: 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 på varmeanlegg

Tiltak 12: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 14: 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 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: 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 17: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 19: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 22: 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 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 24: Montere automatikk på utebelysning

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

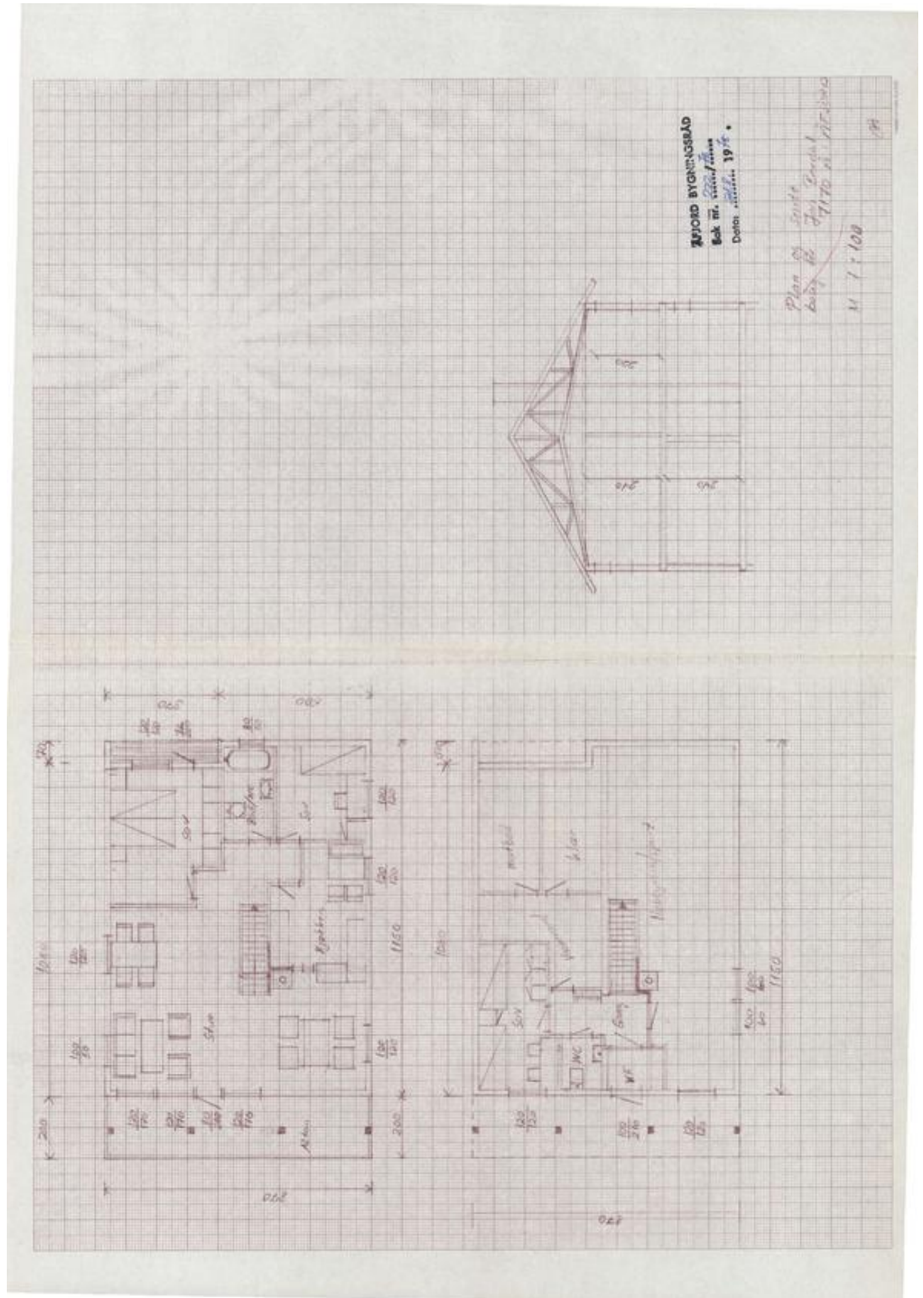
Tiltak på luftbehandlingsanlegg

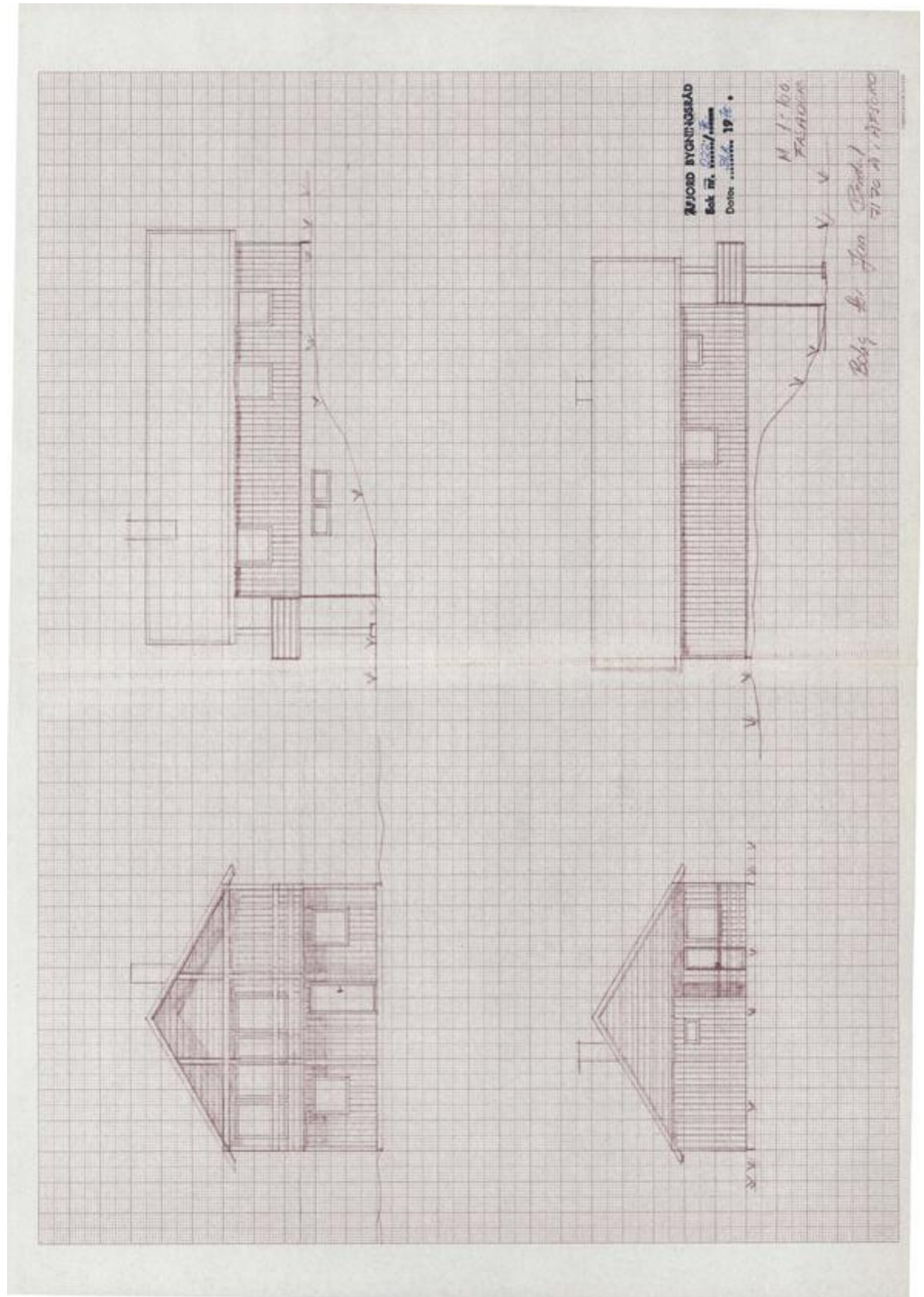
Tiltak 25: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

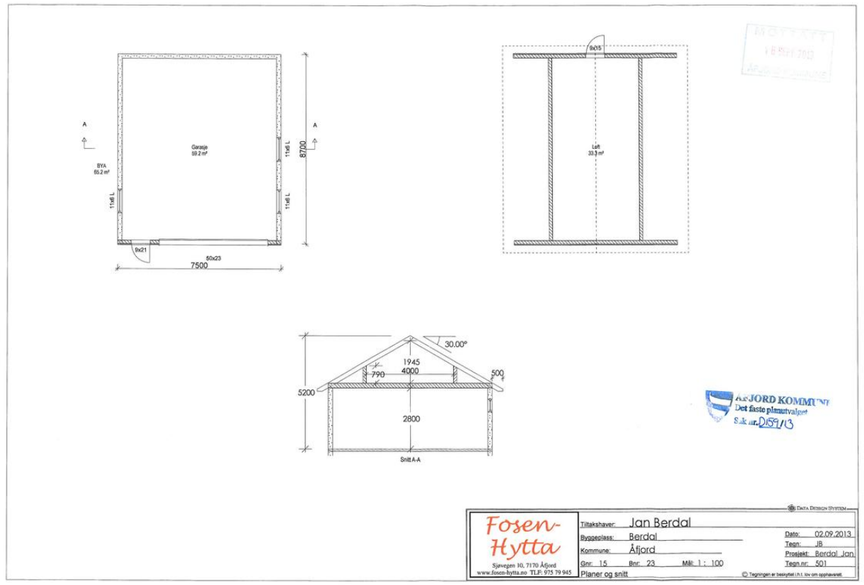
Tiltak 26: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

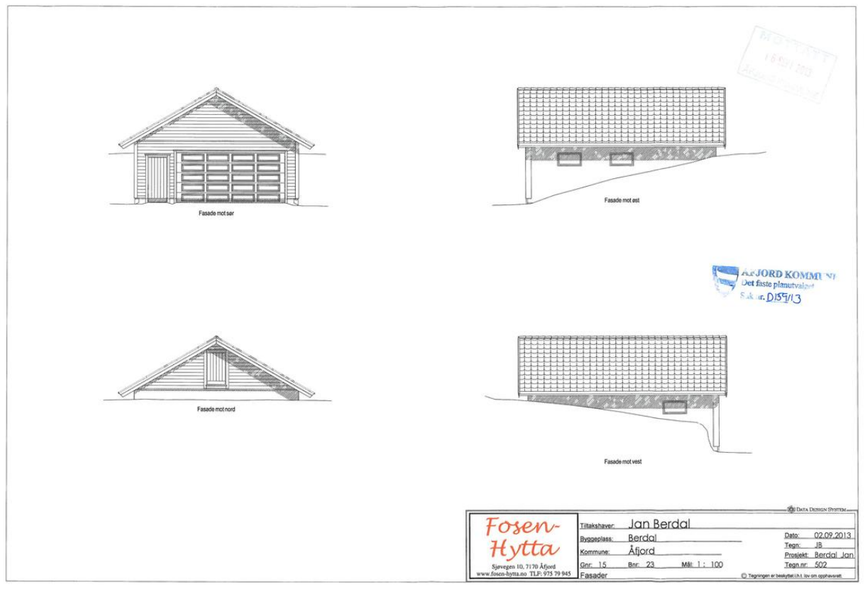

ÅSKORD BYGGEINGSRÅD
Bek. nr.
Dato: 19


ÅSKORD BYGGEINGSRÅD
Bek. nr.
Dato: 19

E1



E2



Kartutsnitt

Utskrift av kartutsnittet fra Innsyn saksbehandler

Dato: 12.10.2026 Omtrentlig målestokk: 1:902 Koordinatsystem: UTM-32N



Side 1 av 1

Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

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 tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. 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 nærområdet

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.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler
- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900

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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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:
Norddalsveien 487, 7170 ÅFJORD. Gnr. 15, bnr. 23, i Åfjord kommune, oppdragsnr.: 1320260295
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: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	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 MinID.

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

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