



aktiv.

Reinsbakkan 24, 7870 GRONG

**Grong - Enebolig i Reinsbakkan
med fin utsikt mot Geitfjellet. 3 stk.
soverom, takterrasse og carport.**



Eiendomsmegler

Øyvind Hofstad

Mobil 417 87 200

E-post oyvind.hofstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Namsos

Søren R Thornæs veg 4, 7800 NAMSOS

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 150 000,-
Omkostn.: Kr 30 100,-
Total ink omk.: Kr 1 180 100,-
Årlig festeavgift: Kr 2 225,-
Selger: Kenneth Brandtzæg
Frode Brandtzæg
Vegard Hansen Brandtzæg

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1965
BRA-i/BRA Total 177/196 kvm
Tomtstr.: 1036.8 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 29, bnr. 5
Oppdragsnr.: 1706240185

Enebolig 3 stk. soverom Carport Takterrasse med utsikt

Velkommen til Reinsbakkan 24

Eiendommen ligger på Reinsbakkan i et mindre boligområde kun 1,4 km til Mediå sentrum som er kommunesenter med butikker, cafe, kulturhus, skole, lokal bank, idrettshall m.m. Eiendommen ligger på en liten høyde med fin utsikt ut mot Geitfjellet. Gode lys og solforhold. Rolig og barnevennlig område uten gjennomgangstrafikk.

Enebolig med 3 stk. soverom, carport og fin takterrasse med utsikt mot Geitfjellet.

Boligen har oppgradert bad og kjøkken. Varmepumpe og vedovn på stue.

Innlagt fiber.

Velkommen til Aktiv visning.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	36
Egenerklæring	62
Energiattest	65
Nabolagsprofil	72
Tinglyst festekontrakt	75
Kommunale avgifter	77
Matrikkelbrev	78
Kartutskrift	87
Utsnitt kommunedelplanen	88
Budskjema	96

Reinsbakkan 24

Om boligen

Areal

BRA - i: 177 m²

BRA - e: 19 m²

BRA totalt: 196 m²

TBA: 21 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 60 m²

1. etasje

BRA-i: 78 m²

BRA-e: 19 m²

2. etasje

BRA-i: 39 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

15 m²

2. etasje

6 m²

Ikke målbare arealer

2. etasje:

GUA (gulvareal): 51 m²

BRA (målbart areal): 39 m²

ALH (arealer med lav himlingshøyde): 12 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga. lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

1036.8 m²

Tomtebeskrivelse

Grunneier/bortfester: Pål Jacob Klouman

Årlig festeavgift: 2.225,-

Regulering av festeavgift: KPI

Neste regulering av festeavgift: 2044

Festekontrakten utløper 2063

Forkjøpsrett: Nei

Kreves samtykke til overdragelse fra grunneier: Nei

Festekontrakten utløper i 2063. Se tomtfestelovens regler for eventuell innløsning, forlengelse og regulering av festeavgift etter utløp. Dette er kjøpers risiko og ansvar.

Grunneier opplyser at tomte kan innløses for kr. 75.000,-

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Årlig festeavgift

Kr 2 225

Festekontrakt datert

01.07.1964.

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Reinsbakkan i et mindre boligområde kun 1,4 km til Mediå sentrum som er kommunesenter med butikker, cafe, kulturhus, skole, lokal bank, idrettshall m.m. Eiendommen ligger på en liten høyde med fin utsikt ut mot Geitfjellet. Gode lys og solforhold. Rolig og barnevennlig område uten gjennomgangstrafikk.

Adkomst

Enkel adkomst, beliggende i endeveg uten gjennomgangstrafikk.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Rønningen barnehage (1-5 år) 0.4 km

Ekker barnehage (1-5 år) 2.2 km

Skoler

Grong barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 1.7 km

Grong videregående skole 1.8 km

Skolekrets

Grong barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 1.7 km

Grong videregående skole 1.8 km

Bygningssakkyndig

Sverre Kvaløsæter

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig er oppført i en og en halv etasje over kjeller på grunnmur oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og tømmer utvendig kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak tekket med skiferstein og pappshingel. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og noe koblet glass. Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Sverre Kvaløsæter, datert 13.03.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Innhold

Boligen har ukjent byggeår men tomt er etablert i 1965, det er benyttet som ca. byggeår. Kommentar fra takstmann: Ukjent byggeår, men mye som tyder på eldre bygg da opprinnelig konstruksjon er av tømmer. Er registrert tiltak i 2010 som trolig gjelder tilbygg.

Kjeller:

Gang. 5 uinnredede kjellerrom.

1. etasje:

Vindfang, gang, stue, kjøkken, bad og vaskerom.

2. etasje:

Gang og 3 soverom.

Standard

Kjeller:

Gang: Støpt gulv og pusset overflate på vegger malt. Malte plater i himling. Trapp og sikringsskap.

Uinnredet kjellerrom 1: Støpt gulv, pusset overflate og malte plater på vegger. Malte plater i himling.

Uinnredet kjellerrom 2: Støpt gulv, pusset overflate og malte plater på vegger. Malte plater i himling.

Uinnredet kjellerrom 3: Støpt gulv og pusset overflate på vegger. Malte plater i himling.

Uinnredet kjellerrom 4: Støpt gulv og pusset overflate på vegger. Malte plater i himling.

Bereder og opplegg for vaskemaskin.

Uinnredet kjellerrom 5: Støpt gulv og pusset overflate på vegger. Stubbloftsplater.

Stoppekran en del synlige rør.

1. etasje:

Vindfang: Flis på gulv og malte plater på vegger. Malte plater i himling.

Skyvedørsgarderobe.

Gang: Laminat på gulv og malte plater på vegger med sår. Malte plater i himling.

Panelovn. Trapp.

Stue: Laminat på gulv, malt panel og malt tapet på vegger. Malte plater i himling.

Vedovn og varmepumpe. Utgang til terrasse.

Kjøkken: Laminat på gulv, flis på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger.

Downlights i malte plater som himling. Innredning med opplegg for oppvaskmaskin og mekanisk avtrekksvifte over stekeovn.

Bad: Flis på gulv og våtromsplater på vegger. Takess i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjkabinett, servantskap, veggmontert wc og mekanisk avtrekk.

Vaskerom: Flis på gulv og malte plater på vegger. Takess i himling. Utstyrt med mekanisk avtrekk, vaskemaskin, benkeplate med kum.

2. etasje:

Gang: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Malte plater i himling. Trapp.

Soverom 1: Laminat på gulv og malte plater på vegger mangler noe. Takess i himling.

Utgang til takterrasse.

Soverom 2: Belegg på gulv og strietapet på vegger. Malt overflate i himling.

Soverom 3: Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Garderobeskap.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Drenering

Oppsummering:

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater.

Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen. Varierende terrengfall.

Grunnet snø er det vanskelig å se om det er utvendig fuktsikring, men på synlige områder ikke noe.

Ved måling på muroverflater i kjeller måles det ikke mye fukt som gjør at tiltak er nødvendig såfremt videre benyttelse som uinnredet kjeller.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering:

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Rekkverket blir målt til 85 cm. og er lavere enn forskriftskravet ved etablering.

Rekkverk også noe løsnet/skjevt ved trapp, noen som kan skyldes snø fra taket.

Hele dekke skjult under snø og ikke vurdert.

Anbefalte tiltak

Oppretting av rekkverk.

Yttervegger

Oppsummering

Det er stedvis benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting uten at det er registrert negative konsekvenser.

Kontroll musetetting stedvis utført, så kan ikke garanteres være alle steder grunnet innvendige tegn til forekomster av mus.

Takkonstruksjon

Oppsummering:

Det registreres svai/nedbøy i takflaten opprinnelig del som kan skyldes alder og byggemåte med lang tid tung taktekking.

Lufting begrenset uten at det er registrert negative konsekvenser.

Som lukket konstruksjon uten detaljerte kontrollmuligheter.

Utsatt med tanke på kondensering som følge av lite isolasjon og begrenset lufting.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering:

Pipa er innkledd på flere sider på hovedplan og i 2. etg.

Sotluke mangler lås.

Pipe med helbeslag over tak.

Anbefalte tiltak:

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Pipa må gjøres tilgjengelig for kontroll på 4 sider (3 sider om pipa har en ventilasjonskanal).

Vedovn med bra stand.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk:

Avtrekk startet ved enkelt test, men trolig kommet er stykke i forventet funksjonstid.

Stekeovn med hull på topp bakkant.

Trapp

Oppsummering:

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Rekkverk løsnet og med for stor åpning i 2. etg.

Kjellertrapp som malt tretrapp og uten håndlist og litt løsnet lavt trekk verk.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Feste rekkverk.

Elektrisk

Oppsummering:

Ukjent om det har vært utført andre ting som krever samsvarserklæring etter siste kontroll.

Bemerket løs kontakt hvor kjøleskap har vært plassert.

Anbefalte tiltak:

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en

kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmesentral

Oppsummering:

Tg 2 grunnet alder og ukjent angående service.

Anbefalte tiltak:

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Varmtvannsbereder

Oppsummering:

Bereder med lekkasje på rør på topp under deksel.

Anbefalte tiltak:

Varmtvannsbereder må repareres.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater:

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). På begrenset område innenfor dør som løsnet sprukket flis.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Utettheter ved avløp gjennom vegg.

Det er ikke forseglet nedre ende veggplate.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Tette ved rørgjennomføring.

Oppsummering av sanitærutstyr:

Benkeplate med noen hull i bakkant for ledninger.

Forhold som har fått TG3:

Vinduer og dører: Altandører.

Oppsummering:

Dørene med utvendig fuktskader hovedsakelig nedre del som er mest utsatt.

Anbefalte tiltak:

Dørene kan ennå benyttes, men behov for reparasjon eller skiftning og bra stand ønskes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak

Oppsummering:

Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere.

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Det er krav til stige for adkomst for feier.

Anbefalte tiltak:

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering:

Det registreres skjevhet på loftgang hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 30 mm.

Ellers ingen store skjevheter.

Stedvis knirk skyldes laminatgulv.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Lovlighet:

Finnes ikke ferdigattest.

Brannslukker av eldre dato og manglende brannvarslere.

Tilbygd inngang litt utenfor tomtegrense mot vei.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Sverre Kvaløsæter, datert 13.03.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Vinduer hovedsakling fra 2006 og noen 1989.

Ytterdør ca. 2010.

Tilbygg ca. 2010

Kjøkken er oppgradert trolig ca. 2010 (usikkert årstall)

Bad er oppgradert trolig ca. 2010 (usikkert årstall)

Er skiftet sikringsskap og utført noen installasjon på kjøkken og lys i kjeller i 2008 iht samsvarserklæring. Siste gang kontroll i 2020 uten bemerkninger.

Varmepumpe ca. 2013. Vvs tank ca. 2006

TV/Internett/Bredbånd

Innlagt fiber (NTE-Altibox)

Parkering

På egen gårdsplass og i carport.

Solforhold

Gode lys og solforhold med fin utsikt mot Geitfjellet. Boligen ligger sør - sør/vest vendt.

Diverse

Selger har bestilt utvask av boligen som blir gjennomført før visning. Boligen blir ferdig vasket til visning og vil ikke bli ytterligere ryddet og vasket etter visningen til overtagelse.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig. Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Tilbygd inngang litt utenfor tomtegrense mot vei. Kjøper påtar seg risikoen for dette, og alle kostnader forbundet med dette.

Energi

Oppvarming

Elektrisk, varmepumpe og ved.

Det foreligger anmerkning vedr. pipe, se punktet "offentligrettslige pålegg" Kun 1 side av skorsteinen er synlig på loft. Kravet er at 2 sider skal være synlig.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i handelen for disse.

Energikarakter

E

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 150 000

Kommunale avgifter

Kr 23 173

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr, feie- og tilsynsavgift samt eiendomsskatt. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi primær

Kr 532 178

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 128 711

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 29, bruksnummer 5, festenummer 21 i Grong kommune.

Offentligrettslig pålegg

Det er opplyst fra Namdal Brann og redningsvesen følgende:

Kun 1 side av skorsteinen er synlig på loft. Kravet er at 2 sider skal være synlig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5045/29/5/21:

24.09.1964 - Dokumentnr: 3291 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 150
FRA 010764
MED FLERE BESTEMMELSER
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
Gjelder denne registerenheten med flere

24.09.1964 - Dokumentnr: 3290 - Registrering av festenr.
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5045 Gnr:29 Bnr:5

01.01.2018 - Dokumentnr: 164531 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1742 Gnr:29 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk. Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er offentlig tilknyttet vei, vann og avløp. Det er private stikkledninger/stikkveger frem til offentlig tilkobling som driftes av eier av eiendommen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplan med formål boligbebyggelse, nåværende.
Kopi av kart og bestemmelser for kommunedelplan Grong sentrum datert 29.03.2012 kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. 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. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum

30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 150 000 (Prisantydning)

Omkostninger

28 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

30 100 (Omkostninger totalt)

46 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

48 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 180 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 196 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 198 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 30 100

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 250 Gebyr for betalingsutsettelse
- 8 463 Kommunale opplysninger
- 16 500 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 2 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 15 000 Tilretteleggingsgebyr
- 2 750 Visninger per stk.
- 500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 3 200 Utlegg fotograf ca.
- 240 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 90 863

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 25.000,- for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Øyvind Hofstad

Eiendomsmegler

oyvind.hofstad@aktiv.no

Tlf: 417 87 200

Ansvarlig megler

Øyvind Hofstad

Eiendomsmegler

oyvind.hofstad@aktiv.no

Tlf: 417 87 200

Boli Eiendomsmegling AS, Søren R Thornæs veg 4
7800 Namsos

Salgsoppgavedato

03.04.2025









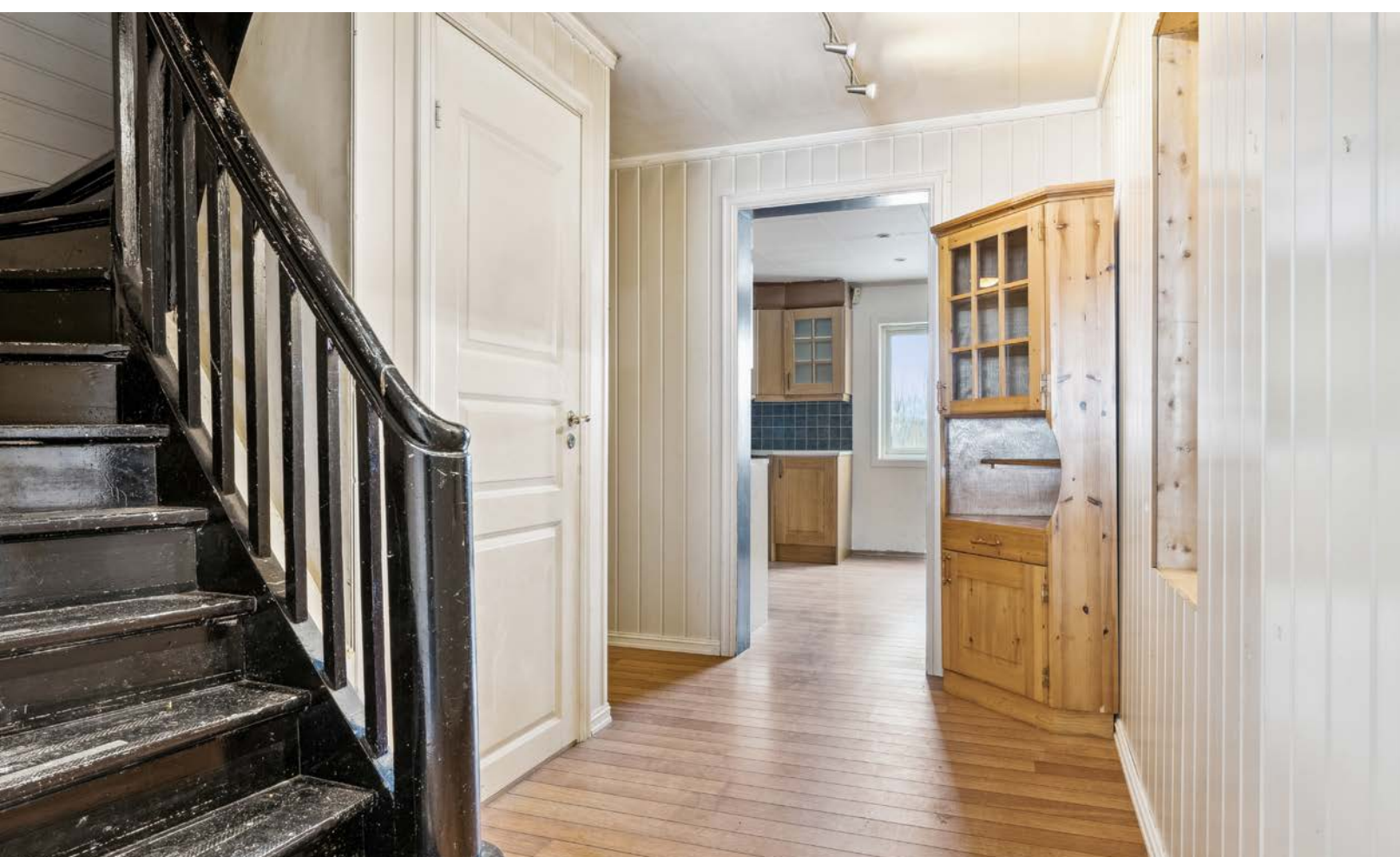




















Et trygt valg

Har du funnet drømmeboligen?

Vi hjelper deg med både råd og finansiering, slik at du har alt på plass for en trygg og god bolighandel.

GRONG:



**SOLVEIG OLEA
FLAAT-SOLBERG**

Avdelingsbanksjef
Tlf. 930 06 373
sof@grong-sparebank.no



**CHRISTOFFER
K. PETERSEN**

Aut. finansiell rådgiver
Tlf. 468 09 973
cpe@grong-sparebank.no



**HANNE
VAN HOOFT**

Aut. finansiell rådgiver
Tlf. 974 98 390
hvh@grong-sparebank.no



**MARKUS WANG
BENJAMINSEN**

Aut. finansiell rådgiver
Tlf. 971 76 973
mbe@grong-sparebank.no



**ANNELI
BRONN WELO**

Aut. finansiell rådgiver
Tlf. 908 04 398
awe@grong-sparebank.no

Grong Sparebank er til stede for deg
som kunde, og for nærmiljøet.



VERDENS BESTE LOKALBANK – DER DU ER

Vedlegg

Reinsbakkan 24 7870 GRONG

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

BRA: 196 m²

BRA-i: 177 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

13

TG-2

13

TG-3

3

TG-IU

3



GNR: 29 BNR: 5

Sverre Kvaløsæter.
Takst-Forum Trøndelag as

sverre@tft.no
40004460

Reinsbakkan 24
7870 Grong

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/24674>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Vinduer og dører: Altandører.

Oppsummering

Dørene med utvendig fuktskader hovedsakelig nedre del som er mest utsatt.

Anbefalte tiltak

Dørene kan ennå benyttes, men behov for reparasjon eller skiftning og bra stand ønskes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere.

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Det er krav til stige for adkomst for feier.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres skjevhet på loftgang hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 30 mm. Ellers ingen store skjevheter.

Stedvis knirk skyldes laminatgulv.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater.

Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen. Varierende terrengfall.

Grunnet snø er det vanskelig å se om det er utvendig fuksikring, men på synlige områder ikke noe.

Ved måling på muroverflater i kjeller måles det ikke mye fukt som gjør at tiltak er nødvendig såfremt videre benyttelse som uinnredet kjeller.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Rekkverket blir målt til 85 cm. og er lavere enn forskriftskravet ved etablering.

Rekkverk også noe løsnet/skjevt ved trapp, noen som kan skyldes snø fra taket.

Hele dekke skjult under snø og ikke vurdert,.

Anbefalte tiltak

Oppretting av rekkverk.

Yttervegger

Oppsummering

Det er stedvis benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting uten at det er registrert negative konsekvenser.

Kontroll musetetting stedvis utført, så kan ikke garanteres være alle steder grunnet innvendige tegn til forekomster av mus.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det registreres svai/nedbøy i takflaten opprinnelig del som kan skyldes alder og byggemåte med lang tid tung taktekkning.

Lufting begrenset uten at det er registrert negative konsekvenser.

Som lukket konstruksjon uten detaljerte kontrollmuligheter.

Utsatt med tanke på kondensering som følge av lite isolasjon og begrenset lufting.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipa er innkledd på flere sider på hovedplan og i 2. etg.

Sottluke mangler lås.

Pipe med helbeslag over tak.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Pipa må gjøres tilgjengelig for kontroll på 4 sider (3 sider om pipa har en ventilasjonskanal).

Vedovn med bra stand.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk startet ved enkelt test, men trolig kommet er stykke i forventet funksjonstid.

Stekeovn med hull på topp bakkant.

Trapp

Oppsummering

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Rekkverk løsnet og med for stor åpning i 2. etg.

Kjellertrapp som malt tretrapp og uten håndlist og litt løsnet lavt trekk verk.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Feste rekkverk.

Elektrisk

Oppsummering

Ukjent om det har vært utført andre ting som krever samsvarserklæring etter siste kontroll.

Bemerket løs kontakt hvor kjøleskap har vært plassert.

Anbefalte tiltak

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmesentral

Oppsummering

Tg 2 grunnet alder og ukjent angående service.

Anbefalte tiltak

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder med lekkasje på rør på topp under deksel.

Anbefalte tiltak

Varmtvannsbereder må repareres.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). På begrenset område innenfor dør som løsnet sprukket flis

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Utettheter ved avløp gjennom vegg.

Det er ikke forseglet nedre ende veggplate.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tette ved rørgjennomføring.

Oppsummering av sanitærutstyr

Benkeplate med noen hull i bakkant for ledninger.

Bygningsdeler med TG-IU

Taktekking

Oppsummering

Taktekking skjult under snø og ikke detaljert kontrollert. Ingen kjennskap til om det har vært utført tiltak som omlegging av skifertak. Pappshingel tvilsomt mange år.

Anbefalte tiltak

Nærmere kontroll taktekking ved snøfritt.

Våtrom: Bad.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Litt vanskelig å kontrollere sluk grunnet manglende renhold, men ser ut til å være benyttet membran.

Oppsummering av fukt

Hulltaking ikke utført da det ikke kunne tas på et område utsatt for vann. Var som vegg mot kjøkkeninnredning og yttervegger. Ved måling på overflater ingen fukt og heller ikke utsatt for fukt ved bruk av kabinett.

TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

Lovlighet

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Finnes ikke ferdigattest.

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Brannslukker av eldre dato og manglende brannvarslere.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
13.11.2024

Rapportdato
27.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Festere: Frode Brandtzæg, Kenneth Brandtzæg, Vegard Brandtzæg.**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Egenerklæring ikke utfylt grunnet dødsbo.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Sverre Kvaløsæter.**

Telefon: **40004460**

Firma: **Takst-Forum Trøndelag as**

Epost: **sverre@tft.no**

Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal.**



Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenester.

Informasjon om boligen

Adresse: **Reinsbakkan 24, 7870 Grong**

Kommunenr: **5045**

Gårdsnr: **29**

Bruksnr: **5**

Festenr: **21**

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **- Ukjent byggeår, men mye som tyder på eldre bygg da opprinnelig konstruksjon er av tømmer. Er registrert tiltak i 2010 som trolig gjelder tilbygg.**

Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen beliggende i ytterkant Grong sentrum i blindvei på litt hellende festet tomt på 1036,8 m². Uteområde skjult av snø ved befaring, men med noe gårdsplass på gavl ved carport og noe grøntareal på motsatt side av vei.

Bebyggelse som eldre bolig på en og en halv etasje tilbygd noe i ettertid på grunnmur av betong. Konstruksjoner over av tre med utvendig stående bordkledning. Tak med saltaks fasong med takteking av naturskifer og pappshingel. Oppvarming av vedovn og varmepumpe luft/luft. Med carport.

Tilbygd inngang litt utenfor tomtegrense mot vei.

Grunnet dødsbo har det ikke vært mulig med opplysninger angående boligens historie når det gjelder eventuelle problemer eller oppgraderinger. Heller ikke tegninger, søknader eller ferdigattester i kommunale arkiv.

Grunnet ukjent byggeår og ellers ukjent konstruksjon er 1970 benyttet som byggeår i energiattest som derfor kan være med avvik.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Enebolig.

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	39	39	0	0	6
1. etasje	97	78	19	0	15
Kjeller	60	60	0	0	0
Totalt m²	196	177	19	0	21

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	51	39	12
Totalt m²	51	39	12

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	39	39	0	Gang, tre soverom.	
1. etasje	97	78	19	Vf, gang, bad, vaskerom, stue, kjøkken.	Kaldbod.
Kjeller	60	6	54	Gang.	Fem kjellerrom.
Totalt m²	196	123	73		

Kommentar til arealberegning

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Ikke noe som tyder på tiltak med drenering.	
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater. Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen. Varierende terrengfall. Grunnet snø er det vanskelig å se om det er utvendig fuktsikring, men på synlige områder ikke noe. Ved måling på muroverflater i kjeller måles det ikke mye fukt som gjør at tiltak er nødvendig såfremt videre benyttelse som uinnredet kjeller.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Grunnmur av betong innvendig pusset på hilderplater. Mulig med slik alder at det er benyttet sparestein. Tilbygd inngang som støpt plate på mark.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Det ble ingen steder registrert tegn til svikt bortsett fra sprekke på gavlmur på kaldbod mot carport.	

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-1
Kjeller hovedsakelig som uinnredet med noen platekleddede delevegger. Ikke annet å bemerke enn stedvis noe saltutslag og løsnet maling. Ikke mye frukt, men kan ha begrensninger angående lagring av fuktømtålige ting. Anbefales videre benyttet som uinnredet.	

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Med altan utenfor stue med spaltet dekke satt på betongfundamenter i grunnen. Ukjent alder.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket blir målt til 85 cm. og er lavere enn forskriftskravet ved etablering. Rekkverk også noe løsnet/skjevt ved trapp, noen som kan skyldes snø fra taket. Hele dekke skjult under snø og ikke vurdert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Oppretting av rekkverk.	

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Takterrasse
Er som takterrasse over noe oppholdsrom som en utsatt konstruksjon og over kaldbod som synlig finerplate. Ikke mange år.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist skader i tekningen?	Ikke kontrollerbart
Har tekningen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Ikke kontrollerbart
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
Balkongen er teknet med papp. Trolig fra 2010 i forbindelse med tilbygging som kan være utført da. Hele dekke av papp skjult under tredekke som er snødekt. Ser ikke gammelt ut og med renne langs ytterkanter. Med nytt rekkverk. På synlige områder ingen tegn til lekkasje sett fra undersiden.	
TG-1	

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass og koblet i kjeller. Ytterdør og to altandører som malte med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer hovedsakelig datert 2006 og noen 1989. Altandører datert 1995. Ytterdør under tak datert 2010.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Vinduer med bra stand, stedvis med tape på glass etter maling.	

6.7 Vinduer og dører: Altandører.

Beskrivelse	
Altandører med malt overflate og 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Datert ca. 1995	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-3
Dørene med utvendig fuktskader hovedsakelig nedre del som er mest utsatt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Dørene kan ennå benyttes, men behov for reparasjon eller skiftning og bra stand ønskes.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.8 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Fasader som stående profilert kledning.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent alder, mulig fra skiftning av vinduer i ca. 2006 eller eldre.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Det er stedvis benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting uten at det er registrert negative konsekvenser. Kontroll musetetting stedvis utført, så kan ikke garanteres være alle steder grunnet innvendige tegn til forekomster av mus.	

6.9 Renner og nedløp

Type	Plast
Ser ut til å være plastrenner i eldre metallkroker opprinnelig del. Tilbygg med metallrenner trolig fra 2010.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ukjent alder på renner.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1
Plastrenner med mindre skade som ikke trenger medføre funksjonssvikt, men delvis skjult av snø. Nærmere kontroll plastrenner anbefales.	

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Med saltaks fasong. Med lav takvinkel på tilbygd del som noe oppholdsrom, bod og carport.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
Det registreres svai/nedbøy i takflaten opprinnelig del som kan skyldes alder og byggemåte med lang tid tung takteking. Lufting begrenset uten at det er registrert negative konsekvenser. Som lukket konstruksjon uten detaljerte kontrollmuligheter. Utsatt med tanke på kondensering som følge av lite isolasjon og begrenset lufting.	

6.11 Taktekking

Type tekking	Skiferstein, Pappshingel
Taktekking opprinnelig del av naturskifer med ukjent alder og tilbygg med pappshingel med ukjent alder. Papp mulig fra 2010.	
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ikke kontrollert
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Oppsummering av taktekking	TG-IU
Taktekking skjult under snø og ikke detaljert kontrollert. Ingen kjennskap til om det har vært utført tiltak som omlegging av skifertak. Pappshingel tvilsomt mange år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Nærmere kontroll taktekking ved snøfritt.	

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere.	
Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.	
Det er krav til stige for adkomst for feier.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
TG-3	
Det registreres skjevhet på loftgang hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 30 mm. Ellers ingen store skjevheter. Stedvis knirk skyldes laminatgulv.	
Utbedringskostnader	Ingen umiddelbar kostnad

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Vedovn på stue satt på fliser.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	
TG-2	
Pipa er innkledd på flere sider på hovedplan og i 2. etg. Sotluke mangler lås. Pipe med helbeslag over tak.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen. Pipa må gjøres tilgjengelig for kontroll på 4 sider (3 sider om pipa har en ventilasjonskanal). Vedovn med bra stand.	

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-1**

Innredning av laminerte skrog med profilerte fronter av eik og med laminert benkeplate. Med oppvaskmaskin, stekeovn med avtrekk over.
Innredning trolig noen år, men uten store skader og kan videre benyttes.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-2**

Avtrekk startet ved enkelt test, men trolig kommet er stykke i forventet funksjonstid.
Stekeovn med hull på topp bakkant.

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

Ikke med tegninger for kontroll.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?

Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Finnes ikke ferdigattest.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Ja

Brannslukker av eldre dato og manglende brannvarslere.

6.17 Trapp

Beskrivelse

Trapp for 2. etg som tett malt tretrapp.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Ja

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Ja

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift. Rekkverk løsnet og med for stor åpning i 2. etg. Kjellertrapp som malt tretrapp og uten håndlist og litt løsnet lavt trekk verk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Feste rekkverk.	

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløp ned til kjellergulv av plast med ukjent alder. Med eldre soilrør med rustet sluk i kjellergulvet. Ukjent utside mur.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Innvendige plastrør tvilsomt mange år med redusert funksjonstid. Rør fra kjellergulvet med usikker tilstand og ikke vurdert.	

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Kobberrør
Stikkledning av plast med stoppekran. Det meste av innvendige rør som rør i rør til bad og vaskerom. Kort del med kobberrør for kjøkken og noe ved bereder.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ukjent alder. Kan være fra tilbygging i 2010.	

Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	
Rør som rør i rør ikke mange som forventes en del restfunksjonstid. Resten ukjent og ikke med i vurderinga.	
	TG-1

6.20 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er skiftet sikringsskap og utført noen installasjon på kjøkken og lys i kjeller i 2008 iht samsvarserklæring. Siste gang kontroll i 2020 uten bemerkninger.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk	TG-2
Ukjent om det har vært utført andre ting som krever samsvarserklæring etter siste kontroll. Bemerket løs kontakt hvor kjøleskap har vært plassert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.21 Varmesentral

Type anlegg	Varmpumpe
Med varmpumpe luft/luft datert 2013.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent angående service. Fungerte ved befarng.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent
Oppsummering av varmesentral	TG-2
Tg 2 grunnet alder og ukjent angående service.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.	

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Bod
Fundament
Plassert på gulv
Årstall
2006
Størrelse
198 liter.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Ja
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Bereder med lekkasje på rør på topp under deksel.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Varmtvannsbereder må repareres.	

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Dagens løsning tilstrekkelig.	

6.24 Våtrom: Bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Rommet med fliser på gulvet med varme, våtromsplater som vegger og platehimling. Ukjent alder, men kan være fra 2010.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-1
Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg. Ikke annet å bemerke enn litt åpning i siliconfuge mellom gulvflis og sokkelglis på begrenset område vegg med vindu. Trenger ikke påvirket tetthet.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-IU
Litt vanskelig å kontrollere sluk grunnet manglende renhold, men ser ut til å være benyttet membran.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Med kabinett, servantskap og toalett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Innbygging med åpning i hjørne ved gulvet. Plate over også løs for kontroll.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekksvifte startet ved test, men ikke målt effekt.,	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-IU
Hulltaking ikke utført da det ikke kunne tas på et område utsatt for vann. Var som vegg mot kjøkkeninnredning og yttervegger. Ved måling på overflater ingen fukt og heller ikke utsatt for fukt ved bruk av kabinett. TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.25 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Med fliser på gulvet, malte plater som vegger og himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent alder, mulig fra 2010.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-2
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg. Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). På begrenset område innenfor dør som løsnet sprukket flis	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Ser membran i sluk.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Utettheter ved avløp gjennom vegg. Det er ikke forseglest nedre ende veggplate.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Tette ved rørgjennomføring.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Med benkeplate med en skyllekum, tilkobling for vaskemaskin og ellers noe skarp.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Benkeplate med noen hull i bakkant for ledninger.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekksvifte startet ved test, ikke målt effekt.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende trapperom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.26 Kryp kjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.27 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.28 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.29 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Namsos	
Oppdragsnr.	
1706240185	
Selger 1 navn	
Kenneth Brandtzæg	
Gateadresse	
Reinsbakkan 24	
Poststed	Postnr
GRONG	7870
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Åge Brandtzæg
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Kenneth Brandtzæg
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1706240185

Tilleggskommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kenneth Brandtzæg	496ca4e82d068b9c2cf0cab 8388aeec3d34ee24b	27.03.2025 11:36:58 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

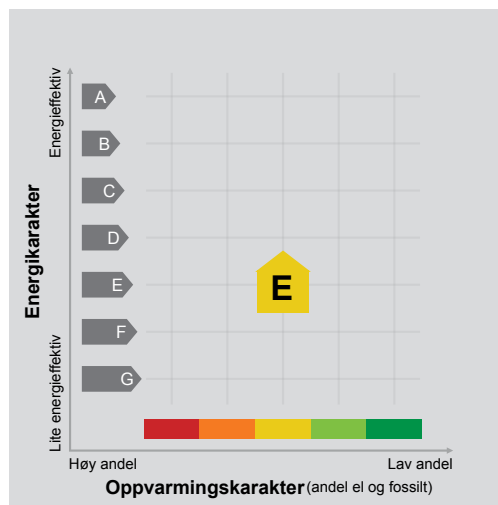
Document reference: 1706240185

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

ENERGIATTEST



Adresse	Reinsbakkan 24
Postnummer	7870
Sted	GRONG
Kommunenavn	Grong
Gårdsnummer	29
Bruksnummer	5
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	21
Bygningsnummer	186494083
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-98096
Dato	27.03.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsett, alternativt peisovn med helt av**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Redusér innnetemperaturen**

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1970
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 177
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på "Energimerking" er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: 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 slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 2: 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 3: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 4: 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 5: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 nedbørstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

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: 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 12: 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. Kjøøl - 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 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 15: 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 utskifting til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak 22: 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.

Nabolagsprofil

Reinsbakkan 24 - Nabolaget Tømmerås/Ekker - vurdert av 18 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Eldre



Offentlig transport

Grong stasjon Linje F7	4 min 0.3 km
Rønningen Linje 610, 611, 615, 690, 695, 23-701	4 min 0.3 km
Namsos lufthavn	43 min

Skoler

Grong barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 237 elever, 18 klasser	22 min 1.7 km
Grong videregående skole 265 elever	23 min 1.8 km

«Her er det barnevennlig, trygt og fint!»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



Naboskapet

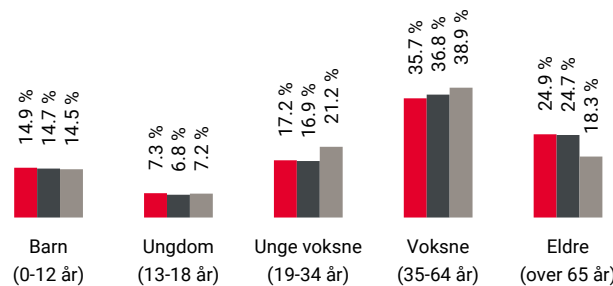
Godt vennskap 75/100



Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tømmerås/Ekker	1 206	781
Grong kommune	2 287	1 415
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Rønningen barnehage (1-5 år) 40 barn	6 min 0.4 km
Ekker barnehage (1-5 år) 21 barn	4 min 2.2 km

Dagligvare

Coop Extra Grong PostNord	21 min 1.6 km
Rema 1000 Grong Post i butikk, PostNord	4 min 2.1 km

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel
-  3. Gående

 **Støynivået**
Lite støynivå 88/100

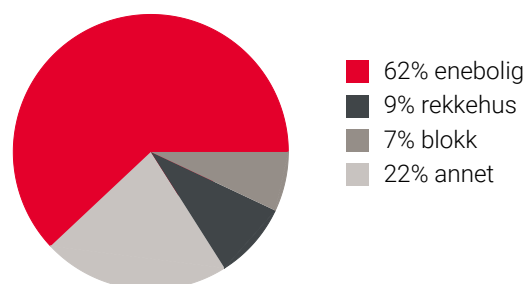
 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 88/100

 **Gateparkering**
Lett 88/100

Sport

-  Tømmerås balløkke 19 min 
Ballspill 1.5 km
-  Gronghallen 20 min 
Aktivitetshall 1.6 km
-  Push Treningssenter Grong 20 min 

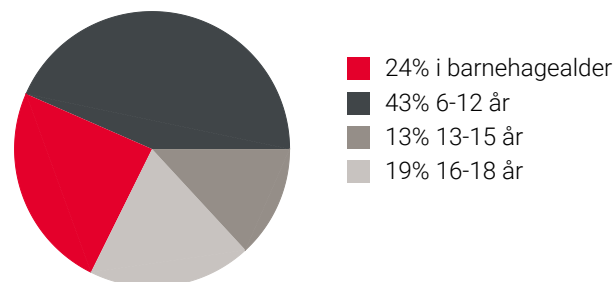
Boligmasse



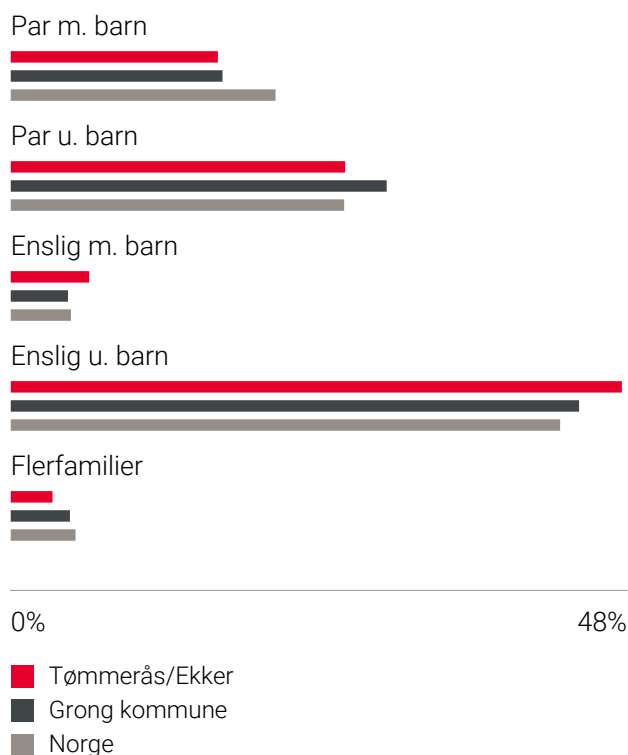
Varer/Tjenester

-  Grong Kjøpesenter 21 min 
-  Apotek 1 Grong 22 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

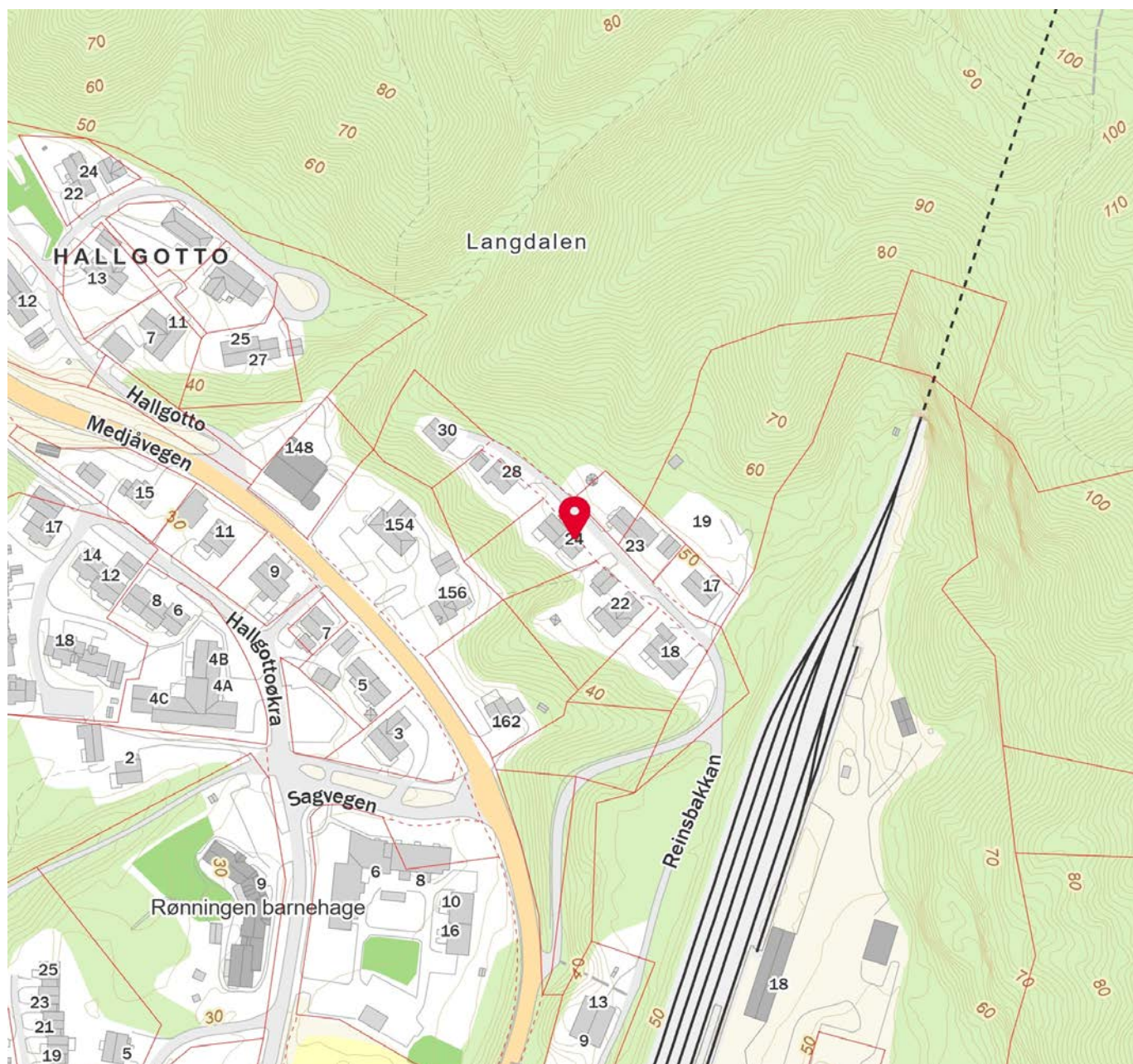
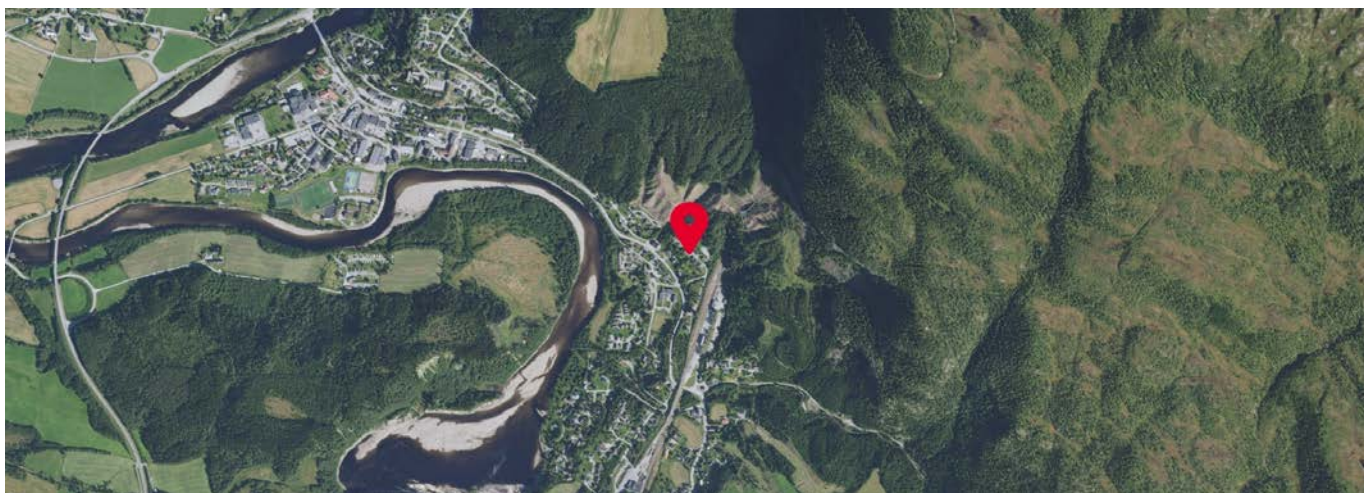


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%





Spil. 40.

Dagbok nr. 3291 1964.
34-9
Namdal Sørenskriverembete

FESTEKONTRAKT.

Undertegnede, Signe Fuglår, , som eier av eiendommen: **MEDJÅ**, gnr. 29, bnr. 5 av skm. 4, 80 i Grong kommune, fester herved bort til Harald Klæbo, i en tomt, 1155 m2 stor, av eiendommen:

Tomten er beskrevet ved Kart- og Oppmålingsforretning 21/4 1964. Festeavgiften er årlig kr. 150,-, ethundreogfemtikroner, som betales forskuddsvis hvert år innen 1/1. Da festetiden gjelder fra 1/7 1964, skal avgiften betales første gang innen 1/7 1964.

Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder grunneieren seg pantedrett i de bygninger som oppføres på tomten. Hvis bygningene er pantsatt til bank, skal grunneieren bare til enhver tid dog bare ha prioritet for forfalt avgift for inntil ett år, dessuten rett til fremtidig avgift. Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid, er grunneieren berettiget til uten søksmål å inndrive forfalt avgift og å sette bygningene til tvangsauksjon.

Festetiden skal være 99 -nittini- år.

Etter festetidens utløp, eller om ønskes på et tideligere tidspunkt skal festeren ha rett til å innløse tomten etter dens verdi på løsnings tiden med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere, dersom ikke grunneieren vil forlengte festekontrakten på rimelige vilkår eller etter lovlig skjønn overta bygningene på tomten og godtgjøre verdiøkningen av tomten som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere.

Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette festeretten i henhold til denne kontrakt når dette skjer i forbindelse med overdragelsen eller pantsettelsen av bygningene på tomten. I tilfelle tvangssalg av bygningene er kjøperen berettiget til å overdra festeretten.

Så lenge det hviler pantelån på bygningene på tomten skal:

- Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt,
- Tomten ikke kunne forlanges ryddet,
- Festeavgiften ikke kunne forhøyes uten panthaverens samtykke og
- Panthaveren, eller kommunen i tilfelle festeledighet, være be-

Tomten nr. 31 i gnr. 29 i Grong.

rettiget til å sette inn ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av festetiden eller event. lånets løpetid.

Festeren har fri veggrunn over eiendommen, bnr.5, i forlengelse av den til byggeområdet av kommunen opparbeidede veg. Grunneieren kan fritt og uhindret benytte vegen til sine transporter av tømmer o.l.

Festeren er pliktig til å føre kloakkavløpet til kommunens hovedkloakkanlegg. Festeren har gjerdeplikten omkr. tomten.

Dersom det på grunn av konjunktursvingninger blir et åpenbart misforhold mellom verdien og leieavgiftens størrelse, kan begge parter etter 20 -tjue- år forlange leien regulert.

Utgiftene til måling- og kartlegging av tomten, samt tinglysing og stempling av målebrev og festekontrakt bæres av festeren.

Denne kontrakt trer i kraft fra 1/7 1964.

Kontrakten er utferdiget i 2 ekspl., hvorav festeren og grunneieren beholder hvert sitt.

GRONG, den 24/9 1964.

Som grunneier:

Sigurd Finglar

Som fester:

Arnald Halbo

Som festerens hustru samtykker jeg herved i foranstående kontrakt.

D.u.s.

Hugborg Halbo

Det attesteres herved at foranstående kontrakt og erklæring egenhendig er underskrevet av samtlige og at disse er myndige. Grunneieren er ugift.

D.u.s.



Arne Moe



Grong Kommune

Adresse Postboks 162, 7871 Grong, 7870

Telefon

Utskriftsdato: 27.01.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Grong Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5045 **Gårdsnr.:** 29 **Bruksnr.:** 5 **Festenr.:** 21

Adresse: Reinsbakkan 24, 7870 GRONG

Referanse: 1706240185

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann		5315,00
Avløp		8425,00
Renovasjon		6906,25
Branntilsyn, feiing		453,00
Eiendomsskatt		2074,00

FORBEHOLD VED UTLERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



Matrikkelrapport

MAT0011

Matrikelbrev



Kartverket

For matrikkelenhet:

5045 - GRONG

Kommune:

29

Gårdsnummer:

5

Bruksnummer:

21

Utskriftsdato/klokkeslett: 27.01.2025 kl. 08:19

Produsert av: Morten Neergård

Attestert av: Grong kommune

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet									
Matrikkelenhetstype:		Festegrunn							
Bruksnavn:		24.09.1964							
Etableringsdato:		0							
Skyld:		Ja							
Er tinglyst:		Nei							
Er seksjonert:									
Arealrapport									
Tekst		Areal Kommentar							
Beregna areal for 29 / 5 / 21		1 036,8 m2 Ukjent grenseforløp							
Eierforhold									
Tinglyste eierforhold									
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse			Andel	
Hjemmelshaver			KLOUMAN PÅL JACOB					1 / 1	
Fester			BRANDTZÆG FRODE					1 / 3	
Fester			BRANDTZÆG KENNETH					1 / 3	
Fester			BRANDTZÆG VEGARD HANSEN					1 / 3	
Oversikt over teiger									
Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader	(EUREF89 UTM Sone 32)	
1	Teig	Ja	7152592	660427		1 036,8 m2	Hjelpelinje vegkant		
Forretninger der matrikkelenheten er involvert									
Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Matrikkelføring
							Endret dato	Signatur	Dato
27.01.2025 08:19		Matrikkelbrev for 5045 - 29 / 5 / 21						Side 2 av 9	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2018	Tinglyst		02.01.2018	smatmynd_nnriap645 01.01.2018
Omnummerering					-1
		Omnummerert til:	5045 - 29/5		
		Omnummerert fra:	1742 - 29/5		
		Omnummerert til:	5045 - 29/5/3		
		Omnummerert fra:	1742 - 29/5/3		
		Omnummerert til:	5045 - 29/5/9		
		Omnummerert fra:	1742 - 29/5/9		
		Omnummerert til:	5045 - 29/5/20		
		Omnummerert fra:	1742 - 29/5/20		
		Omnummerert til:	5045 - 29/5/21		
		Omnummerert fra:	1742 - 29/5/21		
		Omnummerert til:	5045 - 29/5/33		
		Omnummerert fra:	1742 - 29/5/33		

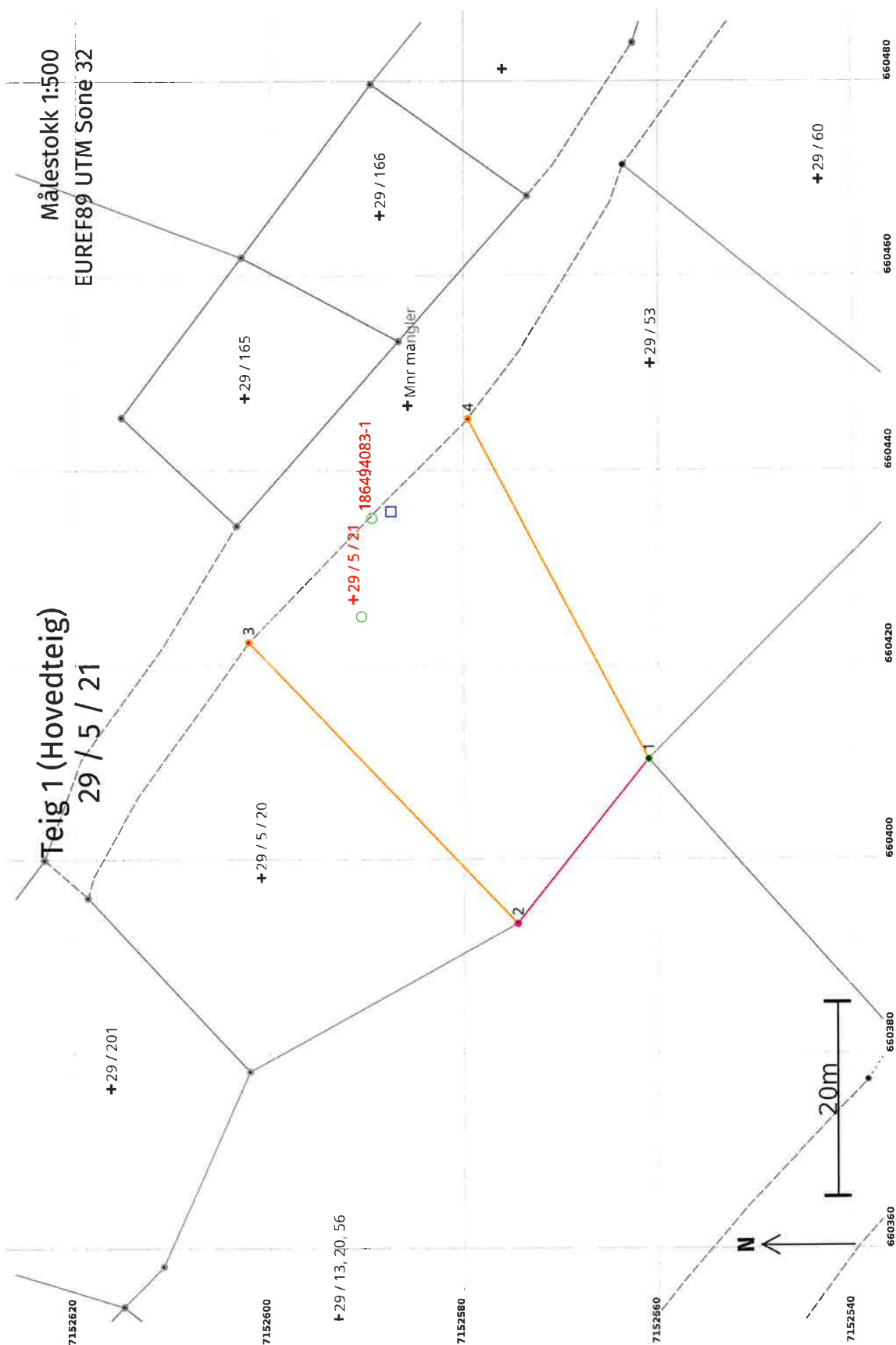
Forretninger der matrikkelenheten er berørt					
Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn Oppmålingsforretning	13.10.2017	Tinglyst	13.10.2017		1742nem 13.10.2017
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiwer	1742 - 29/52	-938,2	
		Mottaker	1742 - 29/198	938,2	
		Tidligere festegrunn	1742 - 29/52/19	0	
		Berørt	1742 - 29/5/21	0	
		Berørt	1742 - 29/13	0	
		Berørt	1742 - 29/20	0	
		Berørt	1742 - 29/53	0	
		Berørt	1742 - 29/56	0	
		Berørt	1742 - 29/60	0	
		Berørt	1742 - 29/196	0	
		Berørt	1742 - 510/1	0	
Kvalitetshewing for eksisterende matrikkelenhet Annen forretningstype	01.06.2017	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	1742nem 01.06.2017
		Berørt	1742 - Mnr mangler	0	
		Berørt	1742 - 29/6/8	0	
		Berørt	1742 - 28/171	0	
		Berørt	1742 - 29/5/21	0	
		Berørt	1742 - 29/13	0	
		Berørt	1742 - 29/20	0	
		Berørt	1742 - 29/53	0	
		Berørt	1742 - 29/56	0	
		Berørt	1742 - 29/60	0	
		Berørt	1742 - 510/1	0	
		Berørt			

Adresser					
Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressnr	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst.	Øst	Nei
	Reinsbakkan	42039	24		
			EUREF89 UTM Sone 32	Grunnkrets: 0106 Media	
			7152588	Stemmekrets: 2 Media Kirkesokn: 09110503 GRONG Postnr.område: 7870 GRONG Tettsted: 7142 Grong	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten					
Bygningsnr:	186 494 083	Bebygd areal:	23	Ant. boliger:	1
Løpenr:		Bruksareal bolig:	188	Ant. etasjer:	3
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Rammetillatelse:
	Nord: 7152591 Øst: 660425	Bruksareal totalt:	188	Avløp:	Igangsettingstillatelse:
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Tatt i bruk:
Bygningsstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0		Midlertidig brukstillatelse:
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0		Ferdigattest:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0		
Energikilder:	Elektrisitet	Alternativt areal 2:	22		
Oppvarming:	Elektrisk				

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
L01	0	36	0	36	0	0	0	0	0
H01	1	92	0	92	0	0	0	0	22
K01	0	60	0	60	0	0	0	0	0
Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer		Bruksenhetsstype		Bruksareal		Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad WC
42039 Reinsbakkan 24	H0101		Bolig		188		0	0	0
42039 Reinsbakkan 24	Unummerert bruksenhet		Unummerert bruksenhet		0		0	0	0

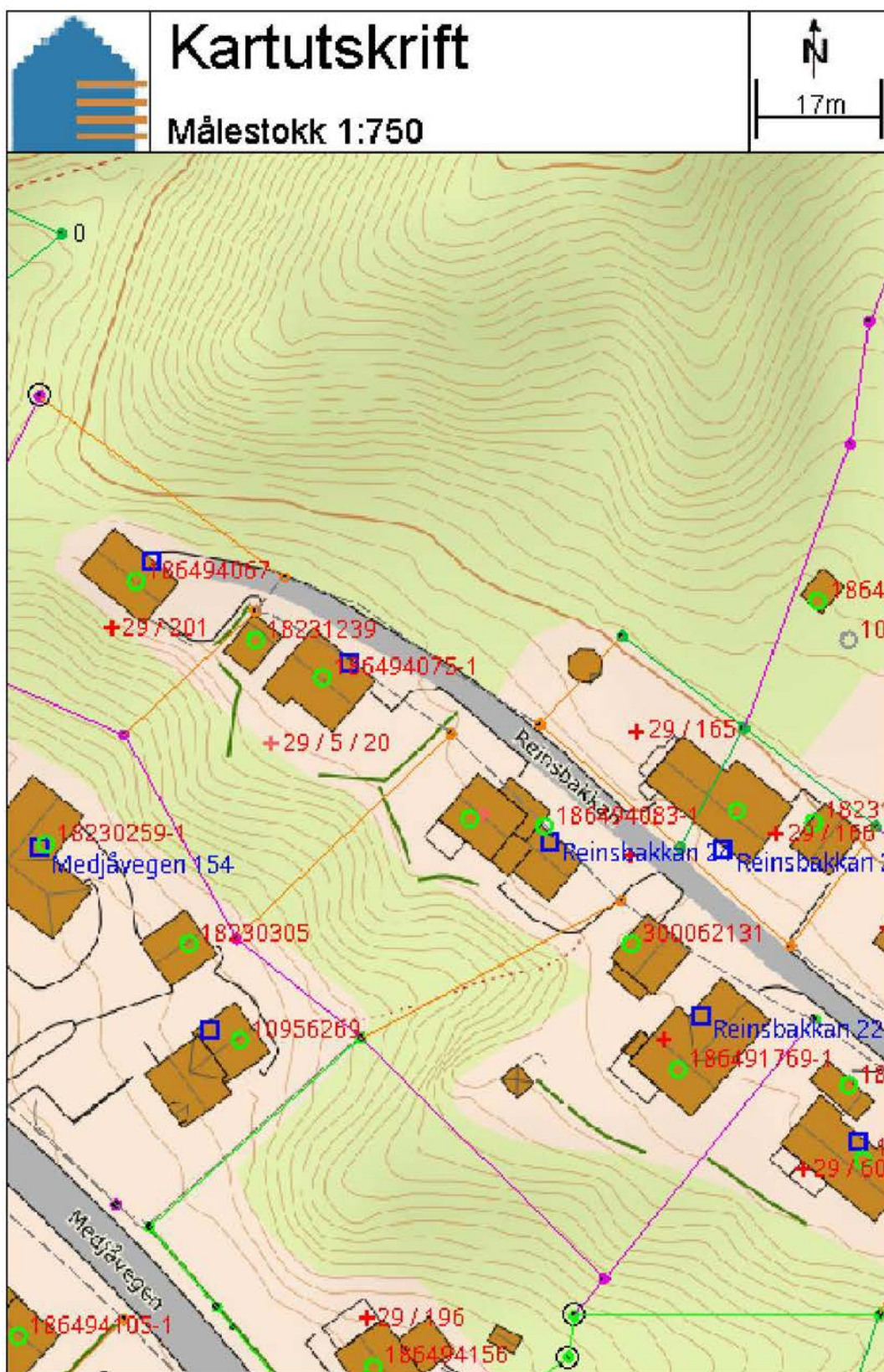


27.01.2025 08:19

Matrikelbrev for 5045 - 29 / 5 / 21

Side 8 av 9

Areal og koordinater						
Areal: 1 036,8		Arealmerknad: Hjelpelinje vegkant				
Representasjonspunkt:		Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Nord: 7152592 Øst: 660427		
Grensepunkt / Grenselinje			Ytre avgrensing			
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm) Radius
1	7152561,43	660410,23	Jord	Grensepåle	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10
2	7152574,85	660393,36	21,56	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200
3	7152602,53	660422,28	40,03	Geometrisk hjelpепunkt	63 Genererte data: Fra annen geometri	500
			32,17	Hjelpelinje vegkant		500
4	7152579,97	660445,21	39,59	Geometrisk hjelpепunkt	63 Genererte data: Fra annen geometri	500



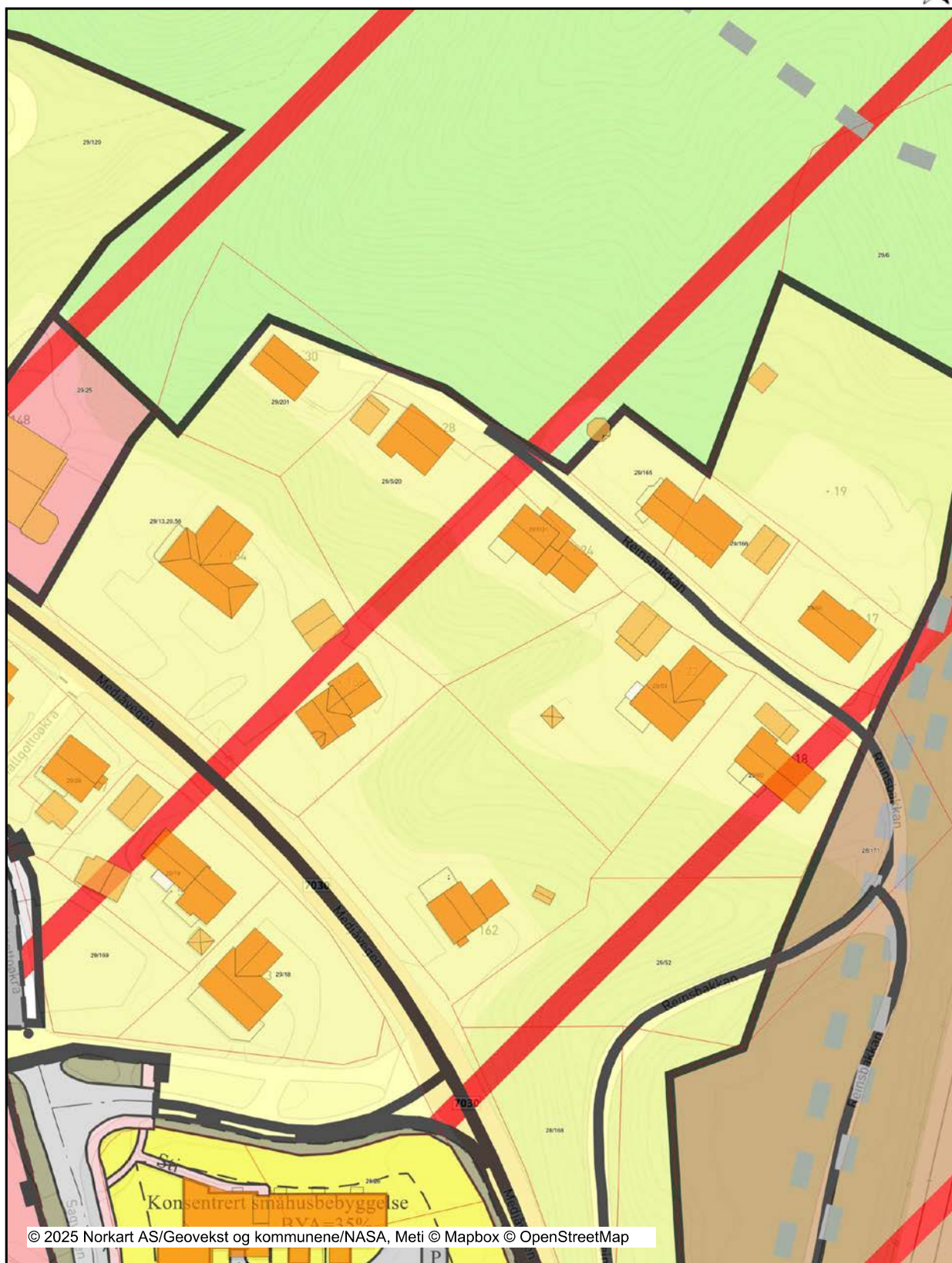


Kartutsnitt kommunedelplan Grong sentrum

Dato: 27.01.2025

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2025 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)	
	Boligbebyggelse - nåværende
	Tjenesteyting - nåværende
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras	
	Bane - nåværende
Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsmål s.	
	LNFR-areal - nåværende
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)	
	Faresone - Ras- og skredfare
	Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)	
	Faresone grense
	Detaljeringsgrense
	Byggegrense
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008	
	Planområde
	Planens begrensning
	Grense for arealmål
	Samleveg - nåværende
	Adkomstveg - nåværende
	Gang-/sykkelveg - nåværende
	Jernbane - nåværende
Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25,1.led)	
	Område for boliger med tilhørende anlegg
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985)	
	Kjøreveg
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25,1.led)	
	Felles avkjørsel
	Felles grøntanlegg
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §)	
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
	Uteoppholdsareal
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infra	
	Veg
	Kjøreveg
	Fortau
	Gangveg/gangareal/gågate
	Annen veggrunn - grøntareal
	Parkering
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Regulert senterlinje
	Målelinje/Avstandslinje
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealmål
Abc	Påskrift utnytting
Abc	Påskrift bredde
Eiendomsinformasjon	
	Eiendom
Ahc	Gårds- og bruksnummer
Bygninger	
	Taksprang Bunn
	Boligbygg
	Andre bygg
	Takkant
	Bygning punkt
	Annen bygning
	Takoverbygg
	Takoverbygg kant
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Reinsbakkan 24
7870 GRONG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Øyvind Hofstad

Telefon: 417 87 200
E-post: oyvind.hofstad@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet 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 viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre