



aktiv.

Bergsmohaugen 2, 7870 GRONG

**Bergsmo - Tiltalende enebolig med  
3 soverom. Garasje, pent kjøkken  
og bad. Utsikt mot Geitfjellet.**





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 1 390 000,-

**Total ink omk.:** Kr 1 425 990,-

**Selger:** Magnus Duun

**Salgsobjekt:** Enebolig

**Eierform:** Eiet

**Byggeår:** 1959

**BRA-i/BRA Total** 150/150 kvm

**Tomtstr.:** 567.3 m<sup>2</sup>

**Soverom:** 3

**Gnr./bnr.** Gnr. 13, bnr. 205

**Oppdragsnr.:** 1706240122

# Bergsmo - Tiltalende enebolig med 3 soverom. Garasje, pent kjøkken og bad. Utsikt mot Geitfjellet.

Tiltalende enebolig med 3 soverom. Pent kjøkken og bad. Garasje.

Enebolig med sentral beliggenhet på Bergsmo med flott utsikt mot Geitfjellet og gode lys og solforhold. Avstand til Mediå som er kommune senter er ca. 5 km, avstand til Overhalla er ca. 19 km.

Tiltak etter byggeår:

2005 - Drenering

2006 - Tilbygg av eksisterende bolig i 1.etg med nytt inngangsparti, soverom og bad.

2006 - VVS tank

2006 - Utskiftinger av vannrør

2006 - Bygd nytt bad, ferdigstillelse i 2015

2010 - Rehab sikringsskap

2010 - Taktekking, takrenner og nedløp

2015 - Vaskerom

2015 - Vedovn

2017 - Kjøkkeninnredning

2018 - Balkong mot vest

2020 - Balkong mot øst

2020 - Verandadør og varmepumpe

2021 - Malt fasade

2022 - Vannkran



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning U.etg. ....	35
Plantegning 1. etg. ....	36
Tilstandsrapport .....	37
Egenerklæring .....	67
Energiattest .....	72
Nabolagsprofil .....	79
Kommunale avgifter .....	81
Opplysninger fra Tensio .....	82
Matrikkelbrev .....	87
Situasjonskart .....	93
Katrutsnitt kommuneplan .....	94
Budskjema .....	103

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 150 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 150 m<sup>2</sup>

TBA: 40 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 62 m<sup>2</sup>

1. etasje

BRA-i: 88 m<sup>2</sup>

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

40 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

567.3 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 567kvm.

Tomten er skrånende og opparbeidet med plen og beplantning.

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.

**Beliggenhet**

Enebolig med sentral beliggenhet på Bergsmo med flott utsikt mot Geitfjellet og gode lys og solforhold. Avstand til Mediå som er kommune senter er ca. 5 km, avstand til Overhalla er ca. 19 km og avstand til Skogmo industripark er ca. 16 km.

**Adkomst**

Enkel adkomst fra offentlig veg.

**Bebyggelsen**

Mindre boligfelt som består i hovedsak av eneboliger, ellers består området i hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

**Barnehage/Skole/Fritid**

Bergsmo barnehage (1-5 år) 1.1 km

Rønningen barnehage (1-5 år) 6.5 km

Ekker barnehage (1-5 år) 8.5 km

**Skolekrets**

Grong barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 5.3 km

Grong videregående skole 5.6 km

Olav Duun videregående skole 41.5 km

**Bygningssakkyndig**

Frode Kvaløsæter

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Enebolig er oppført i én etasje over sokkel. Grunnmur er oppført i støpt betong.

Veggkonstruksjoner er oppført i bindingsverk kledd med stående panel, fasadeplater

og murpuss. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et

trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass, 3-lags isolerglass og koblet glass.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/

Frode Kvaløsæter, datert 04.09.2024. For nærmere informasjon om hver enkelt

bygningssdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

**Sammendrag selgers egenerklæring**

Pkt. 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Ja

Beskrivelse: Bittelitt fukt i garasje, har ingen stor betydning

## **Innhold**

Sokkel:

Vindfang, gang, soverom, toalett. 2 boder, garasje.

1. etasje:

Gang, kjøkken, 2 soverom, bad/wc, vaskerom, trapperom, stue.

## **Standard**

Sokkel

Vindfang: Støpt gulv og malte overflater på vegger. Malt overflate i himling.

Gang: Flis på gulv og malte overflater på vegger. Malt overflate i himling.

Soverom: Parkett på gulv og malt panel på vegger. Takess i himling.

Toalett: Flis på gulv og malte overflater på vegger. Malt overflate i himling. Utstyrt med wc.

Bod 1: Malt overflate på gulv og malte overflater på vegger. Malt overflate i himling.

Bod 2: Flis på gulv og malte overflater på vegger. Malt overflate i himling. Bereder og stoppekran.

Garasje: Støpt gulv og malte overflater på vegger. Malt overflate i himling. Leddport i metall og mekanisk portåpner.

1. etasje

Gang: Flis på gulv og malt panel på vegger. Takess i himling. Gulvvarme.

Kjøkken: Laminat på gulv, malte plater på vegger og laminatplater på vegg over benk. Malt overflate og downlights i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert platetopp, stekeovn, mikroovn og kjøl/fryseskap.

Soverom 1: Laminat på gulv, panelplater og malte overflater på vegger. Malt panel i himling.

Soverom 2: Laminat på gulv og malte overflater på vegger. Takess i himling.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servantskap, dusjnisje og veggmontert wc.

Vaskerom: Belegg på gulv og panel på vegger. Takess i himling. Utstyrt med skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

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:

Grunnmur og fundament

Oppsummering:

Grunnmur er innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader på soverom.

Utvendig er det enkelte riss/sprekkdannelser i murpuss supplert med løs maling.

Anbefalte tiltak:

Grunnmur bør på utsiden rengjøres og overflatebehandles.

Rom under terreng

Oppsummering:

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg på soverom.

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i veggen.

Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørking.

Soverom ventileres kun via åpning av vindu.

Det er ikke montert gasstett dør mellom garasje og bolig/oppholdsrom.

Anbefalte tiltak:

Ytterligere undersøkelser av påførede vegger mot grunnmur er påregnelig for kartlegging av skadeomfang og årsak er påregnelig.

Gasstett dør mellom vindfang og garasje må monteres.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering:

Balkong mot øst er underdimensjonert for dagens belastning. Dette har medført skjevheter i konstruksjonen.

Rekkverket tilfredsstillende krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Anbefalte tiltak:

Balkong må forsterkes, skjevheter i konstruksjonen må utbedres.

Terrassebord foran inngangspartiet bør gjøres tilgjengelig for kontroll slik at tilstand kan stadfestes.

Vinduer og dører: Kjellervinduer

Oppsummering:

Karmer er værslitte.

Enkelte vinduer er trege/tunge å betjene.

Anbefalte tiltak:

Kobla vinduer i kjeller bør skiftes.

Vinduer og dører: Garasjeport og ytterdører

Oppsummering:

Det er ufullstendig / ikke montert beslag under ytterdører.

Anbefalte tiltak:

Avviket bør lukkes.

#### Yttervegger

##### Oppsummering:

Det registreres sprekker i bordkledning fra byggeår.

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

##### Anbefalte tiltak:

Pga. alder på deler av fasaden vil det være et økt behov for vedlikehold.

#### Loft (konstruksjonsoppbygging)

##### Oppsummering:

Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.

Det registreres tegn til aktivitet etter mus på loftet.

Dampspærre (plastfolie) var ikke vanlig å benytte på byggetidspunktet. På bakgrunn av dette kan det ikke utelukkes at det kan oppstå varmetap ut til kald konstruksjon med påfølgende fare for kondensering og ising i takrenner.

##### Anbefalte tiltak:

Ytterligere undersøkelser med tanke på aktivitet etter mus er påregnelig.

#### Loft (konstruksjonsoppbygging): Tilbygg

##### Oppsummering:

Det er svertesopp i et begrenset område ved raft/takfot over bad. Noe som kan være et symptom på luftlekkasjer mellom kaldtloft og oppvarmet rom.

Det registreres tegn til aktivitet etter mus på loftet.

Det er ikke etablert ventil i gavlvegg, luftespalter ved raft.

##### Anbefalte tiltak:

Ytterligere undersøkelser med tanke på aktivitet etter mus er påregnelig.

Ventileringen av konstruksjonen bør bedres med ventil i gavlvegg . Observasjoner vedr. tegn til luftlekkasjer bør observeres over tid.

#### Renner og nedløp

##### Oppsummering:

Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng ved garasjeport.

##### Anbefalte tiltak:

Utterligere undersøkelser for å stadfeste årsak til utbuling i nedløpsrør bør utføres.

#### Taktekking

##### Oppsummering:

Det registreres rust i takplater ved takfot.

Det er observert rustdannelse på beslag rundt pipe.

##### Anbefalte tiltak:

Avvik bør lukkes, vedlikehold påregnes.



#### Ildsted/Skorstein

##### Oppsummering

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Det er riss i murpuss/pipe på loft, tegn til sotvann/rennmerker under sotluke.

##### Anbefalte tiltak:

Med bakgrunn i alder anbefales en ytterligere kontroll av pipa utført av brann- og feiervesen.

#### Toalettrom

##### Oppsummering:

For omtale av fukt vises det til eget punkt "Rom under terreng" i rapporten.

Det er ikke etablert avtrekk / ventilering av rommet.

##### Anbefalte tiltak:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

#### Elektrisk

##### Oppsummering:

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova

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

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

##### Anbefalte tiltak:

Forhold det gjøres oppmerksom på er eldre el-installasjoner i deler av underetasjen som bør kontrolleres nærmere for å stadfeste tilstand.

#### Ventilasjon

##### Oppsummering:

Boligen mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu på soverom i underetasjen.

##### Anbefalte tiltak:

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert på soverom i underetasjen.

#### Våtrom: Bad/wc

##### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

##### Oppsummering av ventilasjon:

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon:

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet.

Forhold som har fått TG3:

Drenering

Oppsummering:

Det er foretatt kontroll med fuktmåler og fuktindikator mot tilgjengelig treverk, murflater/ gulv på grunn.

Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur.

Det er i et område fall inn mot grunnmur.

Anbefalte tiltak:

Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.

En ytterligere kontroll må utføres for å klarlegge somfang/årsak i underetasjen før man velger utbedringsmåte.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Utstyr på tak

Oppsummering:

Det er etablert en taktekking med glatt overflate og det er krav til snøfanger.

Det er kun montert snøfangere på deler av taket.

Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa.

Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler). Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyle over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.

Takstigen er en stige med bøyle over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak:

Snøfanger må etableres på hele taket for god personsikkerhet.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Trapp

Oppsummering:

Det er ikke etablert rekkverk i trappen.

Lysåpninger mellom trinn er over dagens anbefalte avstand på 10 cm.

Anbefalte tiltak:

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

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

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Bad/wc

Oppsummering av overflater:

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

Lekkasjevann utenfor dusjsonen vil ikke ledes til sluk pga. manglende fall.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Det er stor fare for at enkelte flis kan løsne.

Anbefalte tiltak overflater:

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Dette

spesielt med tanke på fallforhold til sluk.

Utbedringskostnader overflater: Under 10 000

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater:

Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga. manglende fall.

Det gjøres oppmerksom på at ubehandlet panel ikke er et egnet materiale for bruk i våtsonen.

Anbefalte tiltak overflater:

Bygningsdelen fungerer med dette avviket.

Utbedringskostnader overflater: Ingen umiddelbar kostnad

Oppsummering av ventilasjon:

Rommet er ikke ventilert og tilfredsstillende ikke krav til våtrom. Manglende ventilering medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig inneklime.

Anbefalte tiltak ventilasjon:

Ventilering av rommet bør etableres.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

Vær oppmerksom på!

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1 .januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

Det er ikke fremlagt tegninger/søknad av tilbygget fra 2006

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Frode Kvaløsaeter, datert 04.09.2024. 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**

Tiltak etter byggeår:

Lagt ny drenering i 2005

Tilbygg av eksisterende bolig i 1.etg med nytt inngangsparti, soverom og bad i 2006

Montert ny varmtvannstank i 2006

Utskiftinger av vannrør i 2006

Bygd nytt bad i 2006, ferdigstillelse i 2015

Rehab sikringsskap i 2010

Lagt ny taktekking i 2010

Montert nye takrenner og nedløpsrør i 2010

Oppussing av vaskerom i 2015

Montert ny vedovn i 2015

Montert ny kjøkkeninnredning i 2017

Bygd ny balkong mot vest i 2018

Bygd ny balkong mot øst i 2020

Montert ny balkongdør i 2020

Montert luft til luft varmepumpe i 2020

Malt utvendig fasade i 2021

Montert utvendig vannkran ved inngangspartiet i 2024

### **TV/Internett/Bredbånd**

Fiber Altibox. NTEBB.

### **Parkering**

På egen gårds plass.

Enkel garasje.

### **Forsikringsselskap**

Jernbane bank og forsikring



## Diverse

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.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

## Energi

### Oppvarming

Elektrisk, varmepumpe, ved.

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

Følgende er opplyst fra Tensio etter tilsyn av Det lokal eltilsyn datert 19.05.2009:

1. Inntak Inntakssikringer var ikke lett tilgjengelig, Jf. FEL §17. Må kontrolleres
2. Sikringsskap Kabelinnføring i sikringsskapet var ikke i samsvar med gjeldende krav Jf. FEL §28
3. Stue , gang, og 2 stk soverom. Samsvarserklæring for anlegget manglet Jf. FEL §12. Kopi sendes til DLE
4. Soverom køyer. Jordet og ujordet stikkontakter var utsatt for samtidig berøring, Jf. FEL §19, §21
5. Stue. Jordet og ujordet stikkontakter var utsatt for samtidig berøring, Jf. FEL §19, §21
6. Kjøkken under overskap. Stikkontakt var defekt, Jf. FEL §9
7. Kjøkken lys bryter. Kabelen var avmantlet utenfor kapselen/dekselet, Jf. FEL §20
8. Kjeller. Utjevningsforbindelsen til avløpsrøret manglet, Jf. FEL §19
9. Bod. Kabelen var ikke betryggende festet, Jf. FEL §16

### Energikarakter

G

### Energifarge

Gul

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 1 390 000

**Kommunale avgifter**

Kr 20 630

**Kommunale avgifter år**

2024

**Info kommunale avgifter**

I dette inngår avgift for vann, avløp, renovasjon, feiing/branntilsyn og 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 418 606

**Formuesverdi primær år**

2022

**Formuesverdi sekundær**

Kr 1 590 704

**Formuesverdi sekundær år**

2022

**Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, 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 13, bruksnummer 205 i Grong kommune.

**Offentligrettslig pålegg**

Følgende er opplyst fra Tensio etter tilsyn av Det lokal eltilsyn datert 19.05.2009:

1. Inntak Inntakssikringer var ikke lett tilgjengelig, Jf. FEL §17. Må kontrolleres

2. Sikringsskap Kabelinnføring i sikringsskapet var ikke i samsvar med gjeldende krav Jf. FEL §28
3. Stue , gang, og 2 stk soverom. Samsvarserklæring for anlegget manglet Jf. FEL §12. Kopi sendes til DLE
4. Soverom køyer. Jordet og ujordet stikkontakter var utsatt for samtidig berøring, Jf. FEL §19, §21
5. Stue. Jordet og ujordet stikkontakter var utsatt for samtidig berøring, Jf. FEL §19, §21
6. Kjøkken under overskap. Stikkontakt var defekt, Jf. FEL §9
7. Kjøkken lys bryter. Kabelen var avmantlet utenfor kapselen/dekselet, Jf. FEL §20
8. Kjeller. Utjevningsforbindelsen til avløpsrøret manglet, Jf. FEL §19
9. Bod. Kabelen var ikke betryggende festet, Jf. FEL §16

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

5045/13/205:

27.12.1951 - Dokumentnr: 3029 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:5045 Gnr:13 Bnr:59

Gjelder denne registerenheten med flere

04.02.2022 - Dokumentnr: 141403 - Festenummer gitt bruksnummer

Utgått festenr:

Knr:5045 Gnr:13 Bnr:59 Fnr:7

Elektronisk innsendt

Kjøper forplikter seg til å orientere sin bankforbindelse om at ovennevnte heftelser ikke vil bli slettet, men følge eiendommen, og at banken derfor må samtykke til å få prioritet etter ovennevnte heftelser.

### **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.

### **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 bolig.

Kopi av kommuneplan med bestemmelser med planid 17422014002 kan sees hos meglere.

### **Legalpant**

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

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

## 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**

1 390 000 Prisantydning

---

#### Omkostninger

15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

34 750 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

---

35 990 Omkostninger totalt

51 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

53 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

1 425 990 Totalpris. inkl. omkostninger

1 441 090 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

1 443 890 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.

### **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 deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **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.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3,20% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 000,- oppgjørshonorar kr 5 900,- og visninger kr , -.

Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 40 000,-.

Utlegg kommer i tillegg etter faktura (sikringsobligasjon, fotograf, tilstandsrapport og kopi tinglyste erklæringer) Dersom handel ikke kommer i stand, kan oppdragstaker kreve dekket markedspakke og utlegg uten hensyn til årsaken til at handelen ikke er kommet i stand, jf. eiendomsmeglingsloven kapittel 7. Meglerprovisjon, tilretteleggingshonorar og visning belastes ikke oppdragsgiver. Alle beløp er inkl. mva.

### **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**

16.09.2024























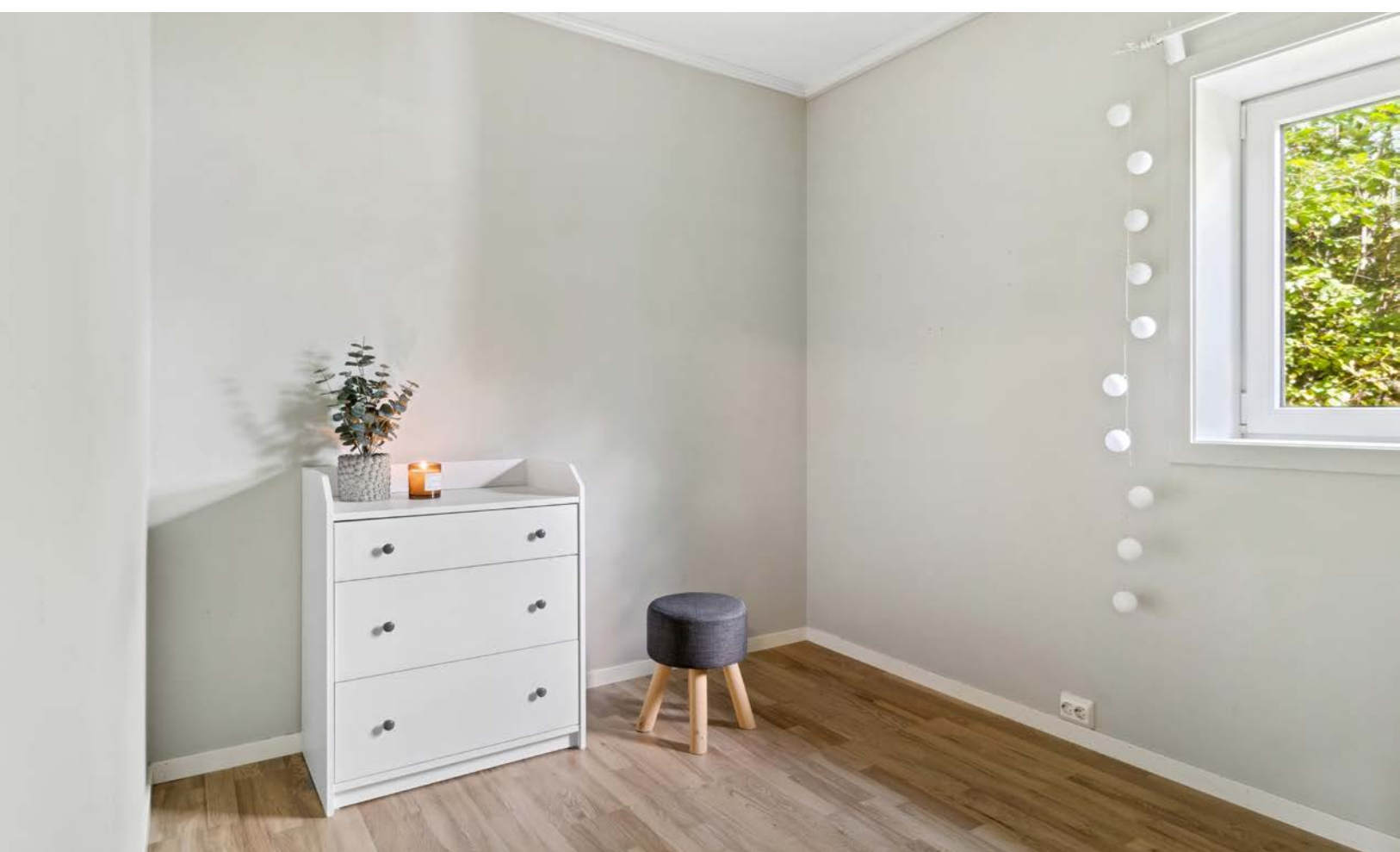


























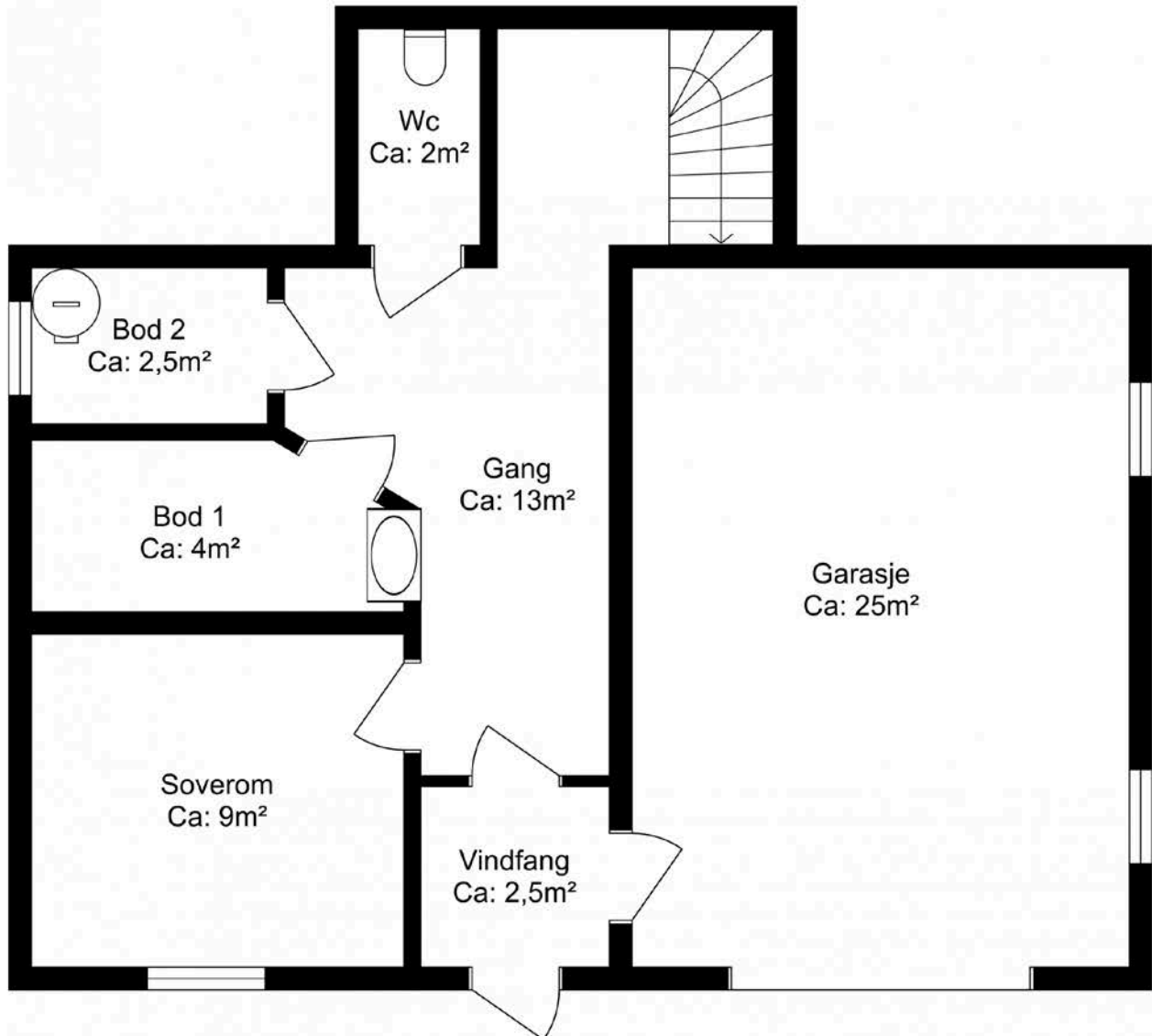




# Vedlegg

## Bergsmohaugen 2

### U. Etasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

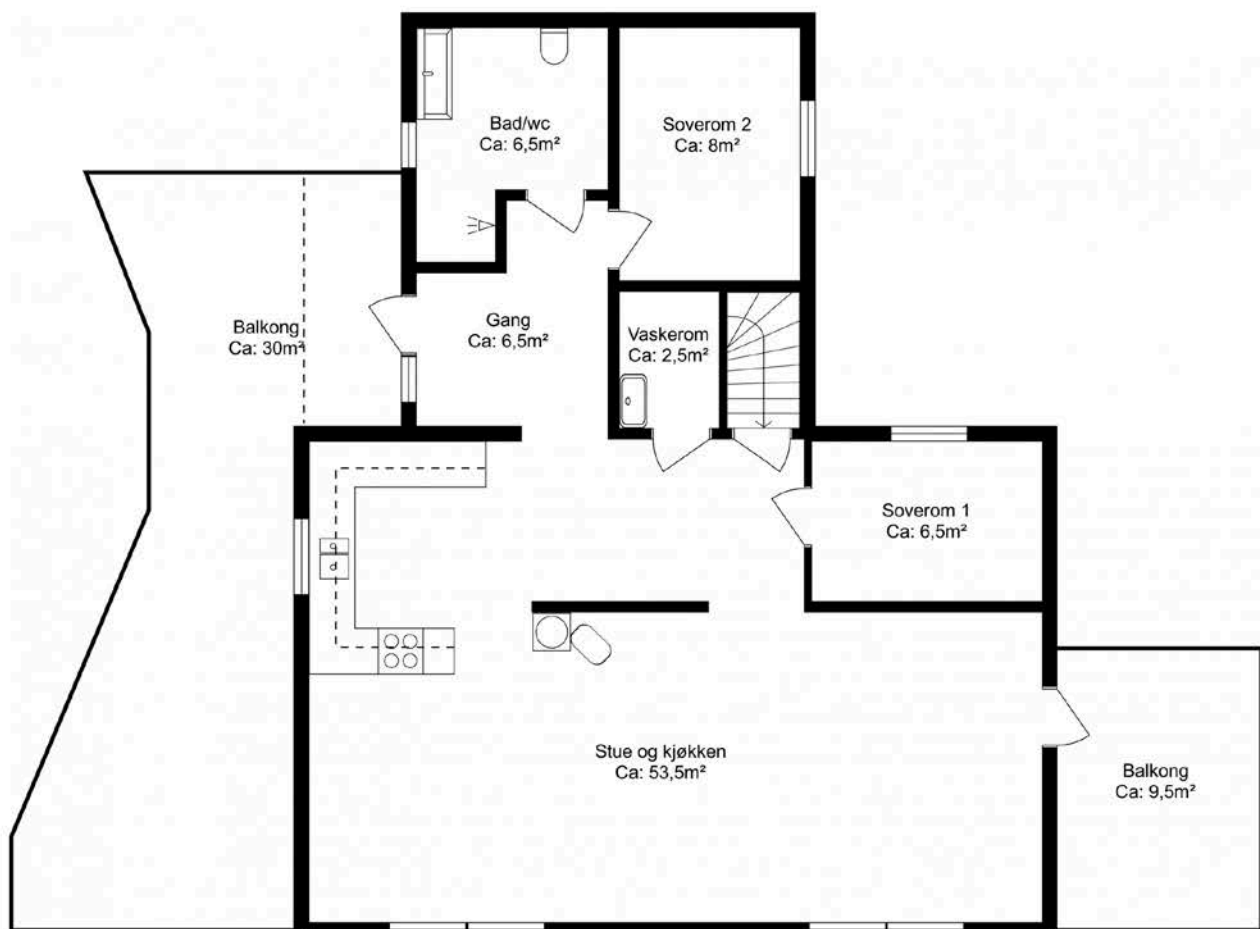
Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.  
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.  
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.



## Bergsmohaugen 2

### 1. Etasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.  
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.  
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

# Bergsmohaugen 2

## 7870 GRONG

### Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1959

BRA: 150 m<sup>2</sup>

BRA-i: 150 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



# 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 bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig 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 omfang, 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 bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig 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/22035>

### 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige 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

#### Drenering

##### Oppsummering

Det er foretatt kontroll med fuktmåler og fuktindikator mot tilgjengelig treverk, murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjøllergulv og nedre del av grunnmur.

Det er i et område fall inn mot grunnmur.

##### Anbefalte tiltak

Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.

En ytterligere kontroll må utføres for å klarlegge somfang/årsak i underetasjen før man velger utbedringsmåte.

**Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000**

---

#### Utstyr på tak

##### Oppsummering

Det er etablert en taktekking med glatt overflate og det er krav til snøfanger.

Det er kun montert snøfangere på deler av taket.

Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler). Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyle over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.

Takstigen er en stige med bøyle over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.

##### Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres på hele taket for god personsikkerhet.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

---

#### Trapp

##### Oppsummering

Det er ikke etablert rekkverk i trappen.

Lysåpninger mellom trinn er over dagens anbefalte avstand på 10 cm.

##### Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

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

**Utbedringskostnader: Under 10 000**

---



## Våtrom: Bad/wc

### Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

Lekkasjevann utenfor dusjsonen vil ikke ledes til sluk pga. manglende fall.

Det registreres "bom" i gulvfliis (mangelfull heft mot underlag). Det er stor fare for at enkelte fliis kan løsne.

### Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Dette spesielt med tanke på fallforhold til sluk.

Utbedringskostnader overflater: Under 10 000

---

## Våtrom: Vaskerom

### Oppsummering av overflater

Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga. manglende fall.

Det gjøres oppmerksom på at ubehandlet panel ikke er et egnet materiale for bruk i våtsonen.

### Anbefalte tiltak overflater

Bygningsdelen fungerer med dette avviket.

Utbedringskostnader overflater: Ingen umiddelbar kostnad

### Oppsummering av ventilasjon

Rommet er ikke ventilert og tilfredsstillende ikke krav til våtrom. Manglende ventilering medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig inneklima.

### Anbefalte tiltak ventilasjon

Ventilering av rommet bør etableres.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

## Bygningsdeler med TG2

## Grunnmur og fundament

### Oppsummering

Grunnmur er innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader på soverom.

Utvendig er det enkelte riss/sprekkdannelse i murpuss supplert med løs maling.

### Anbefalte tiltak

Grunnmur bør på utsiden rengjøres og overflatebehandles.

---

## Rom under terreng

### Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg på soverom.

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i veggen. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttøking.

Soverom ventileres kun via åpning av vindu.

Det er ikke montert gasstett dør mellom garasje og bolig/oppholdsrom.

### Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av påforede vegger mot grunnmur er påregnelig for kartlegging av skadeomfang og årsak er påregnelig.

Gasstett dør mellom vindfang og garasje må monteres.

---

## Balkong, terrasse, platting

### Oppsummering

Balkong mot øst er underdimensjonert for dagens belastning. Dette har medført skjevheter i konstruksjonen.

Rekkverket tilfredsstillt krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

### Anbefalte tiltak

Balkong må forsterkes, skjevheter i konstruksjonen må utbedres.

Terrassebord foran inngangspartiet bør gjøres tilgjengelig for kontroll slik at tilstand kan stadfestes.

---

## Vinduer og dører: Kjellervinduer

### Oppsummering

Karmer er værslitte.

Enkelte vinduer er trege/tunge å betjene.

### Anbefalte tiltak

Kobla vinduer i kjeller bør skiftes.

---

## Vinduer og dører: Garasjeport og ytterdører

### Oppsummering

Det er ufullstendig / ikke montert beslag under ytterdører.

### Anbefalte tiltak

Avviket bør lukkes.

---

## Yttervegger

### Oppsummering

Det registreres sprekker i bordkledning fra byggeår.

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

### Anbefalte tiltak

Pga. alder på deler av fasaden vil det være et økt behov for vedlikehold.

---

## Loft (konstruksjonsoppbygging)

### Oppsummering

Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.

Det registreres tegn til aktivitet etter mus på loftet.

Dampspærre (plastfolie) var ikke vanlig å benytte på byggetidspunktet. På bakgrunn av dette kan det ikke utelukkes at det kan oppstå varmetap ut til kald konstruksjon med påfølgende fare for kondensering og ising i takrenner.

### Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser med tanke på aktivitet etter mus er påregnelig.

---

## Loft

### (konstruksjonsoppbygging):

### Tilbygg

### Oppsummering

Det er svertesopp i et begrenset område ved raft/takfot over bad. Noe som kan være et symptom på luftlekkasjer mellom kaldtloft og oppvarmet rom.

Det registreres tegn til aktivitet etter mus på loftet.

Det er ikke etablert ventil i gavlvegg, luftespalter ved raft.

### Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser med tanke på aktivitet etter mus er påregnelig.

Ventileringen av konstruksjonen bør bedres med ventil i gavlvegg. Observasjoner vedr. tegn til luftlekkasjer bør observeres over tid.

---

## Renner og nedløp

### Oppsummering

Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng ved garasjeport.

### Anbefalte tiltak

Utterligere undersøkelser for å stadfeste årsak til utbuling i nedløpsrør bør utføres.

---

## Taktekking

### Oppsummering

Det registreres rust i takplater ved takfot.

Det er observert rustdannelse på beslag rundt pipe.

### Anbefalte tiltak

Avvik bør lukkes, vedlikehold påregnes.

---



## Ildsted/Skorstein

### Oppsummering

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Det er riss i murpuss/pipe på loft, tegn til sotvann/rennmerker under sotluke.

### Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder anbefales en ytterligere kontroll av pipa utført av brann- og feiervesen.

---

## Toalettrom

### Oppsummering

For omtale av fukt vises det til eget punkt "Rom under terreng" i rapporten.

Det er ikke etablert avtrekk / ventilering av rommet.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

---

## Elektrisk

### Oppsummering

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. D

### Anbefalte tiltak

Forhold det gjøres oppmerksom på er eldre el-installasjoner i deler av underetasjen som bør kontrolleres nærmere for å stadfeste tilstand.

---

## Ventilasjon

### Oppsummering

Boligen mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu på soverom i underetasjen.

### Anbefalte tiltak

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert på soverom i underetasjen.

---

## Våtrom: Bad/wc

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

### Oppsummering av ventilasjon

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

---

## Våtrom: Vaskerom

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.

---

## Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet.

---

### Lovlighet

#### Vær oppmerksom på!

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

Det er ikke fremlagt tegninger/søknad av tilbygget fra 2006.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**30.8.2024**

Rapportdato  
**4.9.2024**

### Hjemmelshavere

Navn: **Magnus Duun**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? **Ja**

### Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: **Frode Kvaløseter**      Telefon: **92208459**  
Firma: **Takst-Forum Trøndelag**      Epost: **frode.kvaloeter@tft.no**  
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**



Om bygningsakkyndig:  
Byggmester/takstmann

### Informasjon om boligen

Adresse: **Bergsmohaugen 2, 7870 Grong**  
Kommunenr: **5045**      Gårdsnr: **13**      Bruksnr: **205**      Festenr:  
Seksjonsnr:      Andelsnr:      Leilighetsnr:  
Byggeår: **1959** - Byggeår er hentet fra en tidligere salgsoppgave  
Boligtype: **Enebolig**

#### Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig er oppført i én etasje over sokkel. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjoner er oppført i bindingsverk kledd med stående panel, fasadeplater og murpuss. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass, 3-lags isolerglass og koblet glass.

#### Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2005	Lagt ny drenering.	Nei
2006	Tilbygg av eksisterende bolig i 1.etg med nytt inngangsparti, soverom og bad.	Nei
2006	Montert ny varmtvannstank.	Nei
2006	Utskiftinger av vannrør.	Nei
2006	Bygd nytt bad i 2006, ferdigstillelse i 2015.	Nei
2010	Rehab sikringsskap.	Ja
2010	Lagt ny taktekking.	Nei
2010	Montert nye takrønner og nedløpsrør.	Nei
2015	Oppussing av vaskerom.	Nei
2015	Montert ny vedovn.	Nei
2017	Montert ny kjøkkeninnredning.	Nei
2018	Bygd ny balkong mot vest.	Nei
2020	Bygd ny balkong mot øst.	Nei
2020	Montert ny balkongdør.	Nei
2020	Montert luft til luft varmepumpe.	Nei
2021	Malt utvendig fasade.	Nei
2024	Montert utvendig vannkran ved inngangspartiet.	Ja



## 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 arealstandard (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: Hovedbygg

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	62	62	0	0	0
1. etasje	88	88	0	0	40
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>150</b>	<b>150</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>40</b>

#### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	62	27	35	Vindfang, gang, soverom og wc.	2 boder og garasje.
1. etasje	88	88	0	Gang, trapperom, stue, kjøkken, 2 soverom, bad/wc og vaskerom.	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>150</b>	<b>115</b>	<b>35</b>		

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Iflg. en tidligere salgsoppgave blir det opplyst at ny drenering ble lagt i 2005.	Ja
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
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
<b>Oppsummering av drenering</b>	<b>TG-3</b>
Det er foretatt kontroll med fuktmåler og fuktindikator mot tilgjengelig treverk, murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur.  Det er i et område fall inn mot grunnmur.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.  En ytterligere kontroll må utføres for å klarlegge somfang/årsak i underetasjen før man velger utbedringsmåte.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>50 000 - 150 000</b>

### 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller Grunnmur i betong med malt pusset overflate.	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

**Oppsummering av grunnmur og fundament****TG-2**

Grunnmur er innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader på soverom.

Utvendig er det enkelte riss/sprekkdannelse i murpuss supplert med løs maling.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Grunnmur bør på utsiden rengjøres og overflatebehandles.

## 6.3 Støttemur

**Beskrivelse**

Det er etablert en liten forstøtningsmur i betong.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Nei

Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?

Nei

**Oppsummering av støttemur****TG-1**

Ingen symptomer på skader.

## 6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng

Delvis innredet

Rom under terreng er en sokkeletasje med garasje, boder og oppholdsrom. Det er kun soverom som er innredet med parkett og påførede vegger mot grunnmur kledd med malt panel.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ukjent

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?

Ja

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)

Ja

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Ja



**Oppsummering av rom under terreng****TG-2**

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg på soverom.

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i veggen. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørking.

Soverom ventileres kun via åpning av vindu.

Det er ikke montert gasstett dør mellom garasje og bolig/oppholdsrom.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Ytterligere undersøkelser av påforede vegger mot grunnmur er påregnelig for kartlegging av skadeomfang og årsak er påregnelig.

Gasstett dør mellom vindfang og garasje må monteres.

## 6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert balkonger i impregnert treverk.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkong mot vest er fra 2018, balkong mot øst er fra 2020.	
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 byggteknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

**Oppsummering av balkong, terrasse, platting****TG-2**

Balkong mot øst er underdimensjonert for dagens belastning. Dette har medført skjevheter i konstruksjonen.

Rekkverket tilfredsstillt krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Balkong må forsterkes, skjevheter i konstruksjonen må utbedres.

Terrassebord foran inngangspartiet bør gjøres tilgjengelig for kontroll slik at tilstand kan stadfestes.

## 6.6 Vinduer og dører: Vinduer 1.etg

Beskrivelse	
Vinduer i PVC med 2-lags glass og 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer har datostemplede glass fra 2008 og 2013.	
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
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-1</b>
Ingen symptomer på skader.	

## 6.7 Vinduer og dører: Kjellervinduer

Beskrivelse	
Utover 2-lags vindu på bod 2 har underetasjen koblede vinduer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindu på bod er fra 2014.	
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?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-2</b>
Karmen er værslitte.	
Enkelte vinduer er trege/tunge å betjene.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Kobla vinduer i kjeller bør skiftes.	

## 6.8 Vinduer og dører: Garasjeport og ytterdører

Beskrivelse	
Garasjeport i metall, ytterdør og balkongdører i tre med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
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?	Ja
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-2</b>
Det er ufullstendig / ikke montert beslag under ytterdører.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Avviket bør lukkes.	

## 6.9 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning, Fasadeplater, Murpuss
Veggkonstruksjoner i bindingsverk kledd med stående panel, plater og malt murpuss.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Enkelte utskiftninger ifb. med utskiftninger av vinduer. Fasader på tilbygget er fra 2006. Veggene ble malt i 2020.	
Er det påvist skjelheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
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
<b>Oppsummering av yttervegger</b>	<b>TG-2</b>
Det registreres sprekker i bordkledning fra byggeår.	
Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Pga. alder på deler av fasaden vil det være et økt behov for vedlikehold.	

## 6.10 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Det er etablert et kaldtloft.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
<b>Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)</b>	<b>TG-2</b>
Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.	
Det registreres tegn til aktivitet etter mus på loftet.	
Dampspærre (plastfolie) var ikke vanlig å benytte på byggetidspunktet. På bakgrunn av dette kan det ikke utelukkes at det kan oppstå varmetap ut til kald konstruksjon med påfølgende fare for kondensering og ising i takrenner.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Ytterligere undersøkelser med tanke på aktivitet etter mus er påregnelig.	

## 6.11 Loft (konstruksjonsoppbygging): Tilbygg

Type loft	Kaldtloft
Det er etablert et kaldtloft.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
<b>Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)</b>	<b>TG-2</b>
<p>Det er svertesopp i et begrenset område ved raft/takfot over bad. Noe som kan være et symptom på luftlekkasjer mellom kaldtloft og oppvarmet rom.</p> <p>Det registreres tegn til aktivitet etter mus på loftet.</p> <p>Det er ikke etablert ventil i gavvegg, luftespalter ved raft.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Ytterligere undersøkelser med tanke på aktivitet etter mus er påregnelig.</p> <p>Ventileringen av konstruksjonen bør bedres med ventil i gavvegg. Observasjoner vedr. tegn til luftlekkasjer bør observeres over tid.</p>	

## 6.12 Renner og nedløp

Type	Metall
Takrenner og nedløpsrør i metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Takrenner og nedløp er fra 2006.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
<b>Oppsummering av renner og nedløp</b>	<b>TG-2</b>
Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng ved garasjeport.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Utterligere undersøkelser for å stadfeste årsak til utbuling i nedløpsrør bør utføres.	

## 6.13 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Taket er et saltak.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

**Oppsummering av takkonstruksjon****TG-1**

Ingen vesentlige avvik ble registrert.

**6.14 Taktekking**Type tekking Lakkerte stålplater

Taket er tekket med metallplater.

Inspisert fra Fra bakkenEr det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Ny taktekking ble lagt i 2006.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater? JaEr det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer? JaHar tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei**Oppsummering av taktekking****TG-2**

Det registreres rust i takplater ved takfot.

Det er observert rustdannelse på beslag rundt pipe.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Avvik bør lukkes, vedlikehold påregnes.

**6.15 Utstyr på tak**Er det krav til snøfanger? JaEr det manglende og/eller feil/skader på snøfanger? JaEr det krav til stige for adkomst feier? JaEr det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige? Ja



**Oppsummering av utstyr på tak****TG-3**

Det er etablert en taktekking med glatt overflate og det er krav til snøfanger.

Det er kun montert snøfangere på deler av taket.

Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler). Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyle over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.

Takstigen er en stige med bøyle over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Snøfanger må etableres på hele taket for god personsikkerhet.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

**Utbedringskostnader****10 000 - 50 000****6.16 Etasjeskille og gulv på grunn**

Type	Trebjelkelag
------	--------------

Kjellergulv er støpte. Etasjeskille er et trebjelkelag.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
---	----

**Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn****TG-1**

Det registreres stedvis knirk i beskjedent omfang på stue.

**6.17 Ildsted/Skorstein**

Type pipe	Tegl
-----------	------

Det er en teglpipe fra byggeår innvendig pusset.

Er det montert ildsted?	Ja
-------------------------	----

Type ildsted	Vedovn
--------------	--------

Det ble montert ny vedovn på stue i 2015.

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
---	-----

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
---	-----

Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
--------------------------------------	------------

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
--	-----

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
--	-----

#### Oppsummering av ildsted/skorstein

**TG-2**

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Det er riss i murpuss/pipe på loft, tegn til sotvann/rennmerker under sotluke.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder anbefales en ytterligere kontroll av pipa utført av brann- og feiervesen.

## 6.18 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**

Kjøkken fra 2017 uten symptomer på skader.

### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
--------------	----------

Det er etablert mekanisk avtrekksvifte over stekesonen.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
-------------------------------------	-----

#### Oppsummering av avtrekk

**TG-1**

Ingen symptomer på skader.

## 6.19 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
--	------------------

Det finnes ingen bygningstegninger i kommunens arkiv.

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
<p>Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1 .januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.</p> <p>Det er ikke fremlagt tegninger/søknad av tilbygget fra 2006.</p>	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.20 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Ja
Type ventilasjon	Ingen
<p>Det er ikke etablert avtrekk / ventilering av rommet.</p>	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
<b>Oppsummering av toalettrom</b>	<b>TG-2</b>
<p>For omtale av fukt vises det til eget punkt "Rom under terreng" i rapporten.</p> <p>Det er ikke etablert avtrekk / ventilering av rommet.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering</p>	

## 6.21 Trapp

Beskrivelse	
<p>Det er montert en malt bratt tretrapp til kjeller.</p>	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
<b>Oppsummering av trapp</b>	<b>TG-3</b>
<p>Det er ikke etablert rekkverk i trappen.</p> <p>Lysåpninger mellom trinn er over dagens anbefalte avstand på 10 cm.</p>	

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

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

**Utbedringskostnader****Under 10 000**

## 6.22 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør i plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ifb. oppussing av våtrom og kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
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
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-1</b>
Det er ikke observert at kloakken luftes over taket. En test ble utført ved å skylle ned vann i toalettet samtidig som vannstanden i sluket ble sjekket. Ingen endringer ble registrert i denne prosessen. Med utgangspunkt i disse observasjonene, antas det at lufting av kloakken er tilstrekkelig ivaretatt.	

## 6.23 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Kobber
Synlige vannrør i kobber og plast.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det blir opplyst at vannrør er skiftet i 2006, eller senere.	
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
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-1</b>
Ingen symptomer på skader på kontrollerte deler av anlegget ble registrert.	

## 6.24 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskap med automatsikringer og automatisk strømmåler.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ny installasjon av sikringsskap i 2009/2010. Ferdigstillelse ifb. med oppussing i 2015. Automatisk strømmåler ble installert i 2018.	
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 tilstrekkelig 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?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
<b>Oppsummering av elektrisk</b>	<b>TG-2</b>
<p>Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eiltsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. D</p>	

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Forhold det gjøres oppmerksom på er eldre el-installasjoner i deler av underetasjen som bør kontrolleres nærmere for å stadfeste tilstand.

## 6.25 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Luft til luft varmpumpe.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpe installert i 2020.	
Når var siste service på anlegget?	
2020.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent
<b>Oppsummering av varmesentral</b>	<b>TG-1</b>
Ingen symptomer på skader ble registrert.	

## 6.26 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2006	
Størrelse	
198 ltr.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

**Oppsummering av varmtvansbereder**

TG-1

Ingen symptomer på skader.

**6.27 Ventilasjon**

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Boligen er utstyrt med naturlig ventilasjon.

**Oppsummering av ventilasjon**

TG-2

Boligen mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu på soverom i underetasjen.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert på soverom i underetasjen.

**6.28 Våtrom: Bad/wc****Overflate**

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Iflg. en tidligere salgsoppgave ble det påbegynt oppussing av rommet i 2006 som først ble ferdigstilt i 2015.

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?

Ja

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?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-3</b>
<p>Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.</p> <p>Lekkasjevann utenfor dusjsonen vil ikke ledes til sluk pga. manglende fall.</p> <p>Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Det er stor fare for at enkelte flis kan løsne.</p>	
<b>Anbefalte tiltak overflater</b>	
<p>Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Dette spesielt med tanke på fallforhold til sluk.</p>	
<b>Utbedringskostnader overflater</b>	<b>Under 10 000</b>

### 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 rørføring 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?	Ja
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-2</b>
<p>Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.</p>	

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
<p>Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sistene og dusjnisje med forheng.</p>	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>
<p>Ingen symptomer på skader.</p>	

### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
<p>Det er etablert fuktstyrt vifte i tak.</p>	



Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.	
<b>Anbefalte tiltak ventilasjon</b>	
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.	

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-1</b>
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom bak dusjsonen.	
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

#### Dokumentasjon

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

## 6.29 Våtrom: Vaskerom

#### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og panel på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vaskerom fra 2015.	
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?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det 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

<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-3</b>
Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga. manglende fall.	
Det gjøres oppmerksom på at ubehandlet panel ikke er et egnet materiale for bruk i våtsonen.	
<b>Anbefalte tiltak overflater</b>	
Bygningsdelen fungerer med dette avviket.	
<b>Utbedringskostnader overflater</b>	<b>Ingen umiddelbar kostnad</b>

### 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?	Ja
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?	Nei

<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-2</b>
Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.	
<b>Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk</b>	
Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet.	

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Rommet er utstyrt med skyllekar og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei

<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>
Ingen symptomer på skader.	

### Ventilasjon

Type ventilering	Ingen ventilering
Det er ingen ventilering av rommet.	

**Oppsummering av ventilasjon****TG-3**

Rommet er ikke ventilert og tilfredsstillende ikke krav til våtrom. Manglende ventilering medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig inneklima.

**Anbefalte tiltak ventilasjon**

Ventilering av rommet bør etableres.

**Utbedringskostnader ventilasjon****Under 10 000****Fuktmåling**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

**Oppsummering av fukt****TG-1**

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom / trappnedgang til kjeller.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

**Dokumentasjon**

Fremlagt dokumentasjon

Nei

**6.30 Kryp Kjeller**

Tilgjengelighet

Ikke relevant

**6.31 Vannbåren varme**

Tilgjengelighet

Ikke relevant

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Namsos	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1706240122	
<b>Selger 1 navn</b>	
Magnus Duun	
<b>Gateadresse</b>	
Bergsmohaugen 2	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
GRONG	7870
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Jernbane bank&forsikring
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1706240122

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Nei  Ja

Initialer selger: MD

1



- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1706240122

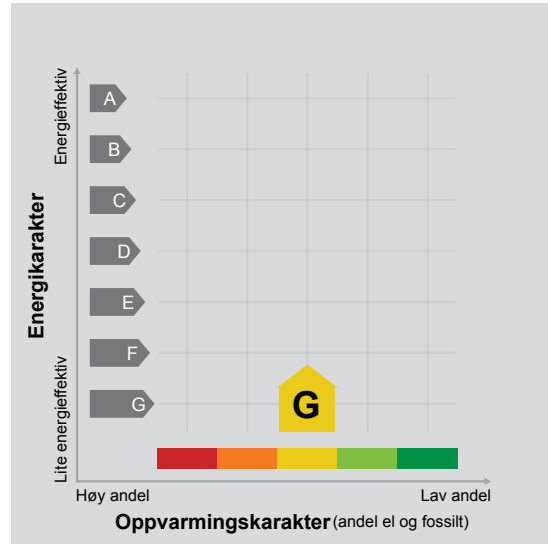
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Magnus Duun	853cf01815e5dda8bf3ed92 49613415d8c64023d	24.08.2024 20:10:14 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1706240122

- 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	Bergsmohaugen 2
Postnummer	7870
Sted	GRONG
Kommunenavn	Grong
Gårdsnummer	13
Bruksnummer	205
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	186485335
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-19097
Dato	03.09.2024



**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.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, 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)

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Montering tetningslister**

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Termografering og tetthetsprøving**

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 innklima 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.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1959
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	150
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe Ved
<b>Ventilasjon</b>	Periodisk avtrekk





---

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), 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 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

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](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 2: 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 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

#### Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 5: Montering tetningslister

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

#### Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

#### Tiltak 7: Etterisolering av yttervegg

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

#### Tiltak 8: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

#### Tiltak 9: Isolering av gulv mot grunn

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

#### Tiltak 10: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Brukertiltak

### Tiltak 12: 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 13: Fyr riktig med ved

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

### Tiltak 14: 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 15: 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 16: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 17: 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 18: 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 19: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 20: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 21: 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 22: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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



**Tiltak 24: 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.

# Nabolagsprofil

Bergsmohaugen 2

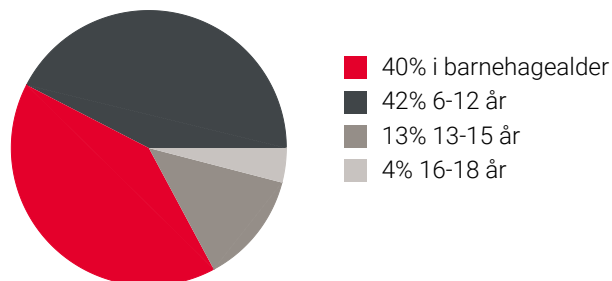
## Offentlig transport

🚏 Bergsmo øst Linje 695	1 min 🚶 0.1 km
🚏 Grong stasjon Linje F7	9 min 🚶 6.9 km
✈️ Namsos lufthavn	37 min 🚶

## Skoler

Grong barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 237 elever, 18 klasser	6 min 🚶 5.3 km
Grong videregående skole 265 elever	7 min 🚶 5.6 km
Olav Duun videregående skole 852 elever	39 min 🚶 41.5 km

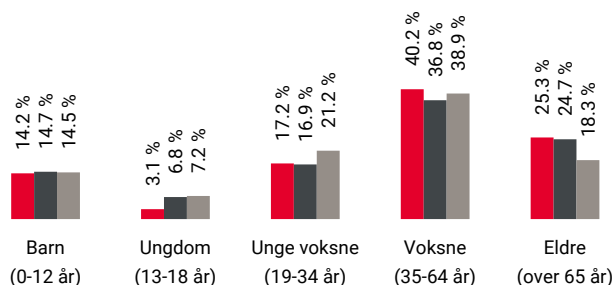
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
📍 Grunnkrets: Bergsmo	261	161
🏠 Kommune: Grong	2 287	1 415
🇳🇴 Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Bergsmo barnehage (1-5 år) 19 barn	15 min 🚶 1.1 km
Rønningen barnehage (1-5 år) 40 barn	8 min 🚶 6.5 km
Ekker barnehage (1-5 år) 21 barn	11 min 🚶 8.5 km

## Dagligvare

Coop Extra Grong PostNord	7 min 🚶 5.4 km
Rema 1000 Grong Post i butikk, PostNord	7 min 🚶 5.6 km

## Sport

⚽ Sklinnteigen balløkke Ballspill	8 min 🚶 0.6 km
⚽ Bergsmo oppvekstsenter Aktivitetshall, ballspill	13 min 🚶 1 km
🏊 Push Treningssenter Grong	6 min 🚶



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





## Grong Kommune

Adresse Postboks 162, 7871 Grong, 7870

Telefon

Utskriftsdato: 27.08.2024

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Grong Kommune

#### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 5045 **Gårdsnr.:** 13 **Bruksnr.:** 205

**Adresse:** Bergsmohaugen 2, 7870 GRONG

**Referanse:** 1706240122

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann		4521,25
Avløp		7128,75
Renovasjon		6906,25
Branntilsyn, feiing		453,00
Eiendomsskatt		1620,96

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING 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.

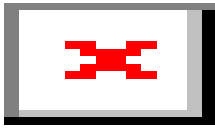
## MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	13	Bruksnr:	205	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Bergsmohaugen 2, 7870 GRONG						
Dato:	23.08.2024	Målnummer:					

### 4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
I tilfelle ja, hvilke?	Rapport nr. 58249	
Dato for siste kontroll av anlegget:	19.05.2009	
Merknader:		





HÅGENSEN LARS KRISTIAN

7884 SØRLI

Deres ref.:

Vår ref.:

DLE/58249-FHV/1055011 - 001/

NTE Nett AS  
Det lokale eltilsyn  
7736 Steinkjer  
Telefon: 07400

Tilsynsdistrikt Indre  
Namdalen  
NTE Grong  
Postboks 53  
7871 GRONG  
Telefon: 07400

Dato:  
**20.05.2009**



## **Forhåndsvarsel Kontrollrapport fra tilsyn utført den 19.05.2009.**

Vedlagt følger kontrollrapport nr. 58249 fra tilsyn av Deres elektriske anlegg, 1055011-001-BERGSMO.

I henhold til Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr, og forskrifter med hjemmel i denne loven, utøver Det lokale eltilsyn kontroll av elektriske anlegg tilknyttet NTE's forsyningsnett.

Det er eier/byggherre og brukers ansvar at de elektriske installasjonene til enhver tid er i forskriftsmessig stand. Det lokale eltilsyn vil derfor normalt forholde seg til eier/byggherre med eventuelle pålegg og oppfølging av disse.

Kontrollrapporten beskriver de feil og mangler som ble funnet ved vår kontroll. De anmodes om å gjennomgå punktene og komme med eventuelle merknader innen **17.06.2009**. Hvis De besørger retting av de påpekte feil og mangler innen fristen, og bekreftelse oversendes Det lokale eltilsyn, vil saken bli avsluttet.

Vi gjør oppmerksom på Forvaltningslovens § 16 som gir parter i saken rett til uttalelse før vedtak (pålegg) treffes.

Om vi ikke hører fra Dem innen nevnte frist, vil et pålegg med en frist for utbedring bli oversendt.

Med hilsen

Geir Husa

*NTE Nett AS er som netteier pålagt å drive Det lokale eltilsyn i h.h.t. lov av 24. mai 1929 om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr og bestemmelser fastsatt med hjemmel i denne lov.. Vårt hovedmål er å arbeide for reduksjon av antall branner og ulykker med elektrisk årsak.*

elsikkerhetsingeniør

*NTE Nett AS er som netteier pålagt å drive Det lokale eltilsyn i h.h.t. lov av 24. mai 1929 om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr og bestemmelser fastsatt med hjemmel i denne lov.. Vårt hovedmål er å arbeide for reduksjon av antall branner og ulykker med elektrisk årsak.*

Everkets navn, adresse

1

**Det lokale eltilsyn**

Tilsynsdistrikt Indre Namdal  
Postboks 53  
7871 GRONG  
TLF: 07400

Anleggsnr.:

1055011 - 001

Rapport/Saks nr.:

58249

Navn, adresse

HÅGENSEN LARS KRISTIAN

7884 SØRLI

**Rapport**

**Kontroll av elektriske anlegg**

I henhold til lov av 24. mai 1929 om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr og forskrifter utferdiget med hjemmel i denne loven (Bl.a. Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg, FEL), utøves det kontroll av elektriske anlegg.

**Melding om rettingsarbeidet slik det er utført skrives under hvert punkt og sendes til Det lokale eltilsyn. Rettingsarbeidet skal forestås av registrert elektroentreprenør.**

Eier/bruker - Anleggsadresse

-  
BERGSMO

7870 GRONG

Kontrollert av  
Geir Husa

Dato kontrollert

19.05.2009

Kontrolltype  
Periodisk

Beh. av  
Geir Husa

**Kontrollen av det elektriske anlegget ble gjennomført iht. krav stilt i forskrifter som var gjeldende da det elektriske anlegget var nytt, eller ved eventuelle senere endringer/utvidelser. Anlegg utført etter eldre forskrifter innehar ikke samme sikkerhetsnivå som dagens forskrifter stiller til elektriske anlegg.**

**Det ble under kontrollen av Deres elektriske anlegg funnet følgende å bemerke:**

- 1** Inntak                      Inntakssikringer var ikke lett tilgjengelig, Jf. FEL §17.  
Må kontrolleres  
**Tilbakemelding:**
- 2** Sikringsskap              Kabelinnføring i sikringsskapet var ikke i samsvar med gjeldende krav Jf. FEL §28  
**Tilbakemelding:**
- 3** Stue , gang, og 2        Samsvarserklæring for anlegget manglet Jf. FEL §12.  
stk soverom                Kopi sendes til DLE  
**Tilbakemelding:**
- 4** Soverom køyer            Jordet og ujordet stikkontakter var utsatt for samtidig berøring, Jf. FEL §19, §21  
**Tilbakemelding:**

RETTELSENE ER UTFØRT AV:

.....  
Dato

Underskrift montør

.....  
Dato

Stempel/underskrift elektroinstallatør

Isol.motst. Ved kontr.

37,7 MΩ

Etter utbedr.

.....MΩ

DET LOKALE ELEKTRISITETSTILSYN:

20.05.2009

.....  
Dato

Underskrift

**Det lokale eltilsyn**

Tilsynsdistrikt Indre Namdal  
Postboks 53  
7871 GRONG  
TLF: 07400

Anleggsnr.:

**1055011 - 001**

Rapport/Saks nr.:

**58249**

- 5 Stue Jordet og ujordet stikkontakter var utsatt for samtidig berøring, Jf. FEL §19, §21  
*Tilbakemelding:*
- 6 Kjøkkenen under Stikkontakt var defekt, Jf. FEL §9  
overskap  
*Tilbakemelding:*
- 7 Kjøkkenen lys bryter Kabelen var avmantlet utenfor kapselen/dekselet, Jf. FEL §20  
*Tilbakemelding:*
- 8 Kjeller Utjevningsforbindelsen til avløpsrøret manglet, Jf. FEL §19  
*Tilbakemelding:*
- 9 Bod Kabelen var ikke betryggende festet, Jf. FEL §16  
*Tilbakemelding:*

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 5045 - GRONG

Gårdsnummer: 13

Bruksnummer: 205

Utskriftsdato/klokkeslett: 27.08.2024 kl. 14:32

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](http://www.kartverket.no/matrikelbrev)



**Matrikkelenhet**

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom

Bruksnavn:

Etableringsdato: 04.02.2022

Skyld:

Er tinglyst: Ja

Har festegrønner: Nei

Er seksjonert: Nei

**Arealrapport**

Tekst

Beregna areal for 13 / 205

Areal Kommentar

567,3 m2 Ukjent grenseforløp

**Eierforhold**

Tinglyste eierforhold

Rolle

Status

Føds.d./org.nr

Navn

DUUN MAGNUS

Bruksenhet Adresse

Andel

1 / 1

**Oversikt over teiger**

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7153029	654808		567,3 m2	Hjelpelinje vegkant

**Forretninger der matrikkelenheten er involvert**

Forretning

Forretningstype

Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato

Kommunal saksreferanse

Nettadresse (URL)

Annen referanse

Tinglysing

Status

Endret dato

Matrikkelføring

Signatur

Dato

Opprett ny grunneiendom fra festegrønn  
Oppmålingsforretning

04.02.2022

2022/202

Tinglyst

04.02.2022

1742nem

04.02.2022

Rolle

Matrikkelenhet

Arealendring

Avgiver

5045 - 13/59

-567,3

Mottaker

5045 - 13/205

567,3

Tidligere festegrønn

5045 - 13/59/7

0

Berørt

5045 - Mnr mangler

0

Berørt

5045 - 13/73

0

Berørt

5045 - 13/189

0

Adresser		Adressekode		Adresser		Kretser		Atkomstpunkt	
Adresstype	Adressenavn	Kildekode	Koordinat	Nord	Øst	Stemmekrets	Postnr.-område	Bad	WC
Vegadresse	Adressetilleggsnavn Bergsmohaugen	42077	2	EUREF89 UTM Sone 32 7153038	654813	0102 Bergsmo 1 Bergsmo	7870 GRONG	0	0

### Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

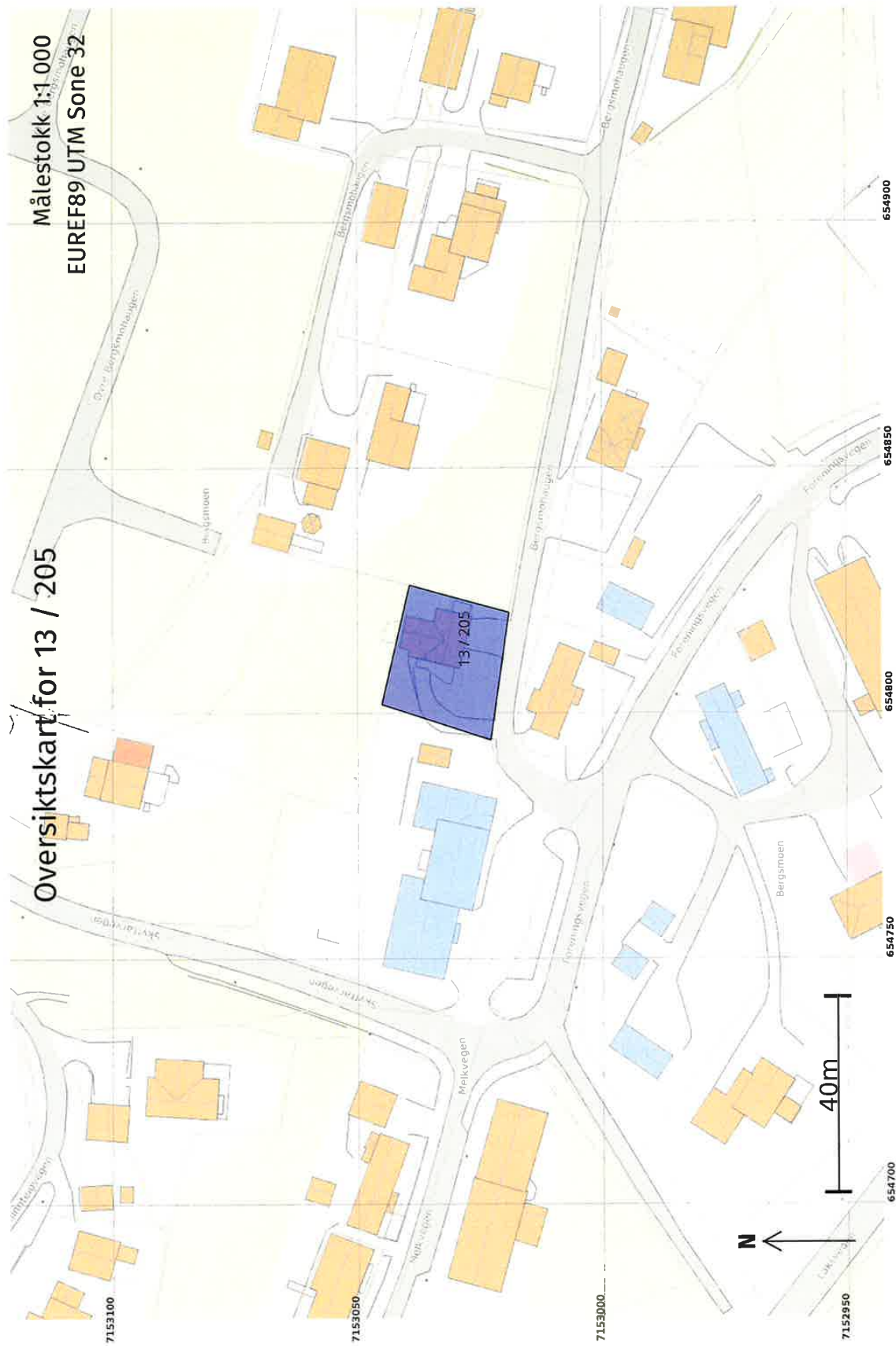
Bygningsnr:	186 485 335	Bebyggd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	141	Ant. etasjer:	2	Rammetilattelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7153032 Øst: 654815	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	
Bygningsendringkode:		Bruksareal totalt:	141	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:	
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal annet:	0	Alternativt areal:	21	Ferdiggattest:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Bruttoareal totalt:	0	Alternativt areal 2:	0		
Energikilder:							
Oppvarming:							

### Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	87	0	87	0	0	0	0	0
U01	0	54	0	54	0	0	0	21	0

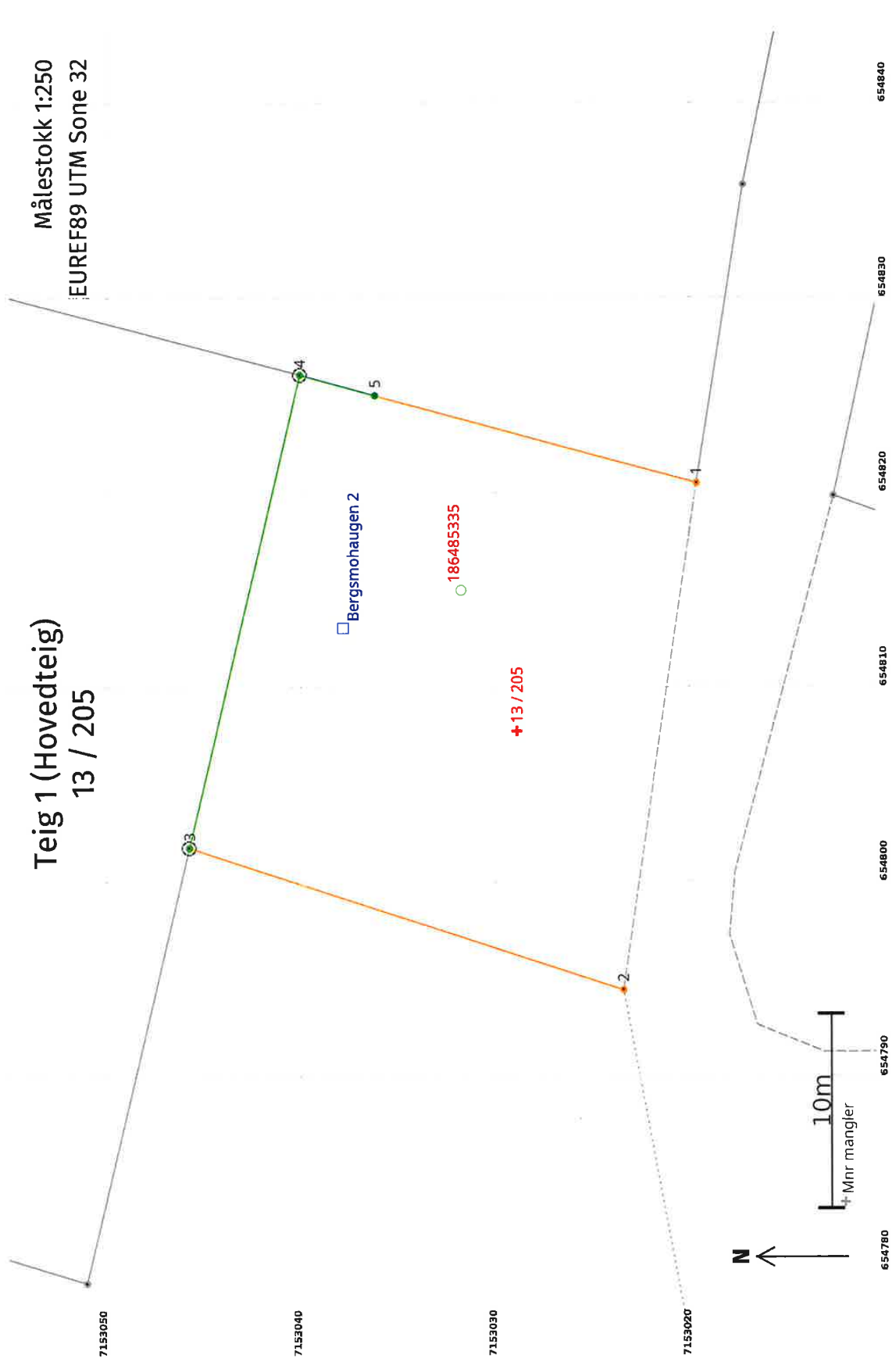
### Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetsstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
42077 Bergsmohaugen 2	H0101	Bolig	141	0	0	0	0	13/205



# Teig 1 (Hovedteig) 13 / 205

Målestokk 1:250  
EUREF89 UTM Sone 32



### Areal og koordinater

Areal: 567,3 Arealmerknad: Hjelpelinje vegkant  
 Representasjonspunkt: EUREF89 UTM Sone 32

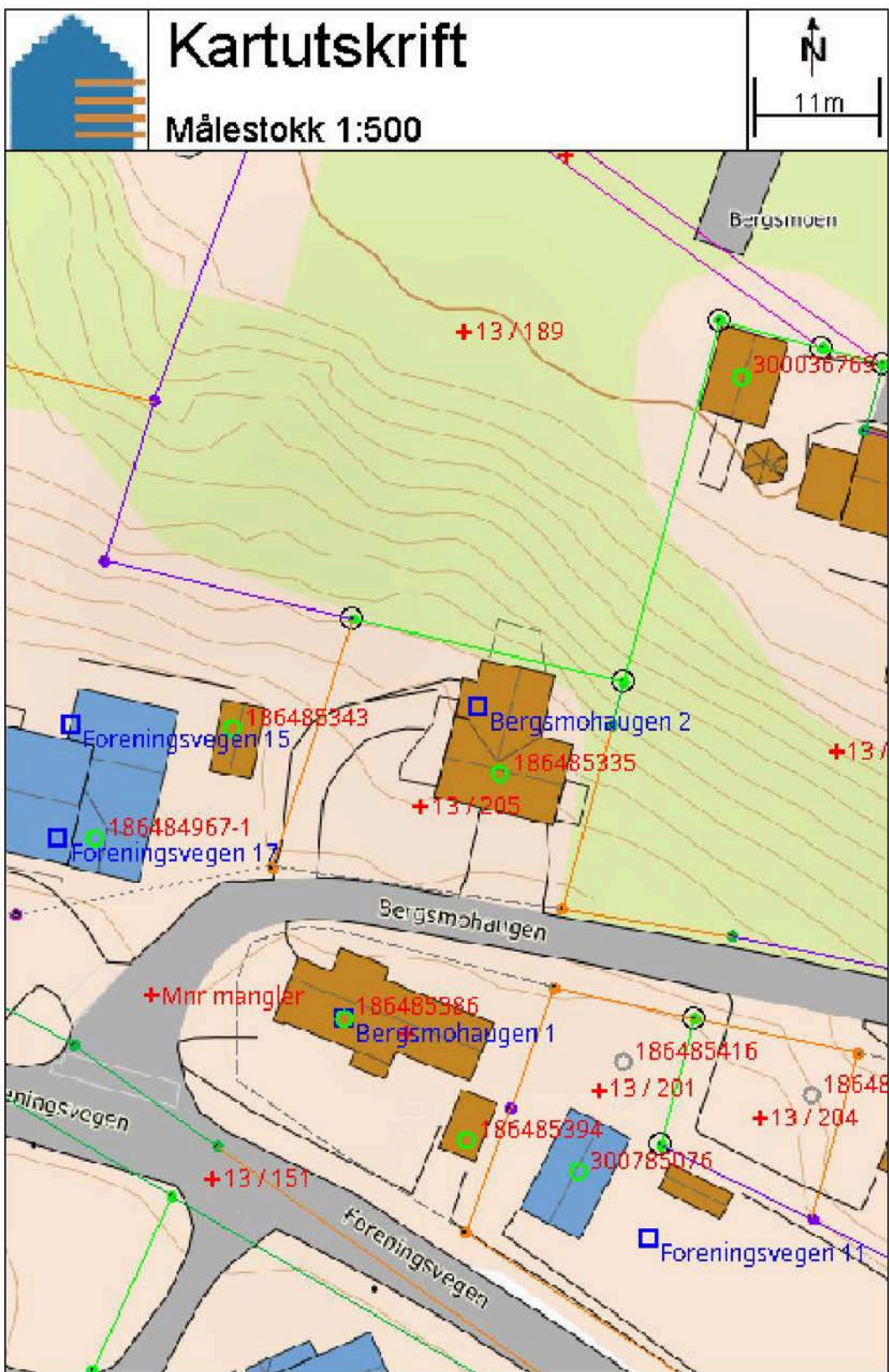
Nord: 7153029 Øst: 654808

#### Grensepunkt / Grenselinje

#### Ytre avgrensing

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7153019,88	654820,45		Geometrisk hjelpепunkt	63 Genererte data: Fra annen geometri	500	500
2	7153023,63	654794,45	26,27	Hjelpelinje vegkant	63 Genererte data: Fra annen geometri	500	500
			23,48	Geometrisk hjelpепunkt			
3	7153045,96	654801,72	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			24,94				
4	7153040,27	654826,00	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			4,00				
5	7153036,41	654824,95	Ukjent		10 Terrengmålt	14	
			17,13				





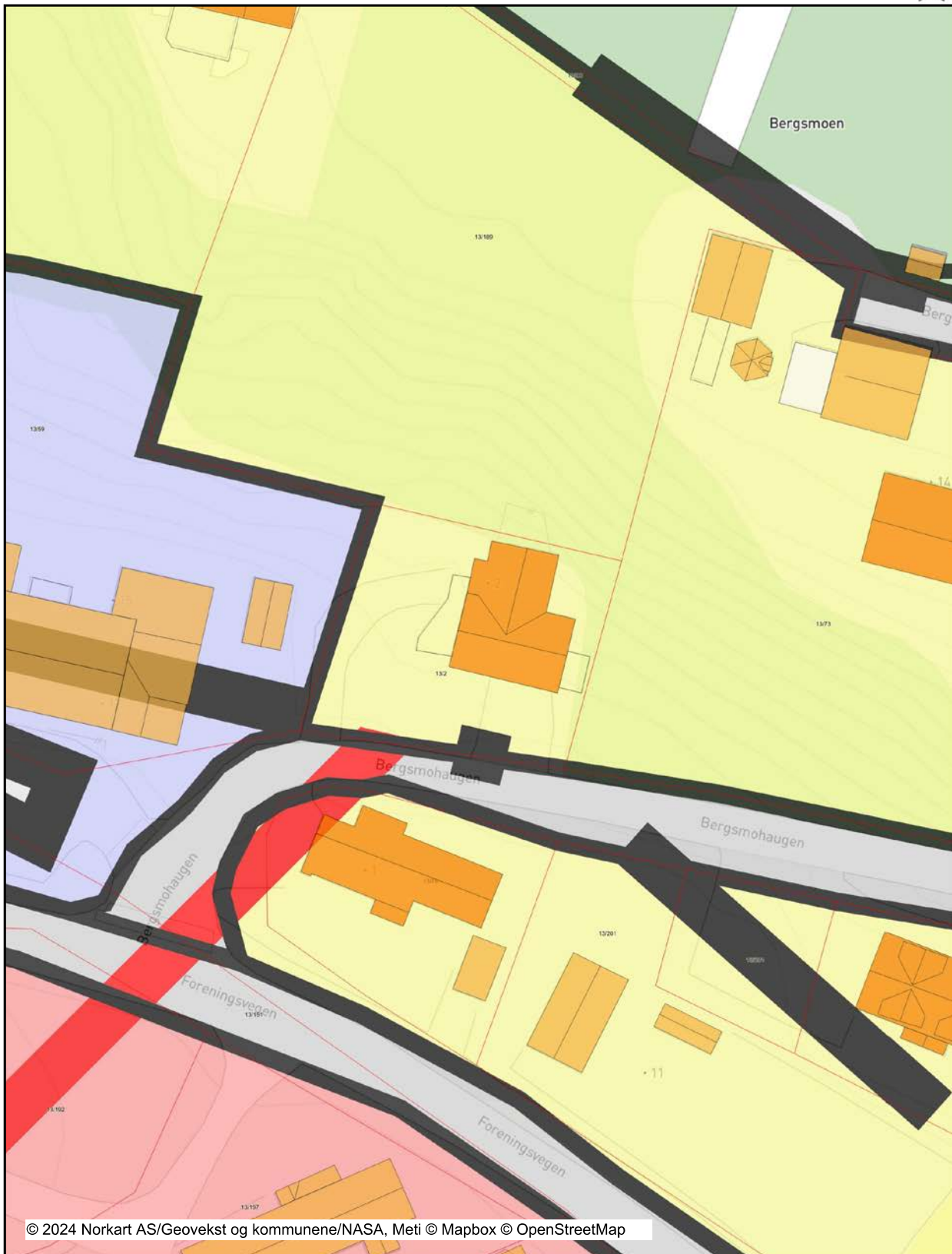


# Kartutsnitt kommuneplan Grong

Dato: 29.08.2024

Målestokk: 1:500




























Koordinatsystem: UTM 32N



© 2024 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

	<i>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)</i>
	Boligbebyggelse - nåværende
	Forretning - nåværende
	Tjenesteyting - nåværende
<i>Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras</i>	
	Veg - nåværende
<i>Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsmål s.</i>	
	LNFR-areal - nåværende
<i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)</i>	
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
	Detaljeringszone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)</i>	
	Faresone grense
	Detaljeringsgrense
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Grense for arealmål
	Fjernveg - nåværende
<i>Eiendomsinformasjon</i>	
	Eiendom
<b>Ahc</b>	Gårds- og bruksnummer
<i>Bygninger</i>	
	Taksprang Bunn
	Boligbygg
	Andre bygg
	Takkant
	Annen bygning
	Takoverbygg
	Takoverbygg kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje
	Låvebru



## 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 eiendom (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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



# HELP Boligkjøperforsikring

## 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.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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](http://help.no)

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rettt skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.





# 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 gis.
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:** Bergsmohaugen 2  
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 viderefordlet 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

# 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

**aktiv.**  
Tar deg videre