

aktiv.



Eida 354, 7877 HØYLANDET

**Vassbotna - Betydelig oppusset
enebolig v/ fagfolk i 2022 - Flott
kjøkken, bad og generelt overflater
- Større uthus med bl. annet bar!**



Eiendomsmegler MNEF

Hanne Brattberg Sørensen

Mobil 483 10 450

E-post hanne.brattberg.sorensen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Namsos

Søren R Thornæs veg 4, 7800 NAMSOS

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 200 000,-
Omkostn.: Kr 31 240,-
Total ink omk.: Kr 1 231 240,-
Selger: Mona Kristin Vikan

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1954
BRA-i/BRA Total: 140/191 m²
Tomtstr.: 2074.9 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 93, bnr. 31

Oppdragsnr.: 1706240064

Utsikt utover Grongstadvatnet, og gode lys - og sol forhold!

Vi har gleden av å presentere Eida 354 for salg!

Enebolig og uthus med stor eiendomstomt på over 2 mål, beliggend ved fylkesvei på Vassbotna, like nord for Høylandet sentrum. Det er gode lys - og solforhold og utsikt mot Grongstadvatnet! Tomten er pent inngjerdet med nyere stakittgjerde i pvc!

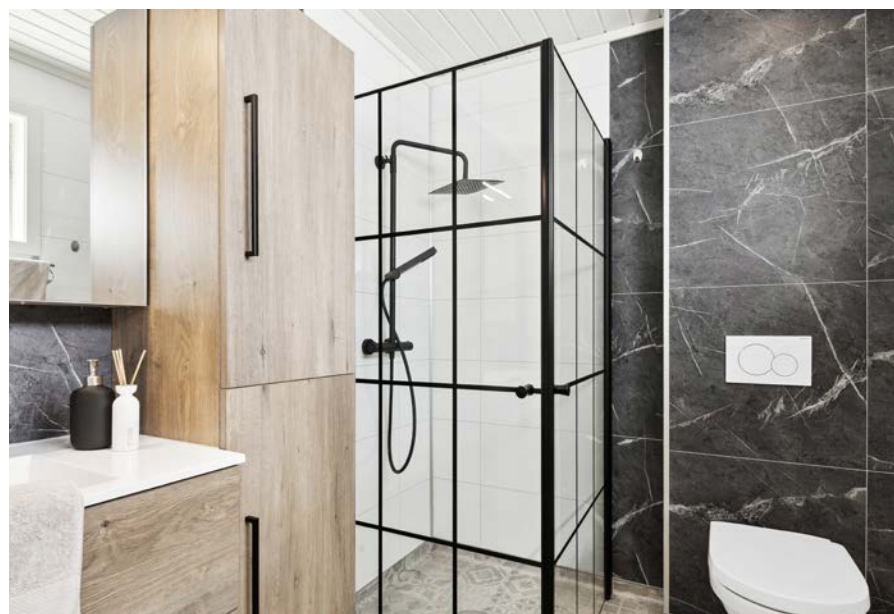
Boligen har vært gjenstand for store renoveringer den siste tiden:

2022: Utforet og ekstra isolert to yttervegger og påsatt ny bordkledning. Skiftet ytterdør, altandør og fire vinduer. Bygd større altan, nytt baderom og kjøkken med nødvendige vann og avløpsrør, samt omfattende oppgradering av innvendige overflater. Det er skiftet sikringskap og mye av el-installasjon på hovedplan. Montert ny vedovn og kontroll av murpipe. Service varmepumpe. Alt av fasader er overflatebehandlet.

2008: Skiftet takteking, takrenner og undertak.

2004: To vinduer i stue skiftet.

Hjertelig velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	18
Plantegning	34
Tilstandsrapport	36
Egenerklæring	61
Energiattest	66
El - kontroll fra 2018 uten pålegg	67
Nabolagsprofil	68
Matrikkelbrev	70
Situasjonskart	77
Ferdigattest tilbygg 1982	78
Opplysninger fra kommunen	79
Tegning tilbygg	80
Tinglyste erklæringer	82
Info fra Namdal brann- og redningsvesen	86
Sammendrag boligmappa	87
Budskjema	95

Om eiendommen

Areal

BRA - i: 140 m²

BRA - e: 51 m²

BRA totalt: 191 m²

TBA: 48 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 34 m²

1. etasje

BRA-i: 70 m²

2. etasje

BRA-i: 36 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

26 m² Enebolig

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 51 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

22 m²

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 38 m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Uthus:

Hovedplan på ca. 28 m² med avdelt rom som bar på 13m². Med hemserom over med målbar romhøyde 23 m². som hensettingsplass.

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 byggteknisk forskrift

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse/beskrivelse

Eiertomt på ca. 2074kvm.

Tomten er litt hellende med romslig singelbelagt gårdsplass og større plen omkranset med nytt stakitt av pvc. Delvis tilgrenset dyrket mark og natur med vegetasjon uten nære naboer.

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

Stor eiendomstomt beliggende på Vassbotna, like nord for Høylandet sentrum.

Det er 10 km til Høylandet sentrum med skole, barnehage, butikker, idrettsanlegg og kommunens administrasjonssenter.

Ca 10 min. kjøring til Skogmo med en rekke større industribedrifter.

Delvis tilgrenset dyrket mark og natur med vegetasjon uten nære naboer.

Gode muligheter for friluftsliv med fiske og jakt. Det er gode sol og lysforhold. Fra verandaen er det kveldssol, og fin utsikt utover Grongstadvatnet!

Adkomst

Enkel adkomst fra fylkesvei. Det vil bli skiltet ved fellesvisning.

Barnehage/Skole/Fritid

Høylandet barnehage (1-5 år) 10.4 km

Gammelstua friluftsbarnhage (0-5 år) 16.3 km

Ranemsletta barnehage (1-5 år) 17 km

Skolekrets

Høylandet barne- og ungdomsskole 9.9 km

Grong videregående skole 32 km

Olav Duun videregående skole 38 km

Bygningssakkyndig / Type takst

Sverre Kvaløsæter / Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig på en og en halv etasje over kjeller på noe med grunnmur av betong. Konstruksjoner over mur av tømmer og bindingsverk med fasader av stående bordkledning. Tak med saltaks fasong med takteking av metallplater. Vinduer med to-lags glass og noe koblet i kjeller. Tilbygd noe på en etasje i 1974 og 1984 med alt på grunnmur av betong.

Uthus av eldre dato satt på steiner på terreng. Ellers av trekonstruksjon med utvendig stående kledning delvis med dårlig stand. Tak med saltaks fasong med takteking eldre metallplater. Takrenner av eldre enkle plastrenner.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Sverre Kvaløsæter, datert 22.05.2024. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Spm 2: Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært rørlegger v/ Høylandet rør

Spm 2.1: Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Svar: Hele badet har hatt en total renovasjon

Spm 2.2: Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Boligmappa

Spm 11.1: Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært v/ Høylandet Elektro

Spm. 16: Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært v/ tømrere hos KS bygg

Innhold

1. etasje: Vindfang, gang, kjøkken/stue, bad og bod.

Loft: Gang og 3 soverom.

Kjeller: 3 uinnredede kjellerrom.

I tillegg utebod med vedbod, redskapsbod og bar, samt uteplass med takoverbygg.

Standard

1. etasje

Vindfang: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Smartpanel som himling.

Gang: Laminat på gulv, malt overflate og tapet på vegger. Smartpanel som himling.

Trapp.

Stue/kjøkken: Laminat på gulv, malte plater og tapet på vegger og noe tømmervegg i stue. Smartpanel som himling. Vedovn og varmpumpe. Utgang til terrasse.

Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn, platetopp med integrert avtrekk, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Bad: Belegg på gulv og to sorter våtromsplater på vegger. Downlights i malt panel som himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, innfellbare dusjdører, servantskap og veggmontert wc.

Bod: Belegg på gulv og malte plater på vegger. Smartpanel som himling.

Loft

Gang: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Sikringskap og trapp.

Soverom 1: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling.

Soverom 2: Laminat på gulv og malte plater på vegger. Malt panel i himling.

Garderobeskap.

Soverom 3: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling.

Garderobeskap.

Kjeller

Uinnredet kjellerrom 1: Støpt gulv, betong og hilderplater som vegger. Rupanel som himling. Bereder, vannmåler, stoppekran, trapp og rørfordeling.

Uinnredet kjellerrom 2: Støpt gulv og pusset overflate på vegger. Rupanel som himling.

Uinnredet kjellerrom 3: Ikke støpt gulv, betong og hilderplater som vegger. Stubbloft i himling.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven.

Forhold som har fått TG2:

Drenering - Oppsummering:

Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn.

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

Terreng rundt boligen er delvis flatt øvre side, ellers noe fall fra mur. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

Med et nedløp ved inngang satt på terreng.

Som det var i kjeller ved befaring ikke noe som tyder på problemer med fuktig grunn med konsekvenser for konstruksjoner over.

Grunnmur og fundament - Oppsummering:

Det registreres stedvis noen sprekker riss/ sprekker og mindre forvittringer i grunnmuren.

Registrerte sprekker vurderes ikke å være av vesentlig betydning.

Bemerket at det ikke har vært inspeksjon i kryperom grunnet manglende adkomst.

Rom under terreng - Oppsummering:

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

Ingen synlige skader i trekonstruksjoner.

Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørking.

Vinduer og dører: Vinduer - Oppsummering:

Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Yttervegger: Ikke oppgradert - Oppsummering:

Det registreres sprekker i fasadene.

Lufting ser ut til å være noe begrenset, men etablert musesperre.

Kledninga delvis med en del sprekker hvor det ikke kan utelukkes råte på utsatte område som ender over vinduer og ned mot tilbygde tak.

Oppgraderinger kan på sikt bli aktuelt.

Alt av fasader overflatebehandlet i 2022.

Loft (konstruksjonsoppbygging) - Oppsummering:

Det registreres en del muselort under isolasjon og delvis over. Kan skyldes hendelser før det ble etablerte musesperre bak/under bordkledning.

Det er isolert (mindre enn dagens måte) ned mot oppholdsrom og trolig i skråhimlinger i forbindelse med skiftning av takteking. Benyttet undertak som diffusjonsåpent som det kan isoleres mot.

Anbefalte tiltak: Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon hvor det mangler bør etableres.

Ildsted/Skorstein - Oppsummering:

En side kledd, men etablert ekstra mur mellom.

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

Ikke behov ennå iflg kontroll.

Trapp - Oppsummering:

Det vil bli monterte nytt rekkverk på loftgang før salg.

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

Anbefalte tiltak: Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør - Oppsummering:

Avløpsrør uten kjennskapen til alder og kan være noen år. Med septikk av betong på gårdsplass med ny treluke over.

Kloakk er ikke luftet over tak, noe som kan medføre at vannlås suges tomme og det blir tilsig av kloakkgasser inn i boligen.

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Opplyses å fungere som ønsket.

Varmtvannsbereder - Oppsummering:

Plassert i rom med sluk.

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Forhold som har fått TG3:

Taktekking: Tilbygg.

Oppsummering: Det registreres rust i takplater og delvis noen bulker og løsnet innfesting/spiker.

Anbefalte tiltak: Taktekkingen kan forventes behov for oppgradering. Ennå ingen tegn til lekkasjer.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Utstyr på tak - Oppsummering:

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

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 for god personsikkerhet.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn: Gulv 2. etg - Oppsummering:

Det registreres stedvis knirk.

Det registreres skjevhet i soverom hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 30 mm.

Skyldes at bjelkelaget henger igjen ved murpipe når resten siger. Har vært slik i lang tid og anses som stabilt nå.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Trapp: Kjellertrapp - Oppsummering:

Det er ikke etablert rekkverk i trappen.

Anbefalte tiltak: Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Takstmann opplyser følgende:

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger.

Er ikke med planskisser for hele boligen i arkiv.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Sverre Kvaløsæter, datert 22.05.2024. 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.

Lampe over spisebordet og en veggmontert hylle på kjøkkenet som er fastmontert, samt to hyller på stuen vil bli tatt ut av selger.

I tillegg kommer selger til å ta ned 2 vegghyller.

Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Følgende medfølger:

Integrert stekeovn, platetopp med integrert avtrekk, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Moderniseringer og påkostninger

Tiltak etter byggeår:

2008 Skiftet takteking, takrenner og undertak opprinnelig del.

2022 Utforet og ekstra isolert to yttervegger og påsatt ny bordkledning. Skiftet ytterdør, altandør og fire vinduer.

2004 To vinduer på stue skiftet 2004.

2022 Bygd større altan.

2022 Nytt baderom og kjøkken med nødvendige vann og avløpsrør samt omfattende oppgradering av innvendige overflater.

2022 Skiftet sikringsskap og mye av el-installasjon på hovedplan.

2022 Montert ny vedovn og kontroll av murpipe. Service varmepumpe.

2022 Alt av fasader overflatebehandlet

TV/Internett/Bredbånd

Innlagt Altibox fiber

Parkering

På egen gårds plass.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisnummer

89893271

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

Oppvarming av vedovn og varmepumpe.

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

Energikarakter

E

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Takstmann opplyser følgende:

Grunnet tilbygginger og delvis etterisolering med ukjent omfang isolasjon er siste tilbyggingsår, 1984 benyttet som byggeår i energiattest for å fange opp forbedringer etter opprinnelig byggeår. Ikke mulig med rett energiattest med så mye ukjent, så avvik kan forventes.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 200 000,-

Kommunale avgifter

Kr 16 282,- for år 2024

Info kommunale avgifter

I dette inngår avgift for vann, avløp, renovasjon, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt.

Formuesverdi primær

Kr 404 969,- for år 2022

Formuesverdi sekundær

Kr 1 538 880,- for år 2022

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 93, bruksnummer 31 i Høylandet kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

14.11.1949 - Dokumentnr: 2802 - Bestemmelse om gjerde

14.11.1949 - Dokumentnr: 2802 - Best. om adkomstrett. Rettighetshaver: Knr:5046 Gnr:93 Bnr:5. Med flere bestemmelser

18.09.1973 - Dokumentnr: 6214 - Erklæring/avtale. Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom

14.11.1949 - Dokumentnr: 902811 - Registrering av grunn. Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5046 Gnr:93 Bnr:5

01.01.2018 - Dokumentnr: 79615 - Omnummerering ved kommuneendring. Tidligere: Knr:1743 Gnr:93 Bnr:31

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for tilbygg, datert 25.11.1982.

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 ligger i LNFR-område (Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift) i henhold til kommunedelplan. Dette kan medføre begrensninger når det gjelder utvikling av eiendommen.

Kommuneplanens arealdel 2013-205-LNF, PlanID: 201501.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

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.

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

1 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

30 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 200 000,00))

31 240,- (Omkostninger totalt)

1 231 240,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 31 240

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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. 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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 36.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15.000,- oppgjørshonorar kr 4.900,- og visninger kr 2.500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 23.740,-. Utleggene omfatter tinglysingsgebyr, fotograf, takst og grunnboksutskrift.

Oppdragsansvarlig og ansvarlig megler

Hanne Brattberg Sørensen
Eiendomsmegler MNEF
hanne.brattberg.sorensen@aktiv.no
Tlf: 483 10 450

Boli Eiendomsmegling AS, Søren R Thornæs veg 4
7800 Namsos

Salgsoppgavedato

24.05.2024



Vi har gleden av å presentere Eida 354 for salg!



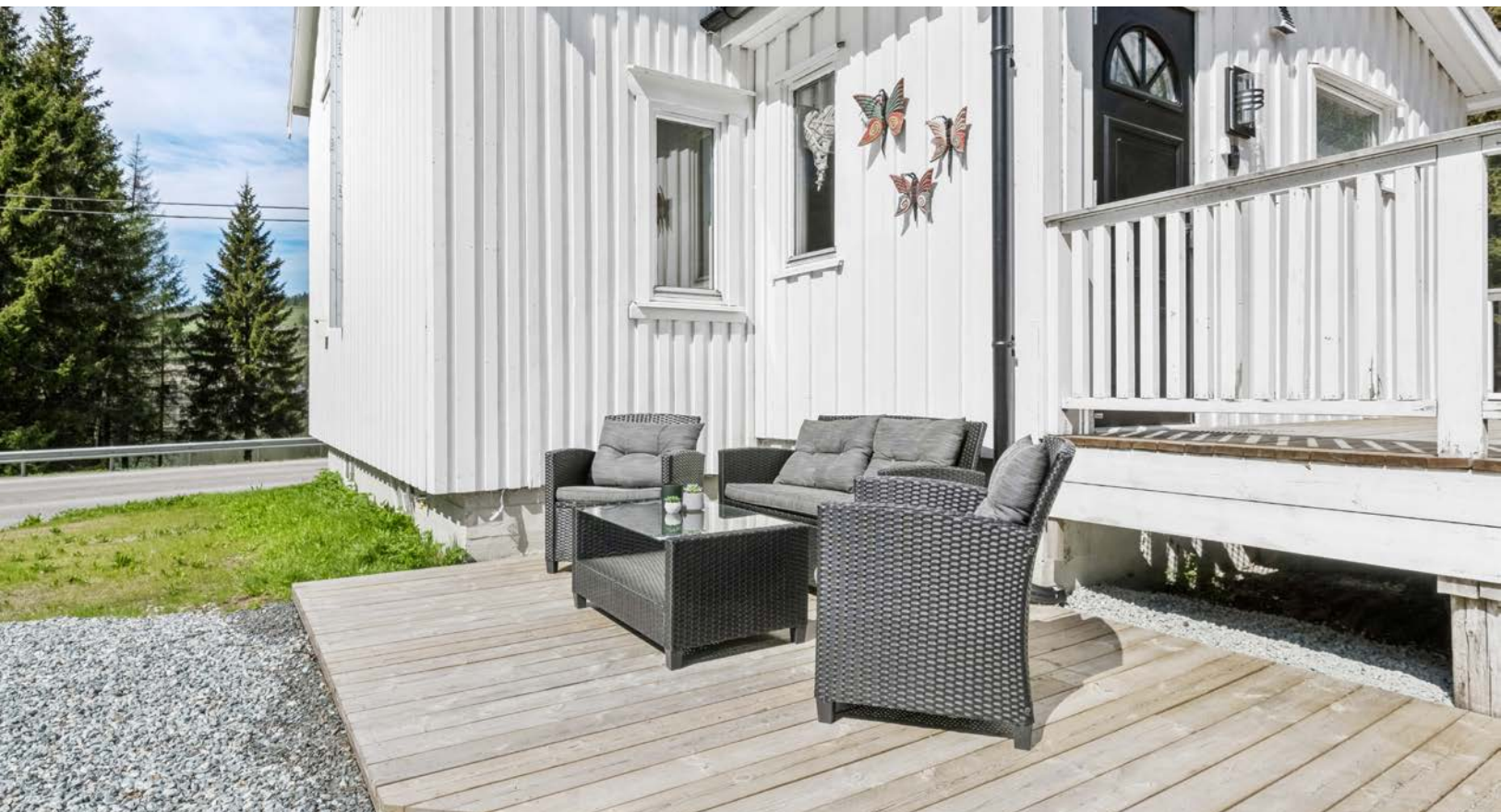
Boligen har hatt en omfattende renovering den senere tid og fremstår meget tiltalende!



Fra verandaen er det gode solforhold (kveldssol), og fin utsikt utover Grongstadvatnet.



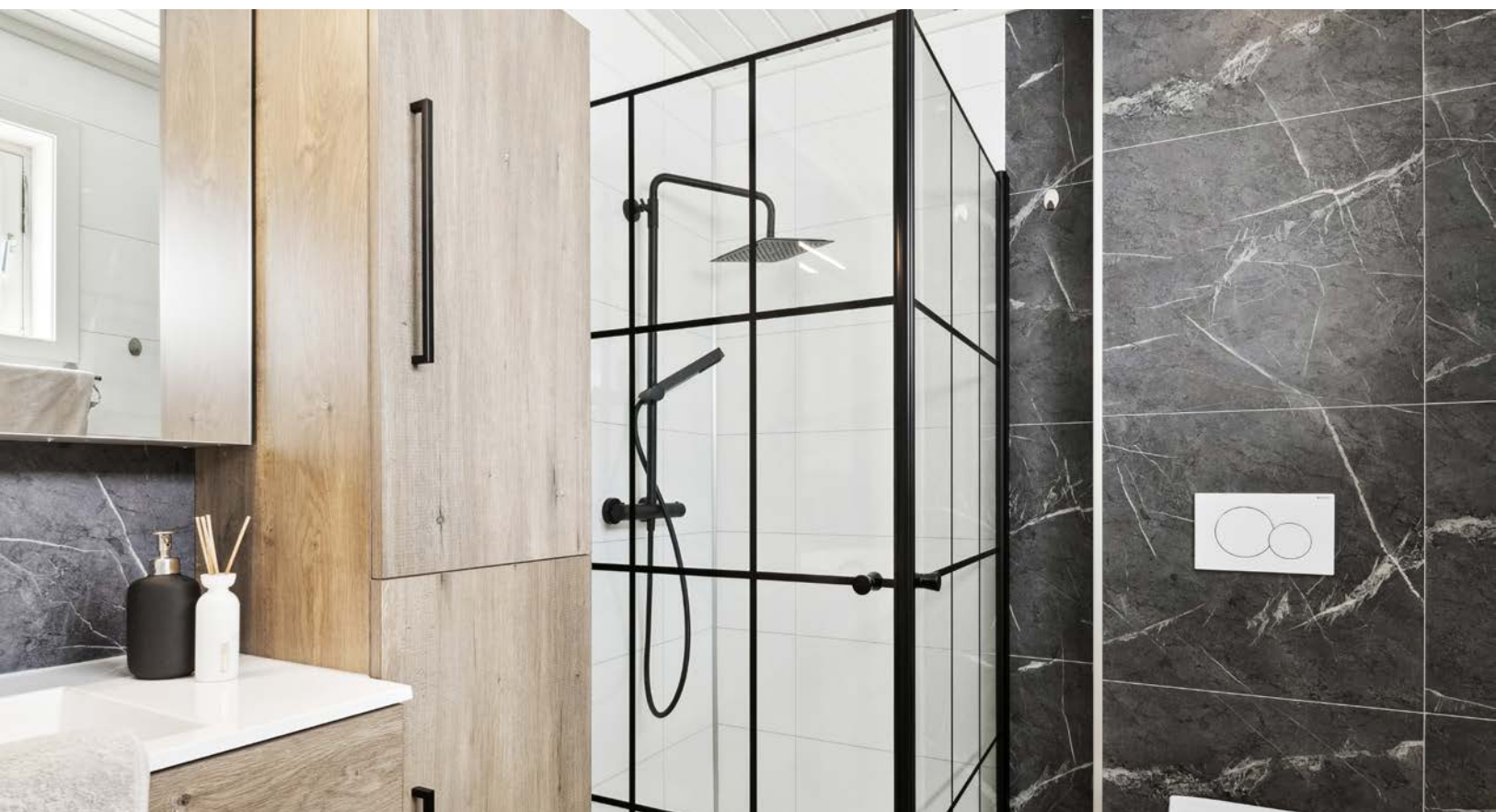
Større plen omkranset med nytt stakitt av pvc.



Hyggelig terrasse ved inngangspartiet, med plass til spisegruppe.



Velkommen inn! 1. etasje inneholder: Vindfang, gang, kjøkken/stue , bad og bod.



Delikat og flott bad fra 2022, med downlights, gulvvarme og sorte detaljer.



Badet er av fin størrelse og har godt med innredningsmuligheter i skuffer og skap. Baderomsplater på vegger i ulike fargekombinasjoner og historiske fliser med varme i gulvet.



Utstyrt med mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, innfellbare dusjdører, servantskap og veggmontert wc.



Med moderne løsning for barstoler!



Fra kjøkken/stue er det utgang til veranda.



Kjøkkenet er fra HTH. Det er integrert kjøleskap, stekeovn, platetopp med nedsenk ventilasjon og oppvaskmaskin. Takhøy innredning.



Omfattende oppgradering av innvendige overflater 2022



God plass til spisebord.



Plass til godstoler foran TV. Det er Innlagt Altibox fiber.



Detalj



Gjennomgående gode og gjennomtenkte løsninger mtp materialvalg og fargekombinasjoner. Malingsfarger på vegg harmonerer med utvalgte tapeter. En tømmervegg er tatt vare på, noe som kler huset.



Vakkert!!





Bod



Loftsgang med sikringskap fra 2022.
Mye ny el-installasjon på hovedplan.



Gang med trapp opp til loft som inneholder gang og 3 soverom.





Utebod med vedbod, redskapsbod og bar, samt uteplass med takoverbygg.



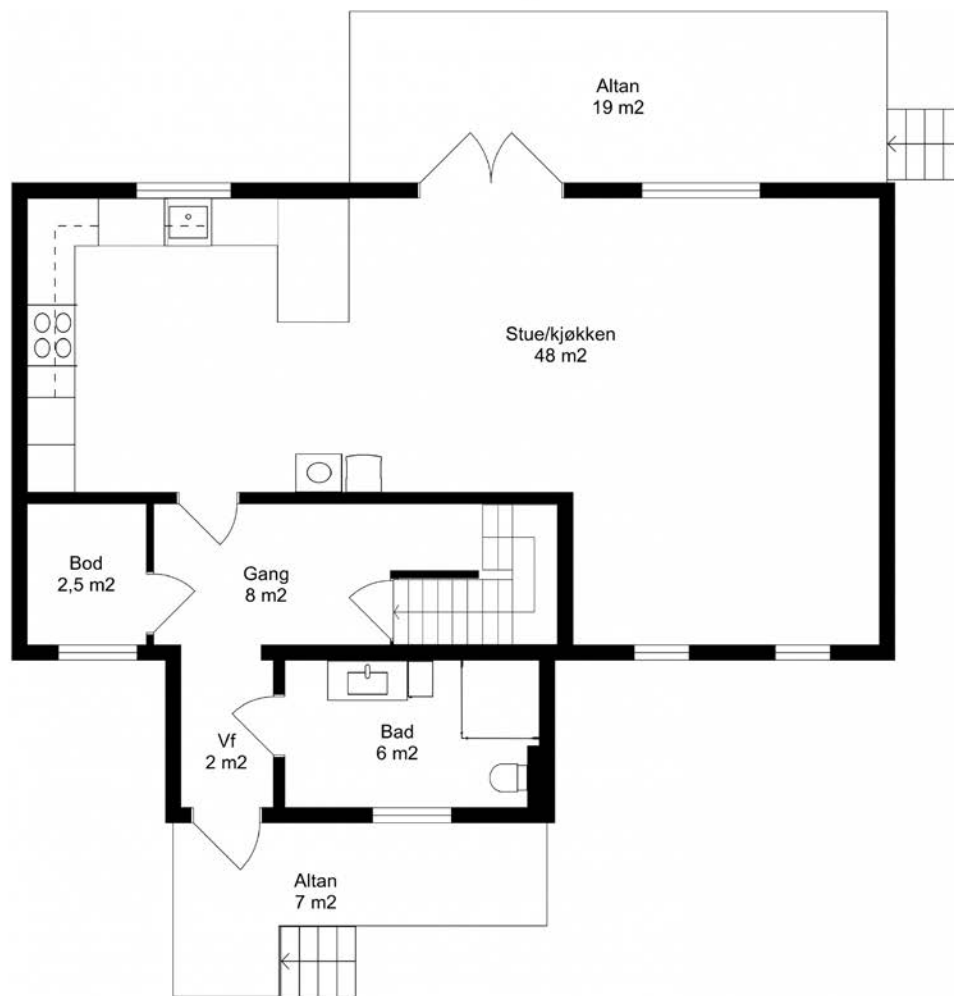
Hovedplan på ca. 28 m² med avdelt rom som bar på 13m². Med hemserom over med målbar romhøyde 23 m². som hensettingsplass. Med altaner på ca. 22 m² med tak over.



Plantegning



Eida 354 1. Etasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

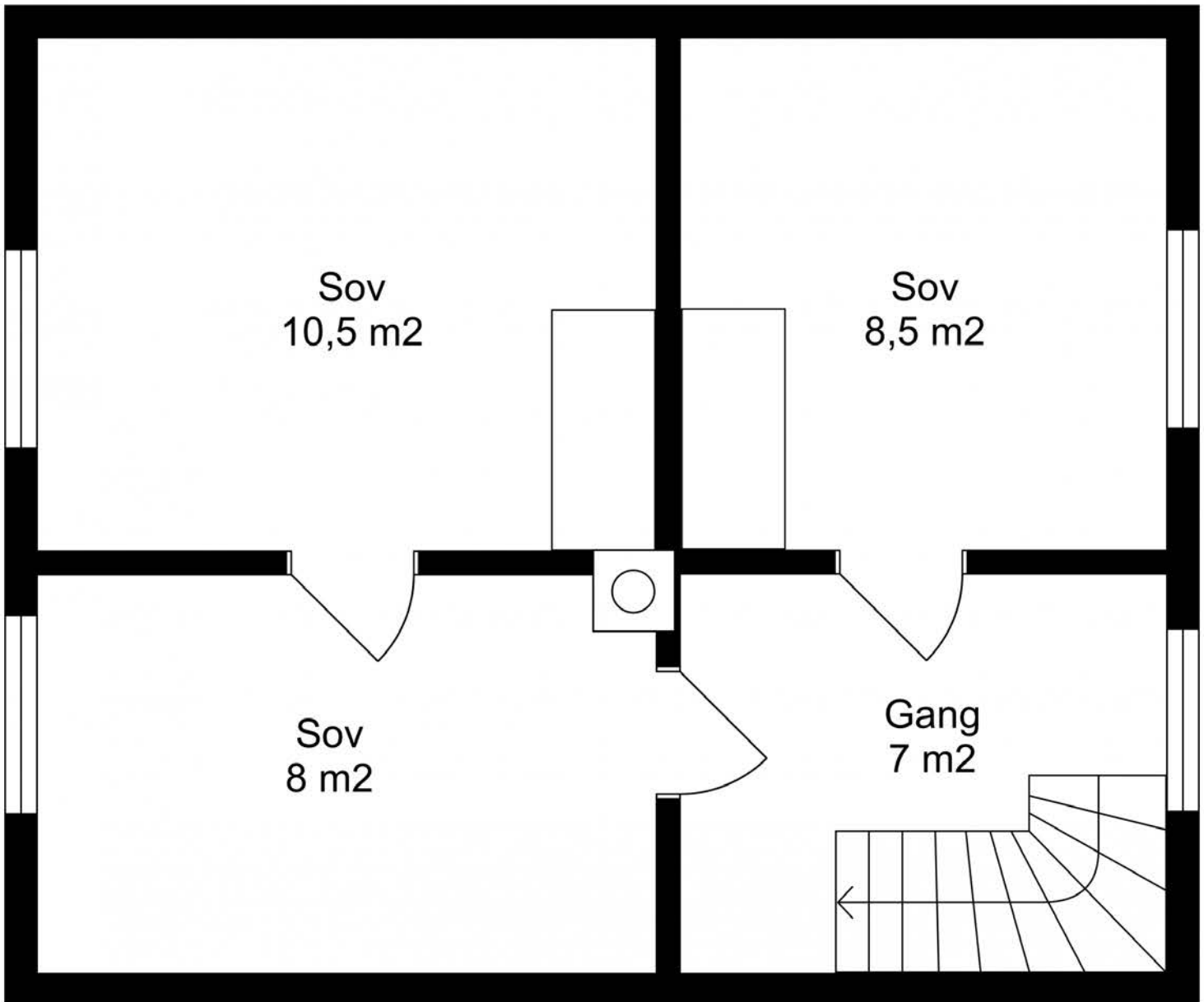
Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

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.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Eida 354

2. Etasje



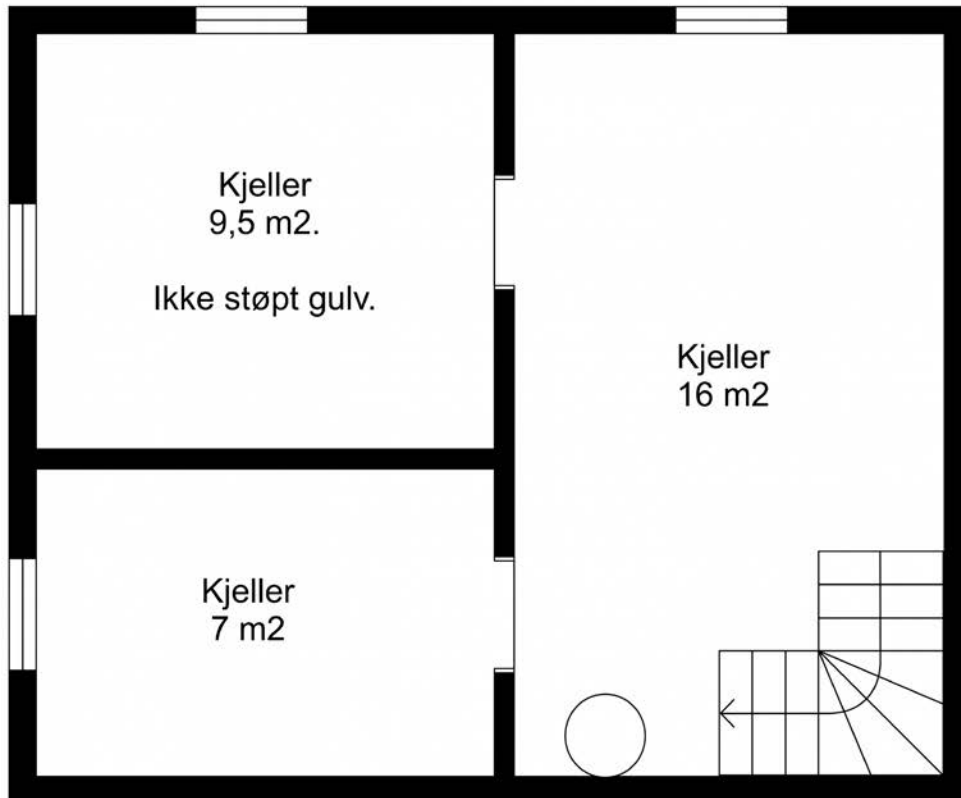
Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

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

Plantegning

Eida 354

Kjeller.



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.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Eida 354

7877 HØYLANDET

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1954

BRA: 140 m²

BRA-i: 140 m²



Samlet vurdering

TG-0

9

TG-1

9

TG-2

10

TG-3

4

TG-IU

1

 **Supertakst**

GNR: 93 BNR: 31

Sverre Kvaløsæter.
Takst-Forum Trøndelag as

sverre@tft.no
40004460

Eida 354
7877 Høylandet

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/17129>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Taktekking: Tilbygg.

Oppsummering

Det registreres rust i takplater og delvis noen bulker og løsnet innfesting/spiker.

Anbefalte tiltak

Taktekkingen kan forventes behov for oppgradering. Ennå ingen tegn til lekkasjer.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

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 for god personsikkerhet.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn: Gulv 2. etg.

Oppsummering

Det registreres stedvis knirk.

Det registreres skjevhet i soverom hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 30 mm.

Skyldes at bjelkelaget henger igjen ved murpipe når resten siger. Har vært slik i lang tid og anses som stabilt nå.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Trapp: Kjellertrapp.

Oppsummering

Det er ikke etablert rekkverk i trappen.

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur.

Terrang rundt boligen er delvis flatt øvre side, ellers noe fall fra mur. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

Med et nedløp ved inngang satt på terrang.

Som det var i kjeller ved befarang ikke noe som tyder på problemer med fuktig grunn med konsekvenser for konstruksjoner over.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres stedvis noen sprekker riss/ sprekker og mindre forvittringer i grunnmuren.

Registrerte sprekker vurderes ikke å være av vesentlig betydning.

Bemerket at det ikke har vært inspeksjon i kryperom grunnet manglende adkomst.

Rom under terrang

Oppsummering

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

Ingen synlige skader i trekonstruksjoner.

Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørring.

Vinduer og dører: Vinduer.

Oppsummering

Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Yttervegger: Ikke oppgradert.

Oppsummering

Det registreres sprekker i fasadene.

Lufting ser ut til å være noe begrenset, men etablert musesperre.

Kledninga delvis med en del sprekker hvor det ikke kan utelukkes råte på utsatte område som ender over vinduer og ned mot tilbygde tak.

Oppgraderinger kan på sikt bli aktuelt.

Alt av fasader overflatebehandlet i 2022.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det registreres en del muselort under isolasjon og delvis over. Kan skyldes hendelser før det ble etablerte musesperre bak/under bordkledning.

Det er isolert (mindre enn dagens måte) ned mot oppholdsrom og trolig i skråhimlinger i forbindelse med skiftning av taktekking. Benyttet undertak som diffusjonsåpent som det kan isoleres mot.

Anbefalte tiltak

Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon hvor det mangler bør etableres.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

En side kledd, men etablert ekstra mur mellom.

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

Trapp

Oppsummering

Det vil bli monterte nytt rekkverk på loftgang før salg.

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

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsrør uten kjennskapen til alder og kan være noen år. Med septikk av betong på gårdsplass med ny treluke over.

Kloakk er ikke luftet over tak, noe som kan medføre at vannlås suges tomme og det blir tilsig av kloakkgasser inn i boligen.

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Opplyses å fungere som ønsket.

Varmtvannsbereeder

Oppsummering

Plassert i rom med sluk.

Bereederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Bygningsdeler med TG-IU

Krypkjeller

Oppsummering

Det er kryperom under tilbygg uten inspeksjonsmuligheter. Med ventiler i mur. Med tett åpning i mur mellom kjeller og kryperom.

Anbefalte tiltak

Adkomst til krypkjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Er ikke med planskisser for hele boligen i arkiv.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
6.5.2024

Rapportdato
22.5.2024

Hjemmelshavere

Navn: **Mona Kristin Vikan.**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: **Sverre Kvaløsaeter.** Telefon: **40004460**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag as** Epost: **sverre@tft.no**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal.**



Informasjon om boligen

Adresse: **Eida 354, 7877 Høylandet**

Kommunenr: **5046** Gårdsnr: **93** Bruksnr: **31** Festenr:
Seksjonsnr: **Andelsnr:** Leilighetsnr:
Byggeår: **1954 - Tilbygd i 1974-1982**
Bolitipe: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen beliggende med utsikt mot Grongstadvatnet ca. 10 km fra Høylandet. Som eiet tomt på 274,9 m2 som litt hellende med romslig singelbelagt gårds plass og større plen omkranset med nytt stakitt av pvc. Delvis tilgrenset dyrket mark og natur med vegetasjon uten nære naboer.

Opprinnelig bebyggelse som bolig på en og en halv etasje over kjeller, tilbygd noe på en etasje i 1974 og 1984 med alt på grunnmur av betong. Fasader med stående bordkledning delvis av nyere dato. Tak med saltaks fasong med taktekking av metallplater med noe av nyere dato. Oppvarming av vedovn og varmepumpe luft/luft. Boligen har vært en del oppgraderinger i 2022.

Med uthus av eldre dato satt på steiner på terreng. Ellers av trekonstruksjon med utvendig stående kledning delvis med dårlig stand. Tak med saltaks fasong med taktekking eldre metallplater. Takrenner av eldre enkle plastrenner.

Hovedplan på ca. 28 m2 med avdelt rom som bar på 13m2. Med hemserom over med målbar romhøyde 23 m2. som hensettingsplass.

Med altaner på ca. 22 m2 med tak over.

Grunnet tilbygginger og delvis etterisolering med ukjent omfang isolasjon er siste tilbyggingsår, 1984 benyttet som byggeår i energiattest for å fange opp forbedringer etter opprinnelig byggeår. Ikke mulig med rett energiattest med så mye ukjent, så avvik kan forventes.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2008	Skiftet taktekking, takrenner og undertak opprinnelig del	Nei
2022	Utforet og ekstra isolert to yttervegger og påsatt ny bordkledning. Skiftet ytterdør, altandør og fire vinduer.	Ja
2004	To vinduer på stue skiftet 2004.	Nei
2022	Bygd større altan.	Ja
2022	Nytt baderom og kjøkken med nødvendige vann og avløpsrør samt omfattende oppgradering av innvendige overflater.	Ja
2022	Skiftet sikringskap og mye av el-installasjon på hovedplan.	Ja
2022	Montert ny vedovn og kontroll av murpipe. Service varmepumpe.	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 boenhets 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.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig.	140	140	0	0	26
Uthus.	51	0	51	0	22
Totalt m²	191	140	51	0	48

Bygning: Enebolig.

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	36	36	0	0	0
1. etasje	70	70	0	0	26
Kjeller	34	34	0	0	0
Totalt m²	140	140	0	0	26

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	38	36	2
Totalt m²	38	36	2

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	36	36	0	Gang, tre soverom.	
1. etasje	70	67	3	Vf, gang, bad, stue/kjøkken. Det er ikke fratrukket arealer for kjellertrapp.	Bod.
Kjeller	34	0	34		Tre kjellerom.
Totalt m²	140	103	37		

Bygning: Uthus.

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	23	0	23	0	0
1. etasje	28	0	28	0	22
Totalt m²	51	0	51	0	22

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	28	23	5
Totalt m²	28	23	5

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	23	0	23		Et luftig lagerrom.
1. etasje	28	0	28		Som et innredet rom/bar og et luftig bodrom. Tilbygd mindre rom bak for hunder ikke medregnet. Med luftegård for hunder ved siden.
Totalt m²	51	0	51		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Ringmur for kjeller opprinnelig del og et kryperom.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Ikke noe som tyder på etablert drenering.	
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
<p>Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet.</p> <p>Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur.</p> <p>Terreng rundt boligen er delvis flatt øvre side, ellers noe fall fra mur. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.</p> <p>Med et nedløp ved inngang satt på terreng.</p> <p>Som det var i kjeller ved befaring ikke noe som tyder på problemer med fuktig grunn med konsekvenser for konstruksjoner over.</p>	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Med kjeller under opprinnelig del. Tilbygd stue med kryperom under uten adkomst. Kan se ut som tilbygd inngang med bad er med støpt gulv på oppfylt grunn.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Grunnmur opprinnelig del av betong delvis med treullsementplater innvendig stedvis pusset.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

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

Det registreres stedvis noen sprekker riss/ sprekker og mindre forvittringer i grunnmuren. Registrerte sprekker vurderes ikke å være av vesentlig betydning. Bemerket at det ikke har vært inspeksjon i kryperom grunnet manglende adkomst.

6.3 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av kryp kjeller**TG-IU**

Det er kryperom under tilbygg uten inspeksjonsmuligheter. Med ventiler i mur. Med tettet åpning i mur mellom kjeller og kryperom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Adkomst til kryp kjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas.

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng

Grovkjeller

Med grovkjeller under opprinnelig del.

Er det synlige skader eller påvist fukt?

Nei

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

Det registreres mineralutsalg (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Ingen synlige skader i trekonstruksjoner. Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørring.

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type

Terrasse

Med altan på side mot veien bygd i 2022 av trekonstruksjon med spaltet dekke og stående rekkverk som lekter. Også en altan som del av adkomst noe eldre satt på impregnerte stolper i grunnen.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Nei

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?

Nei

Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
<p>Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.</p> <p>Altan som del av adkomst med noe slitasje på overflater, ellers ikke noe å bemerke.</p>	

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
<p>Vinduer med 2-lags glass. Ytterdør og altandør i malt utførelse.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>To vinduer i 2. etg. og to på hovedplan samt altandør og ytterdør datert 2022. To smale vinduer på stue datert 2004.</p>	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-0
Ikke noe å bemerke.	

6.7 Vinduer og dører: Vinduer.

Beskrivelse	
<p>Vinduer med 2-lags glass.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>Vinduer eller med to-lags glass fra tiden 1980 og 1990. Eldre koblet i kjeller.</p>	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere. TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.	

6.8 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Opprinnelig konstruksjon av tømmer flyttet til eiendommen i 1954. Med to tilbygg av bindingsverk henholdsvis fra 1974-1984.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Gavlvegg vest og langvegg mot veien utforet og ekstra iasolert på utside og trolig innvendig og påsatt ny stående bordkledning i 2022.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-0
Oppgraderte fasader med god stand. Utforet vegger opprinnelig del kan være med utvendig 7 eller 10 cm isolasjon og innvendig 5 cm, men ikke undersøkt.	

6.9 Yttervegger: Ikke oppgradert.

Type fasade	Stående kledning
Gjelder yttervegg mot gårds plass og gavl øst som er med utførelse og fasader fra hvert tilbyggingsår. Kan ha vært innvendig etterisolering på noe i forbindelse med innvendig oppgradering av overflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ikke kontrollerbart
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	
<p>Det registreres sprekker i fasadene. Lufting ser ut til å være noe begrenset, men etablert musesperre. Kledninga delvis med en del sprekker hvor det ikke kan utelukkes råte på utsatte område som ender over vinduer og ned mot tilbygde tak. Oppgraderinger kan på sikt bli aktuelt. Alt av fasader overflatebehandlet i 2022.</p>	
TG-2	

6.10 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
<p>Med mindre kaldtloft i midtpartiet opprinnelig del, ellers lukket skråhimling. Ikke adkomst til rom som er mye begrenset over tilbygg og ikke vurdert.</p>	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
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
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
<p>Det registreres en del muselort under isolasjon og delvis over. Kan skyldes hendelser før det ble etablerte musesperre bak/under bordkledning. Det er isolert (mindre enn dagens måte) ned mot oppholdsrom og trolig i skråhimlinger i forbindelse med skiftning av takteking. Benyttet undertak som diffusjonsåpent som det kan isoleres mot.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon hvor det mangler bør etableres.	
TG-2	

6.11 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Takrenner av metall trolig skiftet i 2008.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp**TG-1**

Fra terreng ikke noe å bemerke.
Nedløp ser ut til å være tilkoblet eldre rør i grunnen.

6.12 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

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**

Kan ikke se at taket er tilfredsstillende luftet på tilbygg, men heller ingen synlige tegn til at det ikke er tilstrekkelig.

6.13 Taktekking

Type tekking

Lakkerte stålplater

Taktekking opprinnelige del er iflg tidligere prospekt skiftet i 2008. Det samme med undertak.

Inspisert fra

Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?

Nei

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?

Nei

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Oppsummering av taktekking**TG-1**

Fra terreng ikke noe å bemerke.

6.14 Taktekking: Tilbygg.

Type tekking

Metallplater

Taktekking tilbygg av eldre metallplater.

Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-3
Det registreres rust i takplater og delvis noen bulker og løsnet innfesting/spiker.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Taktekkingen kan forventes behov for oppgradering. Ennå ingen tegn til lekkasjer.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.15 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. Takstigen er en stige med bøyler 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 for god personsikkerhet. Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.16 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

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

Ingen vesentlige skjevheter på hovedplan. Noe kan forventes grunnet tilbygginger og ved murpipe hvor det er litt høyere.
Det er ikke vurdert angående isolasjon i eldre del som delvis kan være begrenset.
Gulvene delvis med noe knirk som kan skyldes bare i laminatgulv.
Grunnet manglende adkomst til kryperom er det ikke vurdert tilstand på trekonstruksjoner over der.

6.17 Etasjeskille og gulv på grunn: Gulv 2. etg.

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

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-3**

Det registreres stedvis knirk.
Det registreres skjevhet i soverom hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 30 mm.
Skyldes at bjelkelaget henger igjen ved murpipe når resten siger. Har vært slik i lang tid og anses som stabilt nå.

Utbedringskostnader	Ingen umiddelbar kostnad
----------------------------	---------------------------------

6.18 Ildsted/Skorstein

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

Med teglpipe fra byggeår kontrollert og godkjent i 2022. Innvendig pusset og malt, helbeslag over tak.
Sotluke skiftet.

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

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

Vedovn montert ny i 2022 på glassplate.

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

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

Skorstein over tak er inspisert fra:	Ikke kontrollerbart
--------------------------------------	---------------------

Oppsummering av ildsted/skorstein**TG-2**

En side kledd, men etablert ekstra mur mellom.
Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering. Ikke behov ennå iflg kontroll.

6.19 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-0
Kjøkken som del av stue med ny innredning av laminerte skrog med glatte finerte overflater og laminert benkeplate etablert i 2022. Med integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn i høgskap. Med inductions platetopp med integrert avtrekk.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-0

6.20 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Er ikke med planskisser for hele boligen i arkiv.	
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?	Nei
Med ferdigattest på tilbygd stue datert 1982. Ellers ikke noe.	
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
Er også med utvendig stige for rømning.	

6.21 Trapp

Beskrivelse	
Med noe bratt tett trapp for 2. etg med laminat i trinn.	
Er det manglende rekkverk?	Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Det vil bli monterte nytt rekkverk på loftgang før salg. Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	

6.22 Trapp: Kjellertrapp.

Beskrivelse	
Med bratt åpen tretrapp av enkel utførelse i kjeller.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-3
Det er ikke etablert rekkverk i trappen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.23 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ser ut som det er skiftet noe av avløp grunnet plastsluk i kjellergulvet og ellers synlige rør av plast. Trolig nyere rør av begrenset omfang for kjøkken og baderom.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
<p>Avløpsrør uten kjennskapen til alder og kan være noen år. Med septikk av betong på gårds plass med ny treluke over.</p> <p>Kloakk er ikke luftet over tak, noe som kan medføre at vannlås suges tomme og det blir tilsig av kloakkgasser inn i boligen.</p> <p>Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.</p> <p>Opplyses å fungere som ønsket.</p>	

6.24 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Rør i rør system, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
<p>Stikkledning av plast skiftet siden byggeår, men ukjent når. Med stoppekraner og vannmåler i kjeller. Med rør i rør for badrom og kjøkken fra 2022. Litt rør av kobber av bereder. Tilkoblet offentlig anlegg.</p>	
Er det etablert fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
<p>Med åpen fordeling i kjellerrom med sluk.</p>	

6.25 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer

Type anlegg	Delvis skjult
Med nytt skjult anlegg på hovedplan bortsett fra i gang og nytt sikringsskap utført i 2022.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-1

Med samsvarserklæring på nevnte arbeider i 2022. Ukjent om det er utført noe tidligere som krever samsvarserklæring.

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 øtilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. EI-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.

6.26 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Med varmpumpe luft/luft som ser ut til å være noen år.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Har vært service på varmpumpe i 2022.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral**TG-1**

Varmepumpe opplyses å fungere som ønsket, men kan grunnet alder ha begrenset restfunksjonstid.

Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

6.27 Varmtvannsbereder**Plassering bereder**

bereder plassert i kjeller.

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

Så ikke noe angående alder, men ser ut til å være noen år. Fungerer som ønsket.

Størrelse

198 liter

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?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder**TG-2**

Plassert i rom med sluk.
Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

6.28 Ventilasjon**Type ventilering**

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering med spalteventiler i noen vinduer og mekanisk på våtrom.

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Tilfredsstillende ønsket funksjon.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Med belegg på gulvet, to sorter våtromsplater som vegger malt panel i himling med spotter.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Hele rommet oppgradert i 2022 av fagfolk.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-0
Ikke noe å bemerke.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-0
Ikke noe å bemerke.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Med innfellbare dusjvegger, servantskap, toalett og tilkobling for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Annen godkjent løsning
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-0
Med mindre sår på servant, men har ny.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Vifte med fuktsensor.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-0
Fungerer som ønsket.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende gang. Ikke mulig med hulltaking mot områder mest utsatt for fukt grunnet tykke tømmervegger. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

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

6.30 Støttemur

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

6.31 Toalettrom

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

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Namsos	
Oppdragsnr.	
1706240064	
Selger 1 navn	
Mona Kristin Vikan	
Gateadresse	
Eida 354	
Poststed	Postnr
HØYLANDET	7877
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	1
Antall måneder	9
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	Gjensidige
Polise/avtalenr.	89893271

Document reference: 1706240064

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MKV

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rørlegger
Arbeid utført av	Høylandet rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse	Hele badet har hatt en total renovasjon
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Beskrivelse	Boligmappa
-------------	------------

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	Nei
------	-----

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

Nei Ja

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Elektriker
Arbeid utført av	Høylandet Elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

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, tømrerarbeid 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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Tømrere

Arbeid utført av

KS bygg

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

Document reference: 1706240064

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: 1706240064

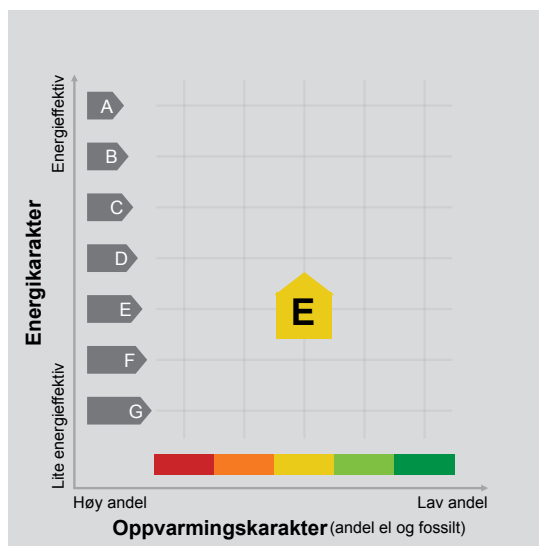
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mona Kristin Vikan	4a5109a59c42ab7b7156241 83d397a01b1b74dbb	24.04.2024 13:06:18 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1706240064

- 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	Eida 354
Postnummer	7877
Sted	HØYLANDET
Kommunenavn	Høylandet
Gårdsnummer	93
Bruksnummer	31
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	186521463
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	a6db3034-c6a1-41d3-9ff6-35136fdf635b
Dato	20.05.2024



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.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

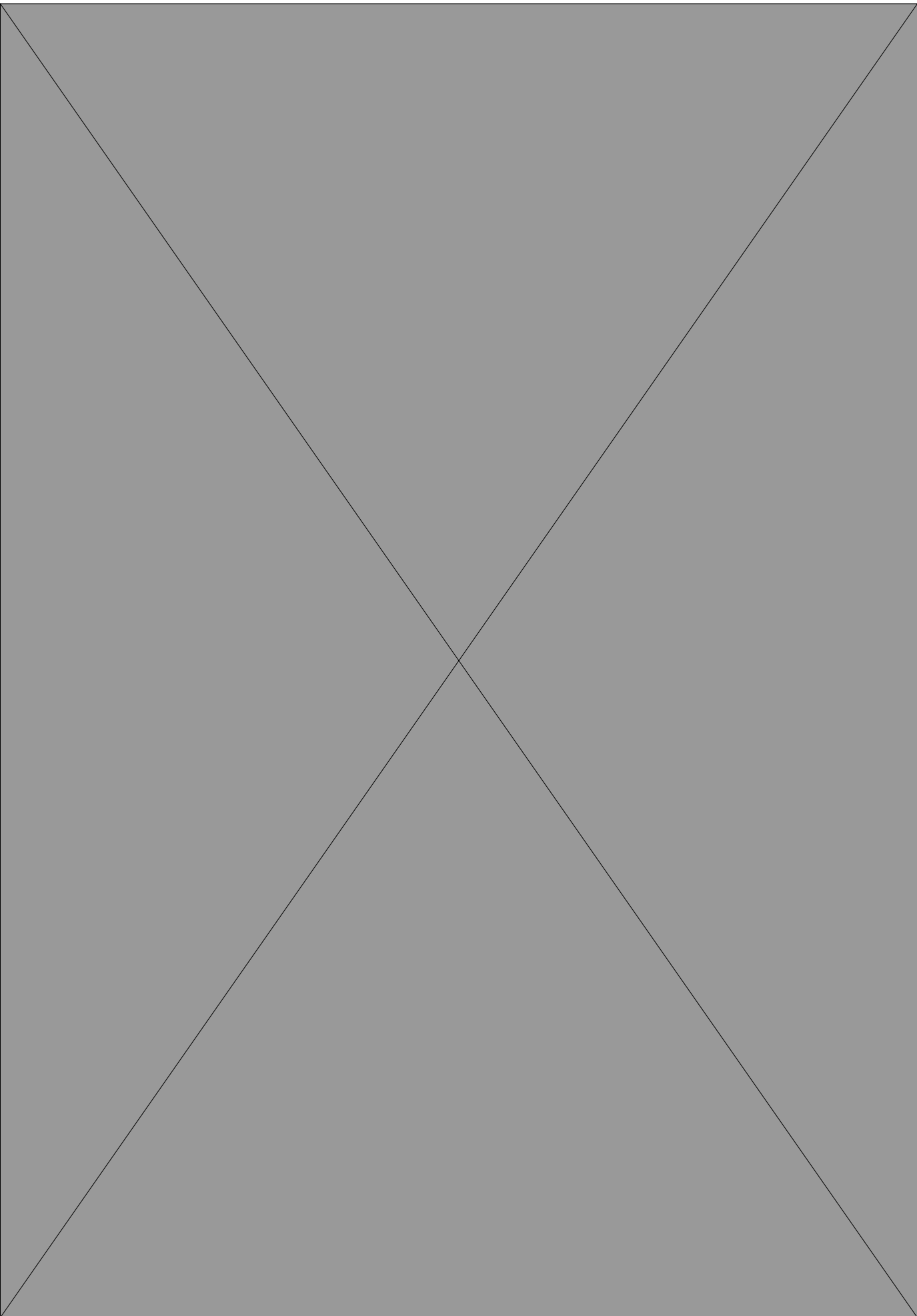
MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	93	Bruksnr:	31	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Eida 354, 7877 HØYLANDET						
Dato:	23.05.2024	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:	05.02.2018	
Merknader:		







Matrikkelrapport

MAT0011

Matrikkelbrev



Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune: 5046 - HØYLANDET

Utskriftsdato/klokkeslett: 22.05.2024 kl. 11:08

Gårdsnummer: 93

Produsert av: Ståle Håvard Mulstad

Bruksnummer: 31

Attestert av: Høylandet kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse 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/matrikkelbrev

Matrikkelenhets

Matrikkelenhetsstype: Grunneiendom
Bruksnavn: SKOGTUN
Etableringsdato: 14.11.1949
Skyld: 0,01
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst Beregna areal for 93 / 31 Areal Kommentar
2 074,9 m2 Ukjent grenseforløp

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver			VIKAN MONA KRISTIN			1 / 1

Oversikt over teiger

Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader	(EUREF89 UTM Sone 32)
1	Teig	Ja	7163084	652789		2 074,9 m2	Hjelpelinje vegkant	

Forretninger der matrikkelenhetsen er involvert

Forretningstype	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Matrikkelføring
Årsak til feilretting	Kommunal saksreferanse	Endret dato	Signatur	Dato
	Nettadresse (URL)			
	Annen referanse			
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2018	Tinglyst	02.01.2018	smatmynd_nnriap645 01.01.2018
Omnummerering				-1
		Omnummerert til:	5046 - 93/31	
		Omnummerert fra:	1743 - 93/31	

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Endret dato
Tinglysing

Matrikelføring
Signatur
Dato

14.11.1949

Skylddeling
 Skylddeling

Rolle
 Avgiver
 Mottaker

Matrikkelenhet
 1743 - 93/5
 1743 - 93/31

Arealendring
 0
 0

Adresser

Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Koordinat	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Eida	43001	354	EUREF89 UTM Sone 32 7163067	652787	Grunnkrets: 0101 Vassbotna Stemmekrets: 4 Vassbotn Kirkesokn: 09110603 Høylandet Postnr.område: 7877 HØYLANDET Tettsted:	Nei

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 186 521 463

Løpenr:

Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 7163067 Øst: 652787

Bygningsendringskode:

Bygningstype: Enebolig

Næringsgruppe:

Bygningsstatus: Tatt i bruk

Energikilder:

Oppvarming:

Bebygd areal: 0

Ant. boliger: 0

Bruksareal bolig: 176

Bruksareal annet: 0

Bruksareal totalt: 176

Bruttoareal bolig: 0

Bruttoareal annet: 0

Bruttoareal totalt: 0

Alternativt areal: 0

Alternativt areal 2: 0

Ant. etasjer: 3

Vannforsyning: Tilkn. off. vannverk

Avløp: 0

Har heis: Nei

Rammetillettelse:

Igangsettingstillatelse:

Tatt i bruk:

Midlertidig brukstillatelse:

Ferdigattest:

Datoer:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	30	0	30	0	0	0	0	0
H01	0	77	0	77	0	0	0	0	0
K01	0	69	0	69	0	0	0	0	0

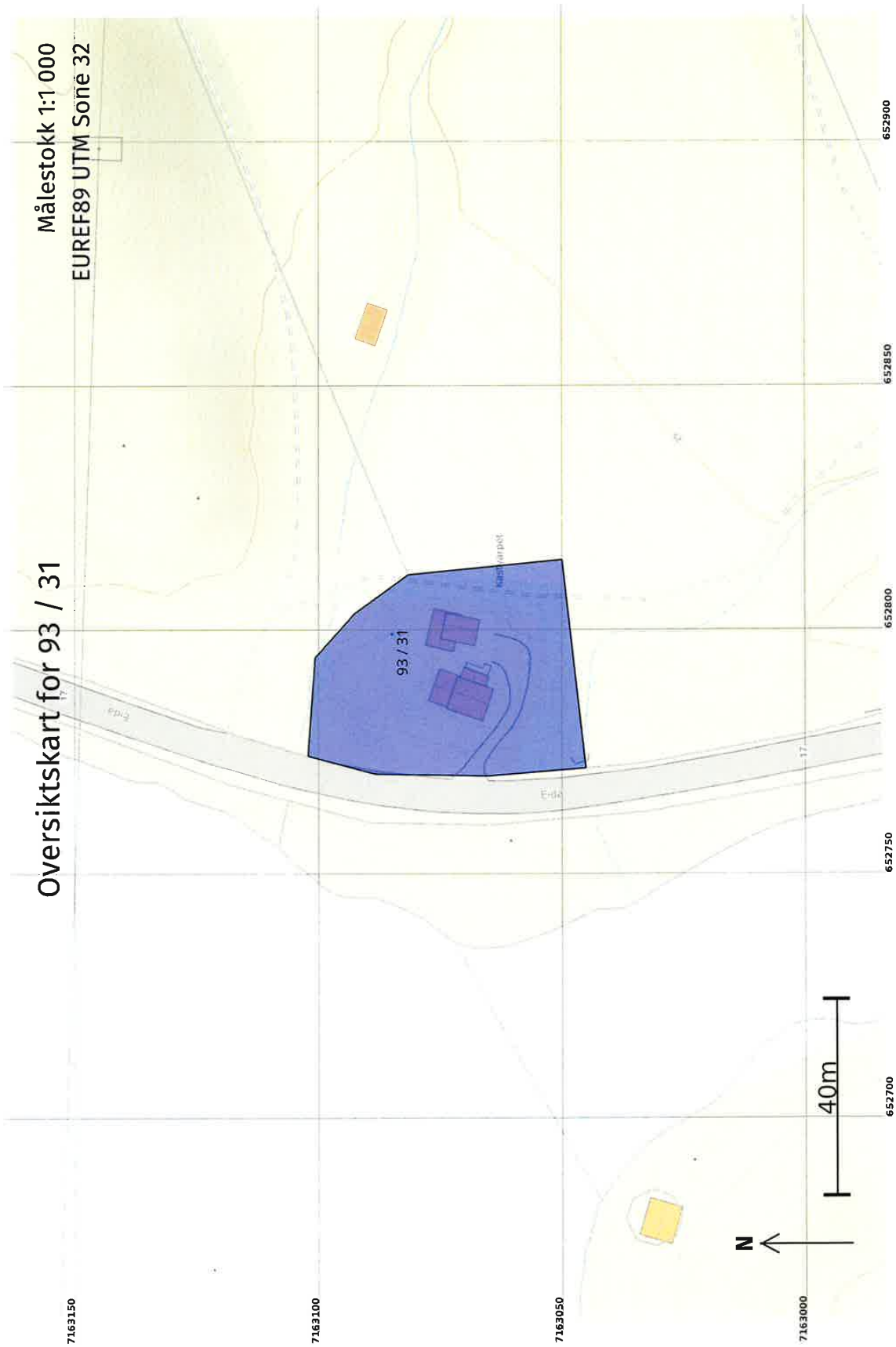
Bruksenheter

22.05.2024 11:08

Matrikelbrev for 5046 - 93 / 31

Side 3 av 7

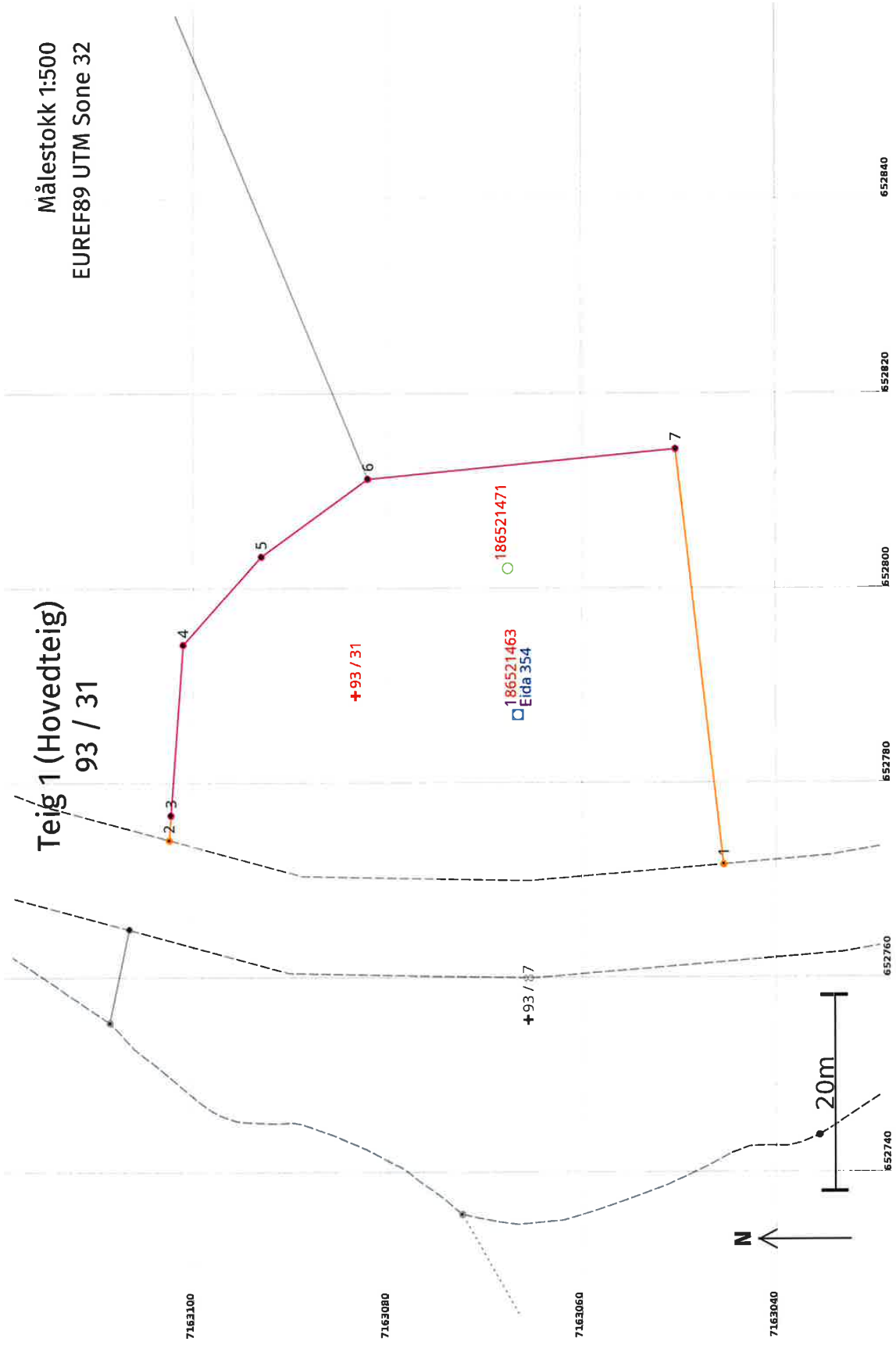
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
43001 Eida 354	H0101	Fritidsbolig	176	0	0	0	0	93/31	
Bygningsnr:	186 521 471	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer			
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:			
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	40	Vannforsyning:		lgangsettingstillatelse:			
	Nord: 7163068 Øst: 652802	Bruksareal totalt:	40	Avløp:		Tatt i bruk:			
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:			
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:			
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0						
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0						
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0						
Oppvarming:									
Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	40	40	0	0	0	0	0
Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
		Unummerert bruksenhet	0	0	0	0	0	93/31	



Oversiktskart for 93 / 31

Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32

Teig 1 (Hovedteig)
93 / 31



Areal og koordinater

Areal: 2 074,9

Arealmerknad: Hjelpe linje vegkant

Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 7163084

Øst: 652789

Grensepunkt / Grenselinje**Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7163045,89	652771,55		Geometrisk hjelpepunkt	63 Genererte data: Fra annen geometri	500	
2	7163102,91	652774,08	57,59	Hjelpe linje vegkant	63 Genererte data: Fra annen geometri	500	
3	7163102,73	652776,63	2,56	Geometrisk hjelpepunkt	63 Genererte data: Fra annen geometri	500	
4	7163101,46	652794,15	17,57	Umerket	56 Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	
5	7163093,41	652803,20	12,11	Annen detalj	56 Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	
6	7163082,45	652811,17	13,55	Umerket	56 Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	
7	7163050,81	652814,22	31,79	Annen detalj	56 Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	
			42,95	Annen detalj	56 Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200	

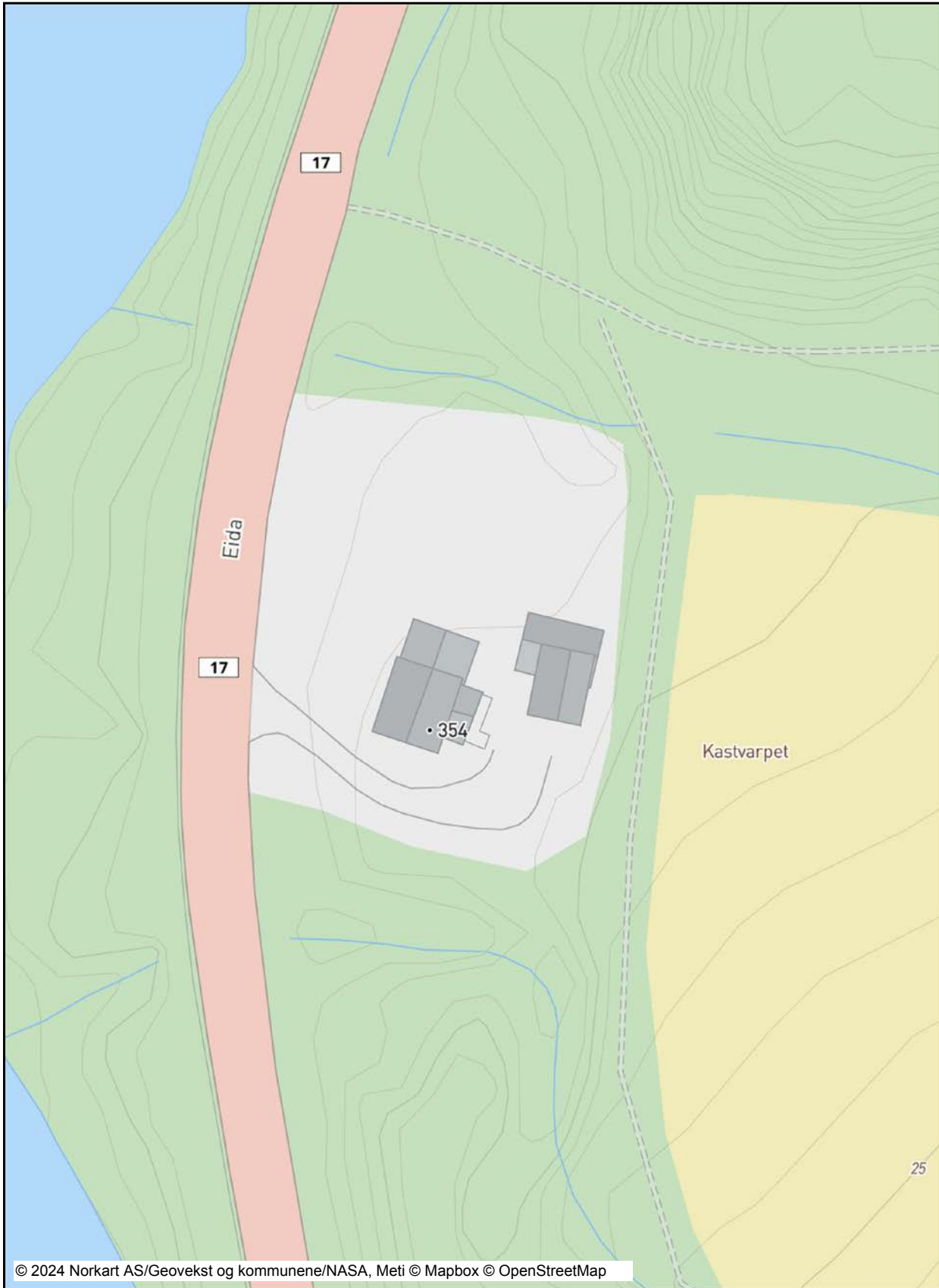


Eida 354

Dato: 21.05.2024

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registernr (Gnr/bnr/festen) ev. parsellnr		
7864 SKOGMO - Skogtum		93/31		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Tilbygg-badm.v.	Bolig	07.07.92	-	
Byggherre	Adresse		Tif.	
Anders Viken	7864 SKOGMO		21961	
Anmelder	Adresse		Tif.	
Ansvarshavende	Adresse		Tif.	

Vi har besikttet arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10.81

Sted og dato	Stempel
Høylandet	Høylandet kommune
25.11.92	Bygningssefen
	<i>[Signature]</i>
	Underskrift

Sendes til

Byggherre
 Anmelder
 Ansvarshavende
 Byggløyvemyndighet

Høylandet kommune
7877 HØYLANDET

Høylandet 21.05.2024

Ambita AS
Postboks 293 Solli
0230 Oslo

Eida 354
Gnr. 93, bnr. 31, Høylandet kommune

Hjemmelshaver: Mona Kristin Vikan
Eida 354, 7877 Høylandet

- Planstatus: Kommuneplanens arealdel 2013 – 2025 -LNFR
- PlanID: 201501

Vedlagt er:

- Matrikkelbrev
- Situasjonkart/grunnkart
- Godkjente tegninger
- Ferdigattest

Eiendommen har adkomst fra fylkesvei.
Eiendommen har offentlig vann og privat avløp/kloakk.

Eiendommen belastes følgende årlige kommunale gebyrer:

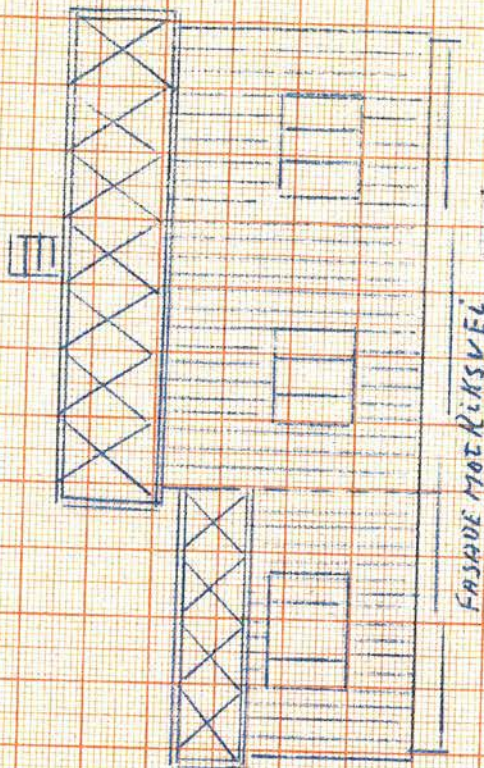
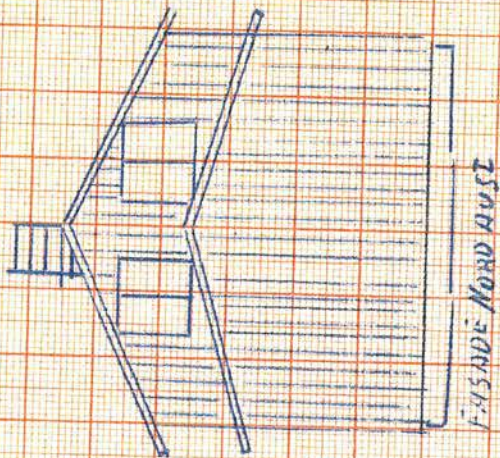
Renovasjon: Kr 4 946,- eks mva.
Vann: Kr 3 139,20,- eks mva.
Kloakk: Kr 2 874,00,- eks mva.
Feiing: Kr 531,- eks mva.
Eiendomsskatt kr 1 920,-

Prisene gjelder pr år.
Ingen åpne restanser pr. 21.05.2024

Høylandet 21.05.2024

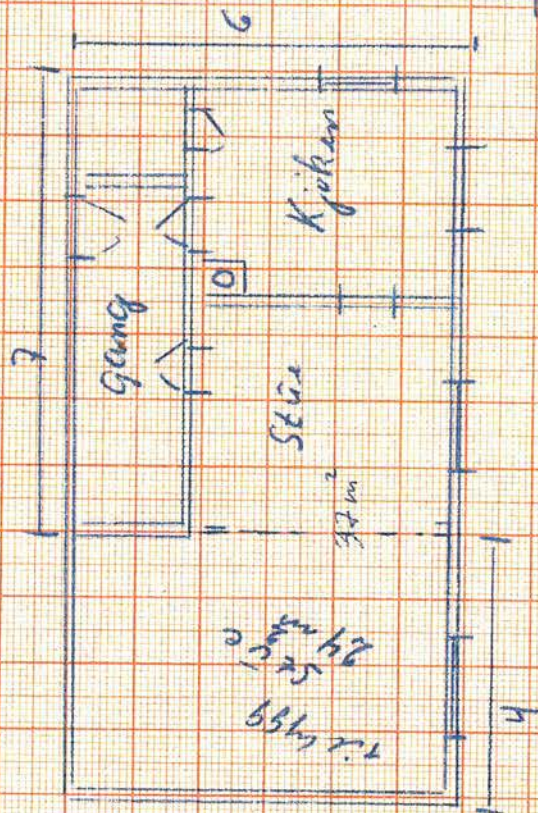

Ståle Mulstad, Høylandet kommune

Tlf. 90 29 20 00
Epost: stale.mulstad@hoylandet.kommune.no



Høylandet Bygningsråd
Høylandet

Tilbygg til skole	17.10.1982	Legn 5/82
for Anders Viken	A.T.	



Høylandet Bygningsråd
Høylandet

Tilbygg bid skille hos Anders & Kern	Målestokk 1/100 egen 5/1672	H. T
---	--------------------------------	------

RIKSVEI

21

Kjøpekontrakt.

Mellom undertegnede A/S Van Severen & Co. Limt., Namsos,
og Anders Viken, Sætervollen,
er d. d. inngått følgende kontrakt:

Jeg A/S Van Severen & Co. Limt., Namsos,
selger til Anders Viken, Sætervollen,
min eiendom*) Skogtun

a. (landeiendom) gr.nr. 93 br.nr. 31, av skyld mark 0.01 i
Høylandet herred,

b. (byeiendom) matr.nr. _____ til _____ gate i _____

for omforenet kjøpesum stor kr. 255.-

Kjøpesummen avgjøres således

kontant mot skjøte frit for pengeheftelser.

Med i handelen følger eiendommens faste tilbehør, hvoriblant alle ovner, kaminer og komfyrer, rulle, selgeren tilhørende rullegardiner, markiser og dobbeltvinduer, samt alle eiendommen tilhørende rettigheter og herligheter.

Elektrisk komfyr _____

Kjøperen overtar eiendommen den 23.6.1949 og svarer fra denne dag alle eiendommen påhvilende forpliktelse, såsom renter, skatter, avgifter o. l. Bygningene er assurert for kr. _____ i _____

Brenner bygningen eller ev. skogen innen overtagelsen, tilfaller assuransesummen kjøperen.

*) I kjøpekontrakt om hus på leiet grunn anføres på denne linje som eiendommens betegnelse: „Hus på leiet grunn av _____ osv.“

De med eiendomsoverdragelsen forbundne omkostninger, såsom stem-
pel*), gebyr for tinglysning av skjøte og ev. utstedte obligasjoner, samt
_____ % provisjon bæres av kjøperen.

Vi er også enig om følgende**):

1. Ingen som helst rettigheter utenfor den solgte parsell følger med i handelen.
2. Kjøper er forpliktet til å holde tomten forsvarlig innhegnet, uten utgift for selger. Nødvendige grinder eller ledd for bruken av tømmevegen, som går gjennom parsellen, blir å oppføre.
3. Selger forbeholder seg, uten avgift, fri transportveg over den solgte parsell, samt fri opplagsplass for skogprodukter.
4. Kjøper har ikke adgang til å føre avfall- stubber, stein o.l. fra den solgte parsell over på hovedbolets grunn. Eventuell opprydding av sådant avfall vil skje på kjøpers bekostning.
5. Kjøpesummen, kr. 255.- kronertohundrefemogfemti, erlegges kontant mot skjøte fritt for pengeheftelser.

Kontrakten er utferdiget i 2 eksemplarer.

N a m s o s, den 23. oktober 1949.

Som selger:

Som kjøper:

1/2 Van Sverdrup & Co. Limit,

Anders Viken
ifølge spesialfullmakt

6. Omkostninger ved salget, prisnemøtaket, skyddeling og tinglysing m.v. bekostes av kjøper.

Kjøpekontrakten vedtas.

N a m s o s, den 11. november 1949.

Hans Th. Kier
Hans Th. Kier
styrets formann.

*) Innen 1 mnd. etter kontraktens opprettelse må enten denne eller skjøtet stemples.
**) Her anføres mulige bestemmelser om f. eks. konsesjon, odel e. l.

DAGBOK NR. 103608881
6214 - 10.9.73
NAMDAL
SØREN SKRIVEREMSELE

HØYLANDET

STATENS VEGVESEN
VEGSJEFEN I NORD-TRØNDELAG
Jnr. 3184/73 Kj/Hu
Ark. 771

Byggegrenser langs offentlig veg

ERKLÆRING

Undertegnede Anders Viken, 7864 Skogmo
eier av eiendommen Skogtun
gnr. 93 bnr. 31 i Høylandet kommune
som har fått vegsjefens tillatelse til på nærmere gitte vilkår å
oppføre tilbygg

i minste avstand av 21,0 m fra midtlinjen av riks- veg 17
hvor byggegrensen går i avstand av 30,0 m fra midtlinjen i hendhold til Veglovens § 29,
~~Samf. dep./Byggesamv. Bestemmelse av~~ vedtar for meg selv og senere eiere av
eiendommen nedenfor nevnte vilkår for tillatelsen:

1. Eieren fraskriver seg krav på erstatning for skader eller ulemper som måtte skyldes vegvedlikeholdet, utbedringsarbeider eller vegtrafikken (og som er en følge av at bygningen ligger innenfor byggegrensen).
2. Området mellom bygning og vegens eiendomsområde skal til enhver tid av eieren holdes ryddig så oversikten ikke hindres, og det må ikke benyttes til opplagsplass av noen art.
3. Bygningen må ikke påbegynnes før alle spørsmål om avkjørsel og ledninger gjennom veg er bragt i orden.
4. Bygningen må oppføres i samsvar med den godkjente plan.
5. Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i dispensasjonen.
6. Eieren må rette seg etter de påbud som vegvesenet måtte finne det nødvendig å gi av hensyn til trafikkavviklingen, (gjelder området mellom hus og veg).
7. Nødvendige gjerdar og porter settes opp etter nærmere anvisning.
8. Denne erklæring blir å tinglyse på eierens/brukerens kostnad som hefte på eiendommen.

9.2 _____

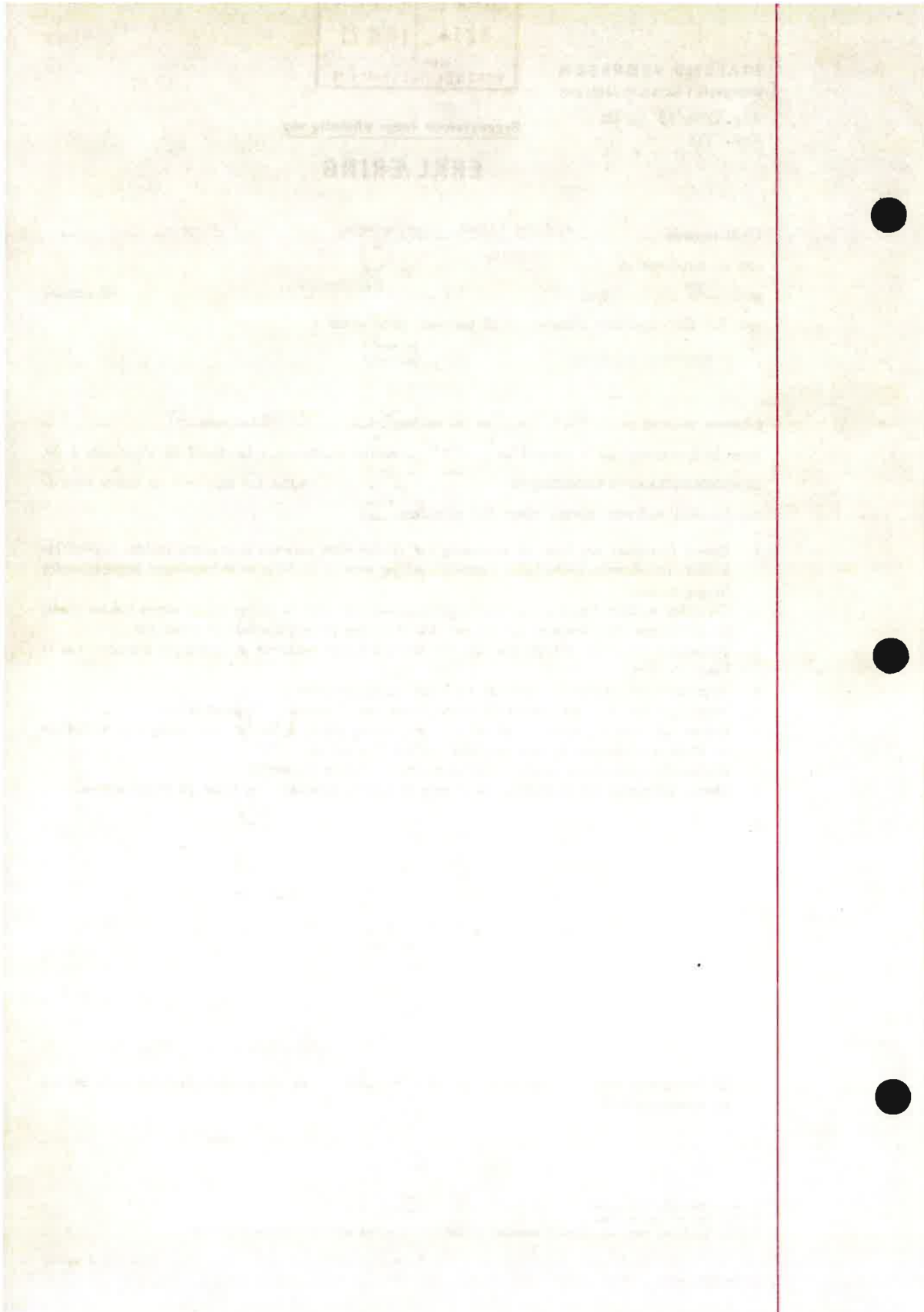
den 18/9 1973.

Anders Viken

Undertegnede eier av ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen³⁾.

den _____

1) Stryk det som ikke passer.
2) Plass for ytterligere vilkår.
3) Hvor brukeren ikke har særskilt hjemmel til eiendommene, må eierens samtykke innhentes.





Namdal brann- og redningsvesen

Adresse: Postboks 162, 7871 Grong

Telefon: 74 31 21 53

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Namdal brann- og redningsvesen

Kommunenr.	5046	Gårdsnr.	93	Bruksnr.	31	Festenr.		Seksjonsnr.	
-------------------	------	-----------------	----	-----------------	----	-----------------	--	--------------------	--

Bruksenhetld	180003703	Bygningstype	Fritidsbolig
Bygningsnummer	186521463	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Eida 354, 7877 HØYLANDET

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	01 Ukjent		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
18.08.2022	Tilsyn	06.10.2023	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetld 180003703

Bruksenhetld	180003803	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	186521471	Bruksenhetsnummer	0000



SAMMENDRAG



Boligmappennummer: AZR3727
Matrikkel: 5046-93/31/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:
Mona Kristin Vikan



Adresse:
Eida 354, 7877
HØYLANDET

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 2 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
Sjekkliste for vp	GRANNES VVS AS	BADEMILJØ	2022-11-22
FDV-dokumentasjon - Norsk Wavin AS - VA_VVS 2214798 med flere - FDV_Wavin_Wafix_20131126_125018 (8).pdf	HØYLANDET RØR VVS Rolf Økstad	Ikke spesifisert	2024-02-21

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.





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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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

Har du spørsmål?
Kontakt HELP på
help.no/minside,
telefon 22 99 99 99
eller epost 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: Eida 354
7877 HØYLANDETMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Hanne Brattberg Sørensen

Oppdragsnummer: 1706240064

Telefon: 483 10 450
E-post: hanne.brattberg.sorensen@aktiv.no

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:

24.05.2024

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre