

aktiv.





Eiendomsmegler

Øyvind Hofstad

Mobil 417 87 200

E-post oyvind.hofstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Namsos

Søren R Thornæs veg 4, 7800 NAMSOS

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 990 000,-
Omkostn.:	Kr 25 990,-
Total ink omk.:	Kr 1 015 990,-
Selger:	Karstein Bjarne Osen
Salgsobjekt:	Enebolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1964
BRA-i/BRA Total	182/206 kvm
Tomtstr.:	1166.6 m ²
Soverom:	4
Gnr./bnr.	Gnr. 29, bnr. 60
Oppdragsnr.:	1706240132

Enebolig i Reinsbakkan på endetomt med utsikt mot Geitfjellet. 4 soverom og garasje.

Velkommen til Reinsbakken 18.

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

Eiet tomt på 1.166 kvm.

Boligen med standard i hovedsak fra byggeår. Boligen er tilbygd og du har alle hovedfunksjonene i hovedetasjen. Stor romslig stue på tilsammen 39,5 kvm.

Enkel garasje på ca. 24 kvm.

Fin beliggende enebolig med kort veg til sentrum.

Velkommen til visning.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	34
Egenerklæring	57
Energiattest	62
Nabolagsprofil	70
Kommunale avgifter	73
Tegninger mottatt fra kommunen	74
Tinglyst erklæring	77
Matrikkelbrev	78
Situasjonskart	86
Kommunedelplan kart	87
Sammendrag fra boligmappe	89
Budskjema	98

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 182 m²

BRA - e: 24 m²

BRA totalt: 206 m²

TBA: 10 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 76 m²

1. etasje

BRA-i: 106 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

10 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 24 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1166.6 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 1.166kvm.

Tomten er opparbeidet litt hellende med godt opparbeidet uteområde med romslig singelbelagt gårdsplass, ellers en del plen og beplantning.

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

Beliggenhet

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

Adkomst

Enkel adkomst fra offentlig veg.

Bebyggelsen

Mindre boligfelt beliggende i endevæg uten gjennomgangstrafikk. Boligområde bestående i hovedsak av eneboliger, og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Rønningen barnehage (1-5 år) 0.4 km

Ekker barnehage (1-5 år) 2.2 km

Skolekrets

Grong barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 1.6 km

Grong videregående skole 1.7 km

Offentlig kommunikasjon

Grong togstasjon. Med daglige avganger nordover opp til Bodø og sørover til Steinkjer og videre til Trondheim. Stasjonen er et knutepunkt for Nordlandsbanen med bussforbindelser til Rørvik, Brønnøysund og Namsos.

Bygningssakkyndig

Sverre Kvaløsæter

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig på en etasje over kjeller bygd i 1964 på grunnmur av betong. Tilbygd noe i ettertid over kryperom. Med yttervegger av tre med utvendig stående bordkledning.

Tak med saltaks fasong som kaltloft med takteking av metallplater.

Med det meste fra byggeår, men har vært skiftet tak siden og mindre tiltak med

drenering. Helbeslag på murpipe fire år og varmpumpe datert 2011.
Ellers med frittstående garasje av enkel konstruksjon på ca. 24 m² satt på betongfundamenter med betongheller på terreng som bunn. Tregulv i bakkant som vedrom. Fasader som stående bordkledning og taktekking av metallplater trolig skiftet for noen år siden. Vindskier av nyere dato. Garasjen med noen skjevheter og vedlikeholdsbehov om videre benyttelse ønskes.
Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Sverre Kvaløsæter, datert 24.06.2024. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Pkt. 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Se tilstandsrapport - liten skjevhet i tilbygg stue.

Pkt. 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Tak byttet fra eternitt til plater - ukjent år

Arbeid utført av: Ukjent

Innhold

1. etasje:

Vindfang, gang, bad, tre soverom, kontor/sov, stue, kjøkken.

Sokkel:

Gang, hobbyrom, kjølerom. To bodrom, tre uinnredet kjellerrom.

Standard

Sokkel

Gang: Belegg på gulv, malte plater og pusset malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Trapp.

Hobbyrom: Belegg på gulv og panel og tegl som vegger. Malt overflate i himling.

Uinnredet kjellerrom 1: Støpt gulv og pusset overflate på vegger. Panel i himling.

Bereder og stoppekran.

Uinnredet kjellerrom 2: Støpt gulv og pusset overflate på vegger og lettklinker. Panel i himling.

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

Bod 1: Støpt gulv og betong som vegger og en åpen vegg. Panel i himling.

Bod 2: Støpt gulv og pusset malt overflate på vegger. Malt panel i himling. Skyllekum, badekar.

Kjølerom: Tregulv og panel på vegger. Panel i himling.

1. etasje

Gang: Belegg på gulv (knirk) og malt overflate på vegger. Malte plater i himling.

Garderobeskap.

Vindfang: Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.
Garderobeskap.
Bad: Belegg på gulv og malt tapet som vegger. Malte plater i himling. Gulvvarme.
Utstyrt med dusjkabinett, naturlig avtrekk, servantskap, wc og skap.
Soverom 1: Belegg på gulv og tapet på vegger. Malte plater i himling. Garderobeskap.
Soverom 2: Belegg på gulv og malt tapet på vegger. Malte plater i himling.
Garderobeskap.
Soverom 3: Belegg på gulv og tapet på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.
Soverom 4: Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.
Garderobeskap.
Stue: Belegg på gulv og malt tapet på vegger. Malte plater i himling. Vedovn og
varmepumpe. Utgang til terrasse.
Kjøkken: Belegg på gulv og malt tapet på vegger. Malte plater i himling. Panelovn.
Innredning med eldre oppvaskmaskin.

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

Forhold som har fått TG2:

Rom under terreng

Oppsummering:

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

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. Ingen
synlige skader i innredet rom som hobbyrom. Med enkelt luftig panel som utforet
murvegg. Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på
oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og
grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering:

Altan med bra stand, men dårlige partier i rekkverk. Balkonger og terrasser som ligger
mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket blir målt til 70cm. og
er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Anbefalte tiltak:

Oppgradering av rekkverk vil være naturlig.

Vinduer og dører

Oppsummering:

Det registreres skadet glass i kjeller. Det registreres harde tettelisten som pga dette
tetter dårlig. Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer
påregnelig.

Yttervegger

Oppsummering:

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Kledninga med noe sprekker på mest værbelastet områder med naturlig vedlikeholdsbehov. Også områder med god stand. Isolasjon antas være som naturlig utførelse i byggeår.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering:

Det registreres beskjeden forekomst av muselort med ukjent omfang og konsekvenser. Totalt syntes kaltloft være med luftig god stand, men anbefales tidvis kontroll grunnet utsatt område.

Renner og nedløp

Oppsummering:

Det registreres stedvis korrosjon/rust, i takrenner/kroker på ikke skiftet takrenne mot gårds plass. Lekkasje kan ikke utelukkes med behov for skiftning på sikt.

Taktekking

Oppsummering:

Det registreres rust i takplater, mest som en kosmetisk sak. Med nytt helbeslag murpipe ca. fire år siden. Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Kan ennå holde i noen år.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering:

Ikke annen skjevhet enn tilbygd del som er med ca.25 mm helning. Ellers bare mindre ujevnheter. Finnes stedvis noe knirk, hovedsakelig i gang.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering:

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

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning:

Med eldre innredning med skiftet profilerte fronter og laminert benkeplate. Med eldre oppvaskmaskin. Hel ståltopp på oppvaskbenk. Innredning noe utidsmessig og med slitasje, men kan videre benyttes.

Oppsummering av avtrekk:

Avtrekk fungerte, men kommet langt i forventet funksjonstid.

Avløpsrør

Oppsummering:

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Vannledninger

Oppsummering:

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Stoppekran fungerte. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Elektrisk

Oppsummering:

Det mangler samsvarserklæring på følgende arbeider. Montering varmepumpe og skiftning av sikringsskap. Ukjent om det har vært utført andre ting som betinger samsvarserklæring.

Anbefalte tiltak:

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes

Info fra selger: Samsvarserklæring på montert skap - ligger i sikringsskap.

Varmtvannsbereder

Oppsummering:

Det er ikke etablert rør fra trykkventilen på berederen til avløp. Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Øvrig: Kjølerom.

Oppsummering:

TG 2 for alder på rom med ukjent konstruksjon og alder på aggregat

Forhold som har fått TG3:

Drenering

Oppsummering:

Ser stedvis plast på mur på gavl øst, men større områder uten. Ikke utført noe på øvre side. Dreneringen/fuksikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Det er fall inn mot grunnmur på øvre side. Ingen synlige skader av fukt.

Anbefalte tiltak:

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

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Utstyr på tak

Oppsummering:

Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere. Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. 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. Festet til pipe nå.

Anbefalte tiltak:

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Trapp

Oppsummering:

Det er ikke etablert rekkverk i trappen. Bare en kort del en side.

Anbefalte tiltak:

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Bad.

Oppsummering:

Som mindre rom av eldre dato med belegg på gulvet og malt tapet som vegger og platehimling. Med kabinett, servantskap og toalett. Oppvarming av gulvvarme og reflektorovn som ikke ble testet. Gulvet med godt fall til sluk av soil. Belegg løsnet i område sluk. Blandebatteri på servant tetter ikke helt. Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak:

Badet må totalrenoveres for å tilfredsstillere dagens krav til våtrom.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Sverre Kvaløsæter, datert 24.06.2024. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Oppvaskmaskin på kjøkken følger med i handelen.

Parkering

På egen gårdsplass.
Enkel garasje.

Forsikringsselskap

Eika Skadeforsikring

Polisenummer

2137516

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.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig.

Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Energi

Oppvarming

Elektrisk, varmepumpe og ved

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

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 990 000

Kommunale avgifter

Kr 26 790

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 389 067

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 1 478 456

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 29, bruksnummer 60 i Grong kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5045/29/60:

04.08.1965 - Dokumentnr: 902707 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5045 Gnr:29 Bnr:52

01.01.2018 - Dokumentnr: 142278 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1742 Gnr:29 Bnr:60

17.08.1965 - Dokumentnr: 2891 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:5045 Gnr:29 Bnr:52

Rettighet hefter i: Knr:5045 Gnr:29 Bnr:196

Gjelder denne registerenheten med flere

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Følgende er opplyst fra Grong kommune:

Bygning oppført før 1.1.1998 med krav om ferdigattest.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplan med formål bolig.

Kopi av kart og bestemmelser for kommunedelplan Grong sentrum med planID 17422012003 kan sees hos megler.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og

kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

990 000 Prisantydning

Omkostninger

15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

24 750 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

25 990 Omkostninger totalt

41 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

43 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 015 990 Totalpris. inkl. omkostninger

1 031 090 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

1 033 890 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 25 990

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,95% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 7 500,- oppgjørshonorar kr 5 900,- og visninger kr 2 950, -. Utlegg kommer i tillegg etter faktura (sikringsobligasjon, fotograf, tilstandsrapport og kopi tinglyste erklæringer) Dersom handel ikke kommer i stand, kan oppdragstaker kreve dekket markedspakke og utlegg uten hensyn til årsaken til at handelen ikke er kommet i stand, jf. eiendomsmeglingsloven kapittel 7. Meglerprovisjon, tilretteleggingshonorar og visning belastes ikke oppdragsgiver. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Øyvind Hofstad
Eiendomsmegler
oyvind.hofstad@aktiv.no
Tlf: 417 87 200

Ansvarlig megler

Øyvind Hofstad
Eiendomsmegler
oyvind.hofstad@aktiv.no
Tlf: 417 87 200

Boli Eiendomsmegling AS, Søren R Thornæs veg 4
7800 Namsos

Salgsoppgavedato

13.09.2024







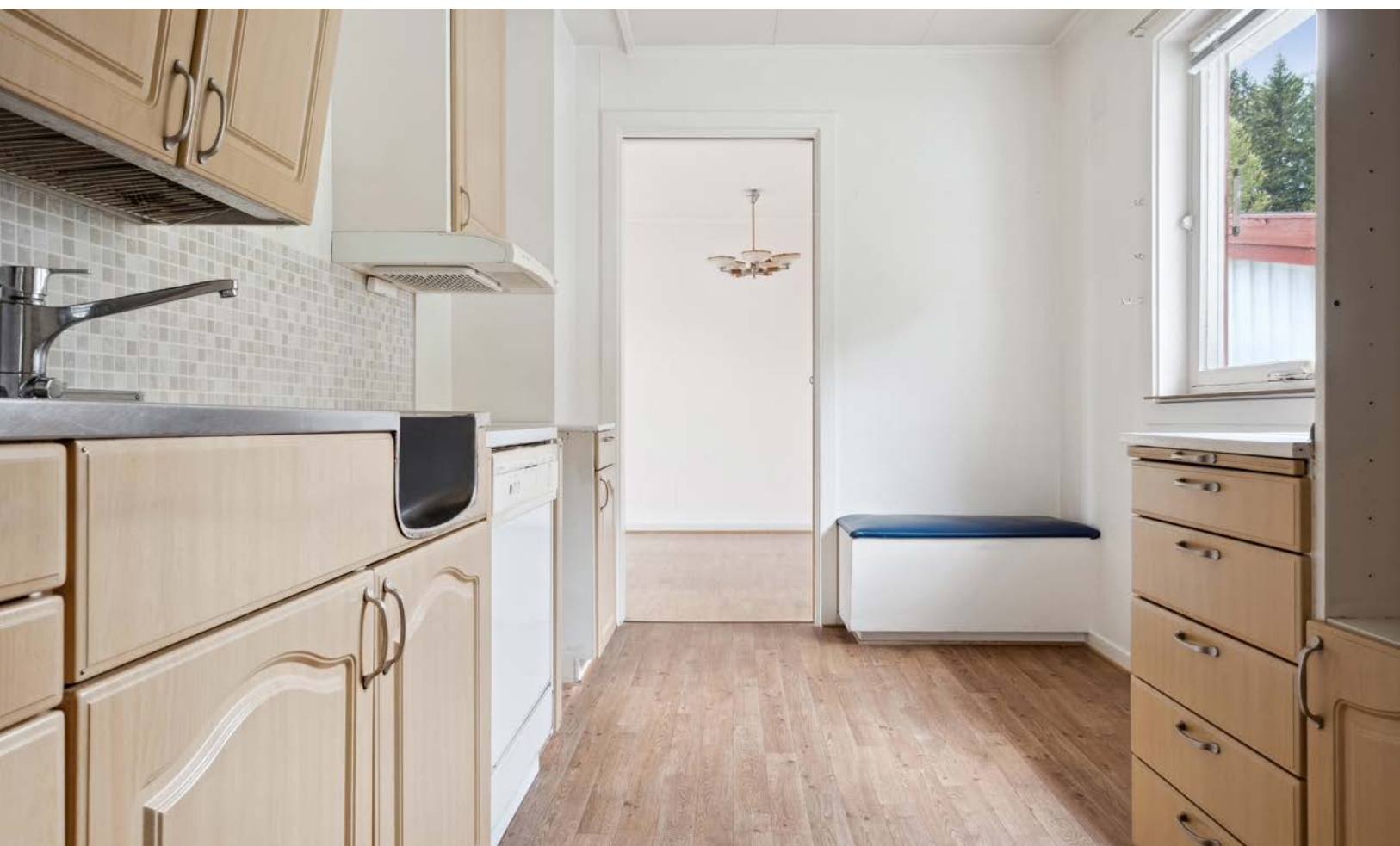














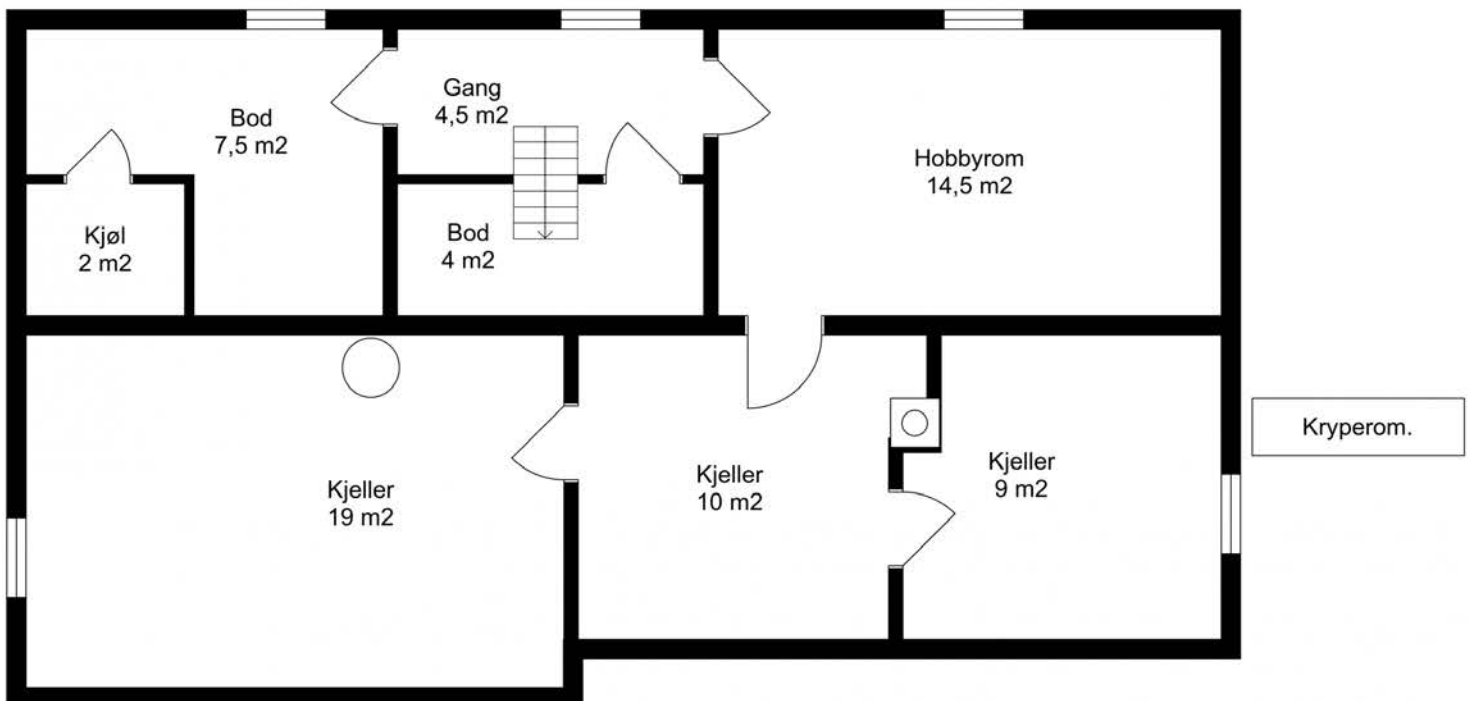






Reinsbakkan 18

Kjeller.

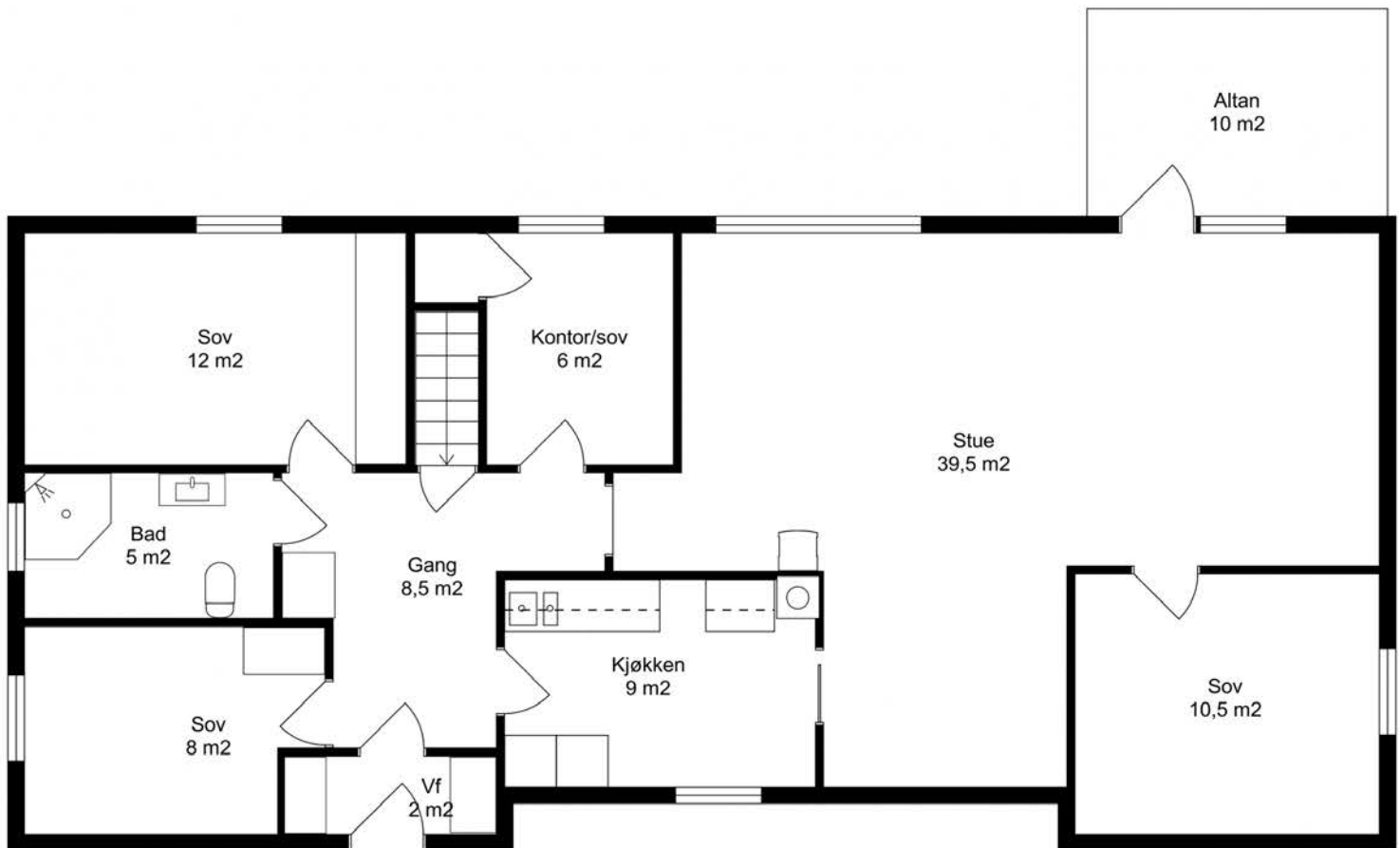


Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

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

Reinsbakkan 18

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

Vedlegg

Reinsbakkan 18 7870 GRONG

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1964

BRA: 182 m²

BRA-i: 182 m²

Markedsverdi: kr 1 300 000,-



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

6

TG-2

16

TG-3

4

TG-IU

0

 **Supertakst**

GNR: 29 BNR: 60

Sverre Kvaløsæter.
Takst-Forum Trøndelag as

sverre@tft.no
40004460

Reinsbakkan 18
7870 Grong

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/19421>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Ser stedvis plast på mur på gavl øst, men større områder uten. Ikke utført noe på øvre side. Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

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

Det er fall inn mot grunnmur på øvre side.

Ingen synlige skader av fukt.

Anbefalte tiltak

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

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Utstyr på tak

Oppsummering

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

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

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. Festet til pipe nå.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Trapp

Oppsummering

Det er ikke etablert rekkverk i trappen. Bare en kort del en side.

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Bad.

Oppsummering

Som mindre rom av eldre dato med belegg på gulvet og malt tapet som vegger og platehimling. Med kabinett, servantskap og toalett. Oppvarming av gulvvarme og reflektorovn som ikke ble testet.

Gulvet med godt fall til sluk av soil. Belegg løst i område sluk. Blandebatteri på servant tetter ikke helt.

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.

Bygningsdeler med TG2

Rom under terreng

Oppsummering

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

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.

Ingen synlige skader i innredet rom som hobbyrom. Med enkelt luftig panel som utforet murvegg.

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Altan med bra stand, men dårlige partier i rekkverk.

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

Rekkverket blir målt til 70cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Anbefalte tiltak

Oppgradering av rekkverk vil være naturlig.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres skadet glass i kjeller.

Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

Yttervegger

Oppsummering

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

Kledninga med noe sprekker på mest værbelastet områder med naturlig vedlikeholdsbehov.

Også områder med god stand. Isolasjon antas være som naturlig utførelse i byggeår.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det registreres beskjeden forekomst av muselort med ukjent omfang og konsekvenser.

Totalt syntes kaltloft være med luftig god stand, men anbefales tidvis kontroll grunnet utsatt område.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres stedvis korrosjon/rust, i takrenner/kroker på ikke skiftet takrenne mot gårdsplass. Lekkasjer kan ikke utelukkes med behov for skiftning på sikt.

Taktekking

Oppsummering

Det registreres rust i takplater, mest som en kosmetisk sak.
Med nytt helbeslag murpipe ca. fire år siden
Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Kan ennå holde i noen år.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ikke annen skjevhet enn tilbygd del som er med ca.25 mm helning.
Ellers bare mindre ujevnheter.
Finnes stedvis noe knirk, hovedsakelig i gang.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

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

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Med eldre innredning med skiftet profilerte fronter og laminert benkeplate. Med eldre oppvaskmaskin.
Hel ståltopp på oppvaskbenk.
Innredning noe utidsmessig og med slitasje, men kan videre benyttes.

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk fungerte, men kommet langt i forventet funksjonstid.

Avløpsrør

Oppsummering

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.
Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Stoppekran fungerte.
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Elektrisk

Oppsummering

Det mangler samsvarserklæring på følgende arbeider:
Montering varmepumpe og skiftning av sikringsskap.
Ukjent om det har vært utført andre ting som betinger samsvarserklæring.

Anbefalte tiltak

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er ikke etablert rør fra trykkventilen på berederen til avløp.
Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Øvrig: Kjølerom.

Oppsummering

TG 2 for alder på rom med ukjent konstruksjon og alder på aggregat.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
11.6.2024

Rapportdato
24.6.2024

Hjemmelshavere

Navn: **Karstein Bjarne Osen**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Bjørn Osen.**

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

Informasjon om bygnings sakkyndig

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



Informasjon om boligen

Adresse: **Reinsbakkan 18, 7870 Grong**

Kommunenr: **5045** Gårdsnr: **29** Bruksnr: **60** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1964**

Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen som eiet på 1166,6 m2 beliggende i ytterkant Grong sentrum på en høyde med god utsikt. Som litt hellende med godt opparbeidet uteområde med romslig singelbelagt gårdsplass, ellers en del plen og beplantning.

Bebyggelse som enebolig på en etasje over kjeller bygd i 1964 på grunnmur av betong. Tilbygd noe i ettertid over kryperom. Med yttervegger av tre med utvendig stående bordkledning. Tak med saltaks fasong som kaltloft med taktekking av metallplater.

Med det meste fra byggeår, men har vært skiftet tak siden og mindre tiltak med drenering. Helbeslag på murpipe fire år og varmpumpe datert 2011.

Ellers med frittstående garasje av enkel konstruksjon på ca. 24 m2 satt på betongfundamenter med betongheller på terreng som bunn. Tregulv i bakkant som vedrom. Fasader som stående bordkledning og taktekking av metallplater trolig skiftet for noen år siden. Vindskier av nyere dato. Garasjen med noen skjevheter og vedlikeholdsbehov om videre benyttelse ønskes.

5. Verdivurdering

Markedsverdi:	kr 1 300 000,-
Type tomt:	Selveier
Tomteareal:	1 166 kvm

6. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig.	182	182	0	0	10
Garasje.	24	0	24	0	0
Totalt m²	206	182	24	0	10

Bygning: Enebolig.

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	106	106	0	0	10
Kjeller	76	76	0	0	0
Totalt m²	182	182	0	0	10

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	106	106	0	Vf, gang, bad, tre soverom, kontor/sov, stue, kjøkken.	
Kjeller	76	19	57	Gang, hobbyrom, kjølerom.	To bodrom, tre uinnredet kjellerrom.
Totalt m²	182	125	57		

Bygning: Garasje.

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	24	0	24	0	0
Totalt m²	24	0	24	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	24	0	24		Et garasjerom.
Totalt m²	24	0	24		

7. Hovedrapport

7.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Grunnmur for kjeller.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Iflg opplysninger utført tiltak med drenering på nedre side og gavl øst for en del år siden.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
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?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-3
<p>Ser stedvis plast på mur på gavl øst, men større områder uten. Ikke utført noe på øvre side. Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.</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>Det er fall inn mot grunnmur på øvre side.</p> <p>Ingen synlige skader av fukt.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

7.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Grunnmur av betong innvendig pusset på hilderplater og innvendig pusset.	

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-1

På synlige flater ikke registrert tegn til svikt av mur.

7.3 Krypkjeller

Beskrivelse

Med kryperom under tilbygd del med adkomst via vindu i kjeller.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller? Nei

Er det synlig fukt eller vann i kryprommet? Nei

Er det synlig sopp/råteskader? Nei

Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen? Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren? Nei

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

Fuktmåling i stubbloft like innenfor adkomst/vindu viser ingen fukt.

Oppsummering av krypkjeller

TG-1

Kryperom virket tørt og luftig sett fra adkomst. Et utsatt område som anbefales tidvis kontroll.

7.4 Rom under terreng

Type rom under terreng Grovkjeller

Ca. halve som grovkjeller med litt innredning i en bod og hobbyrom.

Er det synlige skader eller påvist fukt? Ja

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

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

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.

Ingen synlige skader i innredet rom som hobbyrom. Med enkelt luftig panel som utforet murvegg.

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

7.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Med altan av tre med spaltet dekke og liggende rekkverk utenfor tilbygd stue. Trolig fra 1999.	
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?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Altan med bra stand, men dårlige partier i rekkverk. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket blir målt til 70cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Oppgradering av rekkverk vil være naturlig.	

7.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass, hovedsakelig som koblet fra byggeår. Altandør med malt utførelse og 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer i tilbygd del og stort vindu på stue og badrom fra 1999. Koblet i kjeller.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører**TG-2**

Det registreres skadet glass i kjeller.
Det registreres harde tettelisten som pga dette tetter dårlig.
Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

7.7 Vinduer og dører: Ytterdør.

Beskrivelse

Ytterdør i malt utførelse datert 2013

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Er det påvist punkterte eller sprukne glass? Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader? Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? Nei

Oppsummering av vinduer og dører**TG-1**

Døra uten noe å bemerke.

7.8 Yttervegger

Type fasade

Stående kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Yttervegger fra hvert byggeår.

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? Nei

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? Nei

Oppsummering av yttervegger**TG-2**

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Kledningen med noe sprekker på mest værbelastet områder med naturlig vedlikeholdsbehov. Også områder med god stand. Isolasjon antas være som naturlig utførelse i byggeår.

7.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Med kaldtloft over hele boligen.	
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)	TG-2
Det registreres beskjeden forekomst av muselort med ukjent omfang og konsekvenser. Totalt syntes kaldtloft være med luftig god stand, men anbefales tidvis kontroll grunnet utsatt område.	

7.10 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Takrenner på sørside skiftet siden byggeår og med bra stand. Nedløp tilkoblet eldre rør i grunnen.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Det registreres stedvis korrosjon/rust, i takrenner/kroker på ikke skiftet takrenne mot gårds plass. Lekkasjer kan ikke utelukkes med behov for skiftning på sikt.	

7.11 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**

Ikke noe å bemerke med takkonstruksjonen vurdert fra terreng.

7:12 Taktekking

Type tkking	Lakkerte stålplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking av metallplater (verform toppen) skiftet for en del år siden. Mulig 90-tallet i forbindelse med tilbygging.	
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 ttekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking**TG-2**

Det registreres rust i takplater, mest som en kosmetisk sak.
Med nytt helbeslag murpipe ca. fire år siden
Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Kan ennå holde i noen år.

7:13 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?	Ja

Oppsummering av utstyr på tak**TG-3**

Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere.
Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

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. Festet til pipe nå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.
Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

7:14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
Ikke annen skjevhet enn tilbygd del som er med ca.25 mm helning. Ellers bare mindre ujevnheter. Finnes stedvis noe knirk, hovedsakelig i gang.	
TG-2	

7:15 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Murpipe av tegl innvendig pusset og malt. Helbeslag over tak.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Med større vedovn på stue med mindre sprekker i inmat.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	
Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.	
TG-2	

7:16 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-2**

Med eldre innredning med skiftet profilerte fronter og laminert benkeplate. Med eldre oppvaskmaskin.
Hel stålopp på oppvaskbenk.
Innredning noe utidsmessig og med slitasje, men kan videre benyttes.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-2**

Avtrekk fungerte, men kommet langt i forventet funksjonstid.

7:17 Lovlighet

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

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

Nei

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

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ikke kontrollert

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

Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?

Nei

Nytt pulverapparat skulle etableres.

7:18 Trapp

Beskrivelse

Kjellertrapp som tett noe bratt tretrapp.

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. Bare en kort del en side.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Utbedringskostnader**Under 10 000****7.19 Avløpsrør**

Type avløpsrør	Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ikke annet utført enn tilkoblet offentlig anlegg utvendig for for en del år siden.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.	

7.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Stikkledning av kobber med stoppekran i kjeller. Innvendige rør av kobber med alt trolig fra byggeår.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
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-2**

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Stoppekran fungerte. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

7.21 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Det er skiftet sikringsskap og koblet til varmpumpe.

Type anlegg

Åpent

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Ja

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?

Nei

Er kabler tilstrekkelig festet?

Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Oppsummering av elektrisk**TG-2**

Det mangler samsvarserklæring på følgende arbeider:
Montering varmpumpe og skiftning av sikringsskap.
Ukjent om det har vært utført andre ting som betinger samsvarserklæring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

7.22 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Varmepumpe luft/luft datert 2011.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Har vært utført jevnlig service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-1
Varmepumpe opplyses fungere som ønsket.	

7.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Teknisk rom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1988	
Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
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
Det er ikke etablert rør fra trykkventilen på berederen til avløp. Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.	

7.24 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Dagens løsning tilfredsstillende ønsket funksjon,	

7.25 Våtrom: Bad.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av våtrom	TG-3
Som mindre rom av eldre dato med belegg på gulvet og malt tapet som vegger og platehimling. Med kabinett, servantskap og toalett. Oppvarming av gulvvarme og reflektorovn som ikke ble testet. Gulvet med godt fall til sluk av soil. Belegg løsnet i område sluk. Blandebatteri på servant tetter ikke helt. Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	
Anbefalte tiltak	
Badet må totalrenoveres for å tilfredsstillende dagens krav til våtrom.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

7.26 Øvrig: Kjølerom.

Beskrivelse	
Rommet i underetasje med oppforet tregulv, panelte vegger og malt strie som himling. Rom og aggregat av eldre dato med ukjent teknisk oppbygging av rommet. Aggregat startet ved enkel test, men kommet langt i forventet funksjonstid. Ikke annen fukt registrert i overflater enn litt i gulvet under aggregat, noe som ikke er unaturlig grunnet kondensering.	
Oppsummering av øvrig	TG-2
TG 2 for alder på rom med ukjent konstruksjon og alder på aggregat.	

7.27 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

7.28 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

7.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Namsos	
Oppdragsnr.	
1706240132	
Selger 1 navn	
Bjørn Sigmund Osen	
Gateadresse	
Reinsbakkan 18	
Poststed	Postnr
GRONG	7870
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Karstein Bjarne Osen
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1965
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	59
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringssselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringssselskap	Eika Skadeforsikring
Polise/avtalnr.	2137516

Document reference: 1706240132

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: BSO

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skiftet ut badekar med dusjkabinett.
Arbeid utført av	Rørlegger Bjørn Seem As

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Tilkoblet kommunalt anlegg i 1988
Arbeid utført av	Grong kommune - sanering av gammelt kloakkanlegg.

Filer

[2325_001.pdf](#)

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

Nei Ja

Beskrivelse	Se tilstandsrapport fra Takstmann.
-------------	------------------------------------

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja

Beskrivelse	Ny pipehatt montert av Sklett Bliikk AS for et par år siden. lekkasje utbedret
-------------	--

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

Beskrivelse	Lekkasje i pipehatt jfr. forrige punkt - Utbedret av Sklett Bliikk AS
-------------	---

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja

Beskrivelse	Se tilstandsrapport - liten skjevhet i tilbygg stue.
-------------	--

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	Byttet sikringskap
Arbeid utført av	Nord Trøndelag E-verk

Filer

[2324_001.pdf](#)

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

Nei Ja

Document reference: 1706240132

- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
 Beskrivelse

Ordinære kontroller gjennomført på EL anlegg.

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

 Beskrivelse

Tak byttet fra eternitt til plater - ukjent år
--

 Arbeid utført av

Ukjent

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

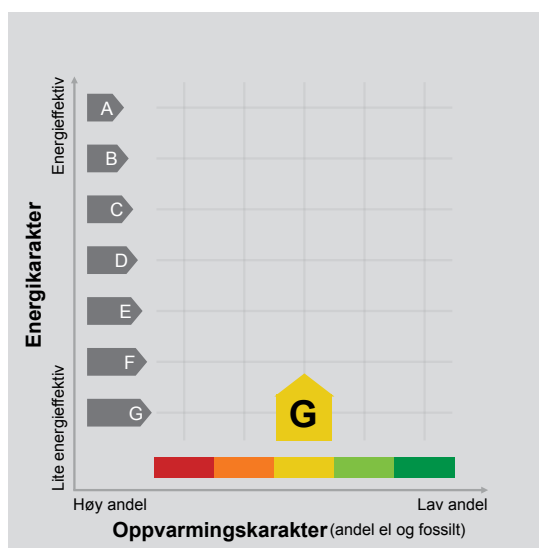
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørn Osen	d95547c48638a018bfd12d7 c860551a7e83c7fc0	05.09.2024 11:51:50 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1706240132

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

ENERGIATTEST

Adresse	Reinsbakkan 18
Postnummer	7870
Sted	GRONG
Kommunenavn	Grong
Gårdsnummer	29
Bruksnummer	60
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	186491742
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	537a7b5e-0cd2-4606-b44b-9d97a8488c51
Dato	20.06.2024



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.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Etterisolering av yttervegg
- Luft kort og effektivt

- Tiltak utendørs
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1964
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	182
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 05 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 05 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Reinsbakkane 18
Postnummer: 7870
Sted: GRONG
Kommune: Grong
Bolignummer: H0101
Dato: 20.06.2024 9:22:36
Energimerkenummer: 537a7b5e-0cd2-4606-b44b-9d97a8488c51

Kommunenummer: 5045
Gårdsnummer: 29
Bruksnummer: 60
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 186491742

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 3: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 12: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på sanitæranlegg**Tiltak 25: Isolere varmtvannsrør**

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Nabolagsprofil

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

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Eldre



Offentlig transport

Grong stasjon Linje F7	3 min 0.2 km
Rønningen Linje 610, 611, 615, 690, 695, 23-701	3 min 0.3 km
Namsos lufthavn	44 min

Skoler

Grong barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 237 elever, 18 klasser	22 min 1.6 km
Grong videregående skole 265 elever	23 min 1.7 km

«Her er det barnevennlig, trygt og fint!»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



Naboskapet

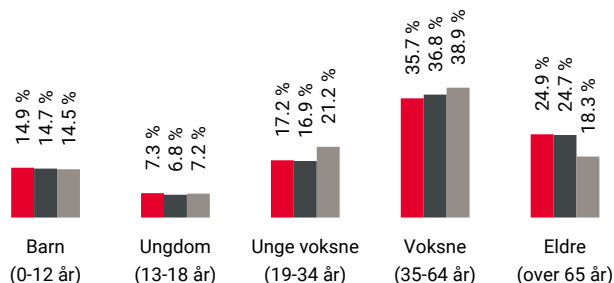
Godt vennskap 75/100



Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Aldersfordeling



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

Barnehager


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

Dagligvare


Coop Extra Grong PostNord	20 min 1.5 km
Rema 1000 Grong Post i butikk, PostNord	4 min 2 km

Primære transportmidler







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

 **Støynivået**
Lite støynivå 88/100

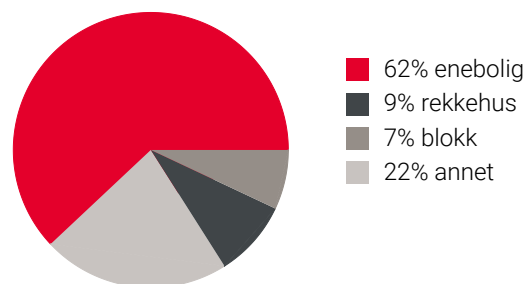
 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 88/100

 **Gateparkering**
Lett 88/100





Sport

-  Tømmerås balløkke 18 min 
Ballspill 1.4 km
-  Gronghallen 20 min 
Aktivitetshall 1.5 km
-  Push Treningssenter Grong 20 min 

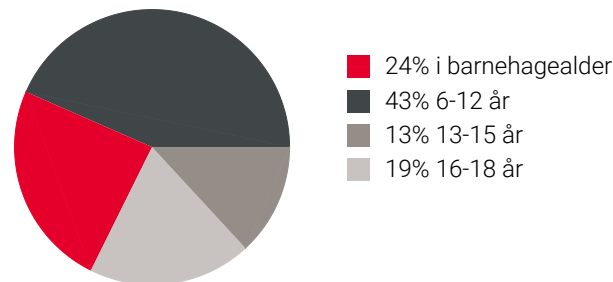
Boligmasse



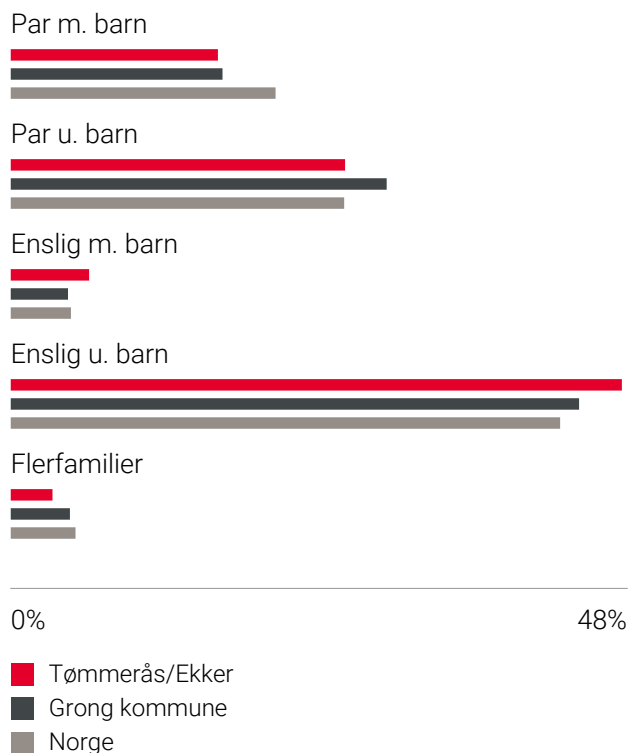
Varer/Tjenester

-  Grong Kjøpesenter 20 min 
-  Apotek 1 Grong 21 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

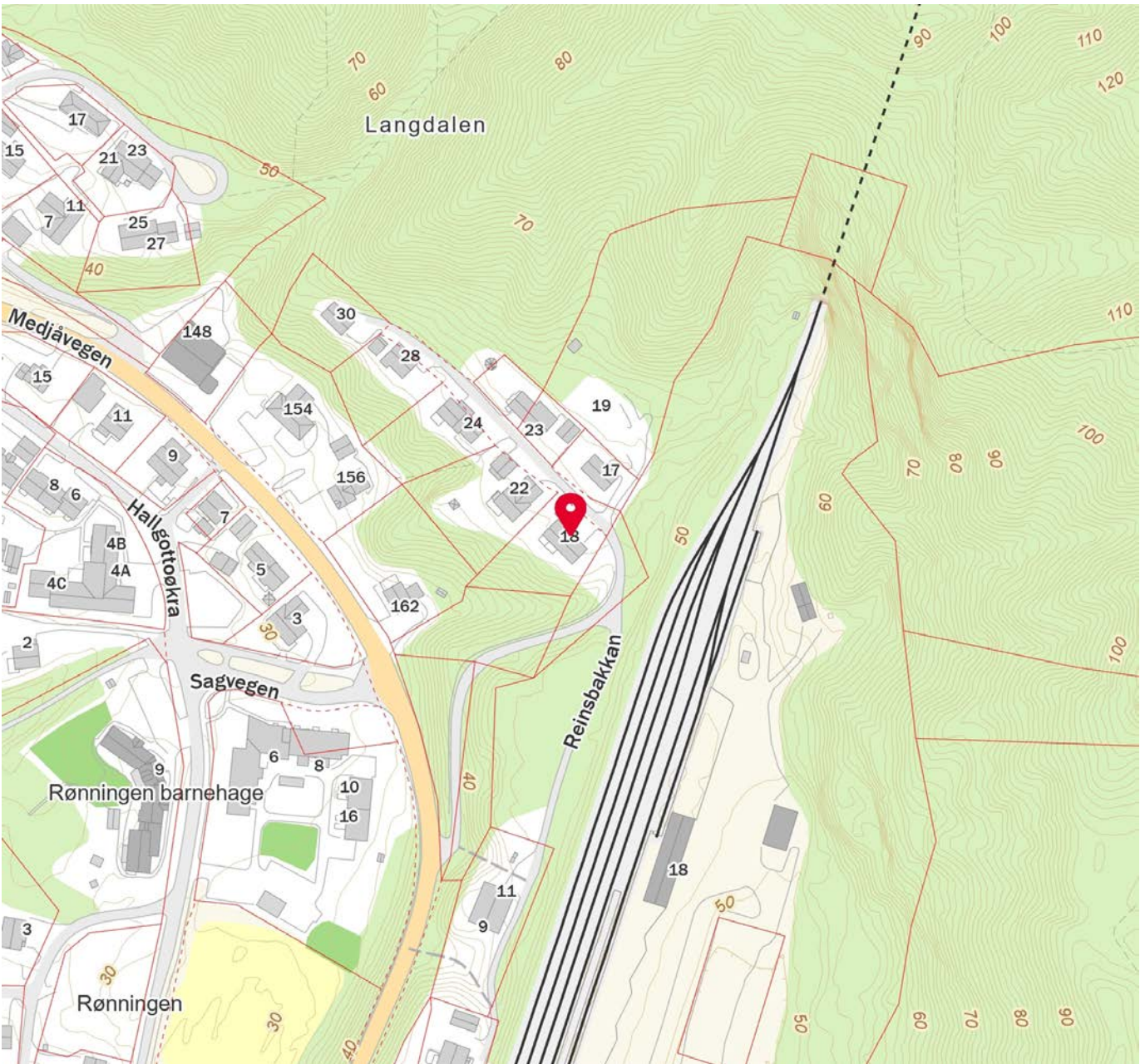


Familiesammensetning



Sivilstand

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



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



Grong Kommune

Adresse Postboks 162, 7871 Grong, 7870

Telefon

Utskriftsdato: 05.09.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Grong Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5045 **Gårdsnr.:** 29 **Bruksnr.:** 60

Adresse: Reinsbakkan 18, 7870 GRONG

Referanse: 1706240132

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann		6196,25
Avløp		9990,00
Renovasjon		6906,25
Branntilsyn, feiing		453,00
Eiendomsskatt		3245,00

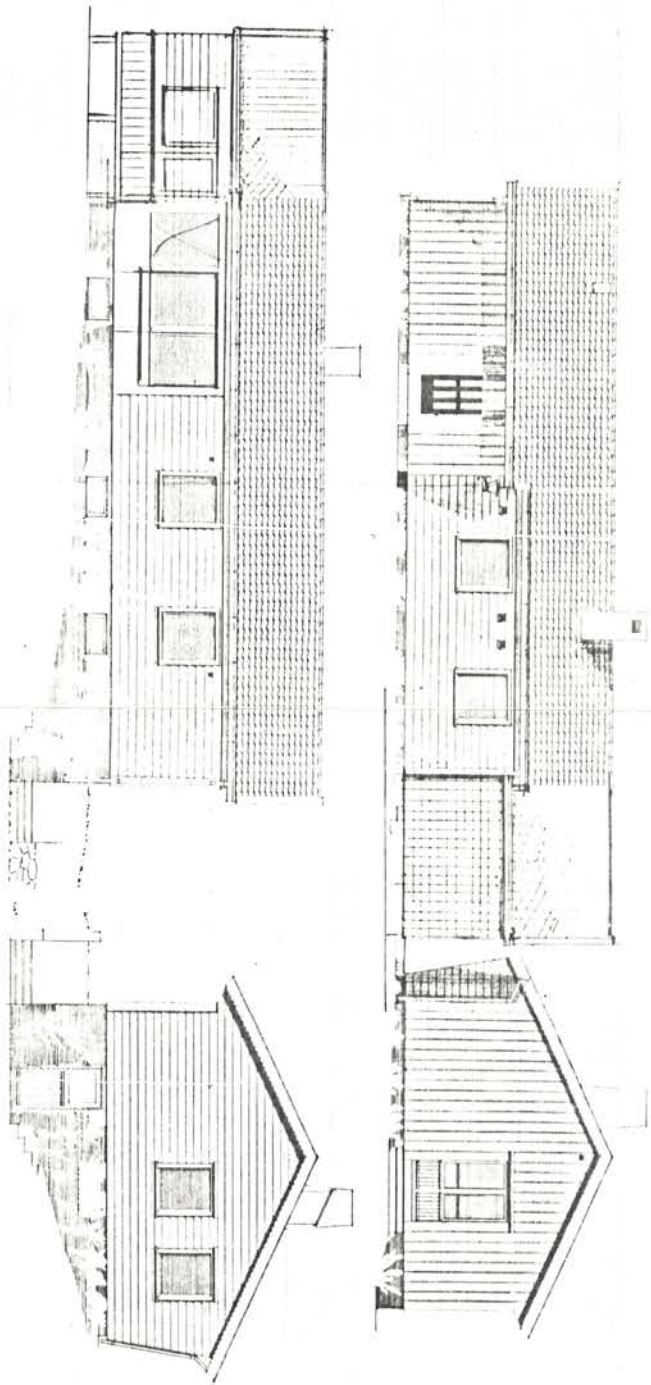
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

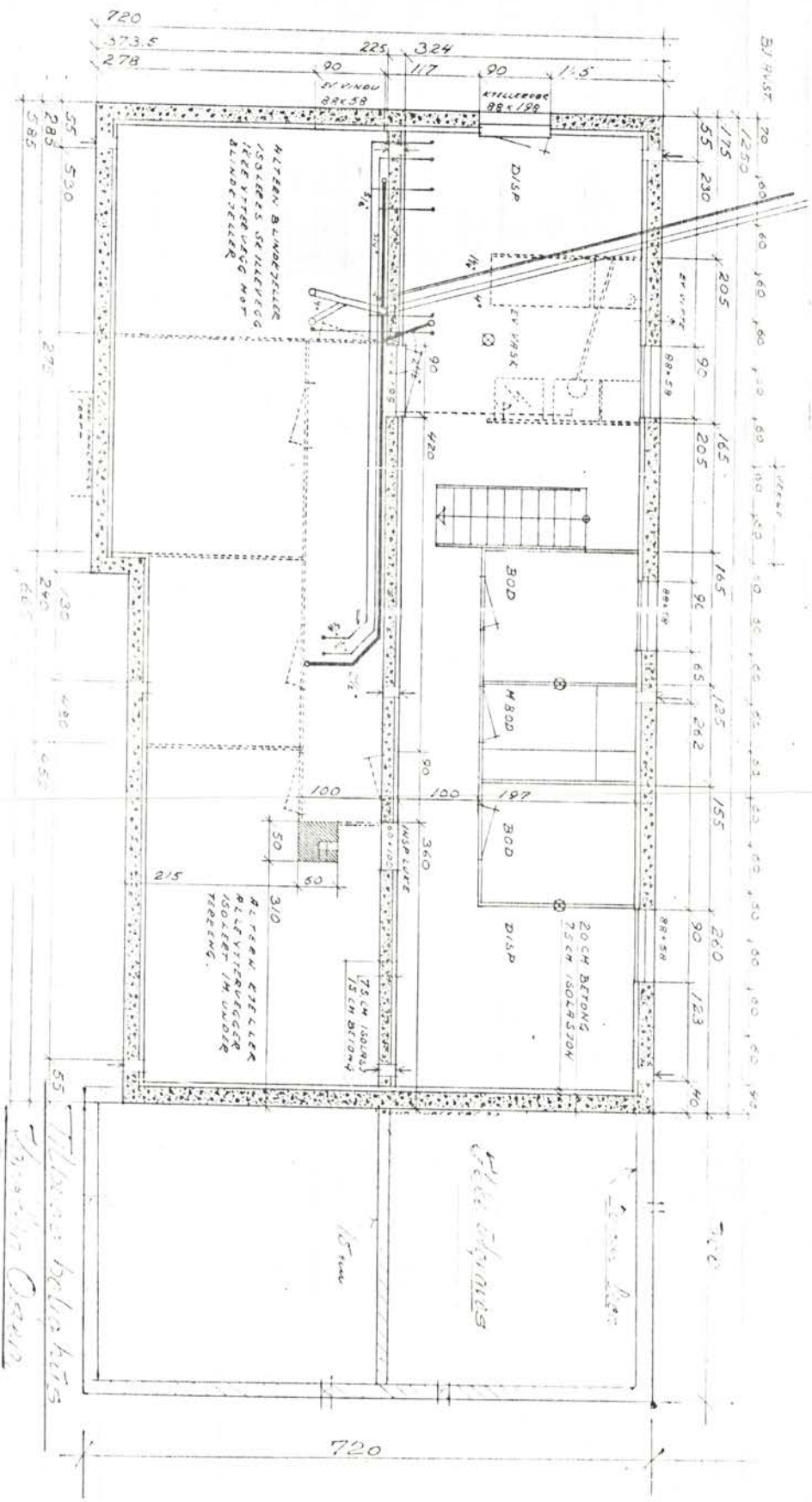
Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning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

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

GROND BYGGERI
GROND



8000
670
720
720



*Stempelmed
kr. 50,-*

Dagbok nr. 2891. 1965.
17.8.
Namdal Sorenskriverembete

S K J Ø T E.

Undertegnede, Grong kommune v/ordføreren, selger, skjøter og overdrar herved til Karstein Osen, f.18.6.1932, eiendommen:

VÅRTUN, gnr. 29, bnr. 60 i Grong

for en kjøpesum, stor kr.2.926,50, totusennihundretjueseksog-50/lookroner, som betales kontant mot tinglyst skjøte.

Kjøperen har rett til å benytte den av kommunen til eiendommen anlagte vei over hovedbruket bnr. 52.

Grong, den 6.august 1965.

Grong formannskap

Nilsen
K/S-4/2

Til vitterlighet:

Johs. Moe
Johs. Moe.





Matrikkelrapport

MAT0011

Matrikelbrev



Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune: 5045 - GRONG

Gårdsnummer: 29

Bruksnummer: 60

Utskriftsdato/klokkeslett: 04.09.2024 kl. 14:43

Produsert av: Morten Neergård

Attestert av: Grong kommune

Orientering om matrikelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

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

Matrikkelenhetsnummer

Matrikkelenhetsnummer: Grunneiendom
Bruksnavn: VÅRTUN
Etableringsdato: 04.08.1965
Skyld: 0,01
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst: Beregna areal for 29 / 60
Areal: 1 166,6 m2
Kommentar: Ukjent grenseforløp

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		OSEN KARSTEIN BJARNE			1 / 1

Øst Høyde

Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7152544	660470		1 166,6 m2	Hjelpelinje vegkant

Forretninger der matrikkelenhetsnummer er involvert

Forretningstype: Forretningsdokumentdato
Årsak til feilretting: Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL): Annen referanse

Omnummerering v/kommuneendring
Omnummerering

Tinglyst: 01.01.2018
Tinglysning: 02.01.2018
Status: smatmynd_nnriap645
Endret dato: 01.01.2018
Matrikkelføring: 2

Omnummerert til: 5045 - 29/60
Omnummerert fra: 1742 - 29/60

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				Dato
	Annen referanse				
Skylddeling	04.08.1965				
Skylddeling					
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1742 - 29/52	-1 151	
		Mottaker	1742 - 29/60	1 151	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				Dato
	Annen referanse				
Opprett ny grunnneiendom fra festegrunn	13.10.2017	Tinglyst		13.10.2017	1742nem
Oppmålingsforretting					13.10.2017
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1742 - 29/52	-938,2	
		Mottaker	1742 - 29/198	938,2	
		Tidligere festegrunn	1742 - 29/52/19	0	
		Berørt	1742 - 29/5/21	0	
		Berørt	1742 - 29/13	0	
		Berørt	1742 - 29/20	0	
		Berørt	1742 - 29/53	0	
		Berørt	1742 - 29/56	0	
		Berørt	1742 - 29/60	0	
		Berørt	1742 - 29/196	0	
		Berørt	1742 - 510/1	0	

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Kvalitetshemming for eksisterende matrikkelenhet
Annen forretningstype 01.06.2017

1742nem 01.06.2017

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Berørt	1742 - Mnr mangler	0
Berørt	1742 - 29/6/8	0
Berørt	1742 - 28/171	0
Berørt	1742 - 29/5/21	0
Berørt	1742 - 29/13	0
Berørt	1742 - 29/20	0
Berørt	1742 - 29/53	0
Berørt	1742 - 29/56	0
Berørt	1742 - 29/60	0
Berørt	1742 - 510/1	0

Adresser

Adresstype
Adressenavn
Adressetilleggsnavn

Vegadresse

Adressekode

42039

Adresse nr

18

Øst

Kretser

Grunnkrets: 0106 Mediå
Stemmekrets: 2 Mediå
Kirkesokn: 09110503 GRONG
Postnr.område: 7870 GRONG
Tettsted: 7142 Grong

Atkomstpunkt

Nei

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 186 491 742
Løpenr:
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
 Nord: 7152545 Øst: 660478
 Bygningssendingskode:
 Bygningstype: Enebolig
 Næringsgruppe:
 Bygningssstatus: Tatt i bruk
 Energikilder:
 Oppvarming:

Bebygd areal: 0
 Bruksareal bolig: 202
 Bruksareal annet: 0
 Bruksareal totalt: 202
 Bruttoareal bolig: 0
 Bruttoareal annet: 0
 Bruttoareal totalt: 0
 Alternativt areal: 0
 Alternativt areal 2: 0

Ant. boliger: 1
 Ant. etasjer: 2
 Vannforsyning:
 Avløp:
 Har heis: Nei
 Midlertidig brukstillatelse:
 Ferdiggattest:

Datoer
 Rammetillatelse:
 Igangsettingstillatelse:
 Tatt i bruk:
 Midlertidig brukstillatelse:
 Ferdiggattest:

Etasjer	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	112	0	112	0	0	0	0	0
K01	0	90	0	90	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse 42039 Reinsbakkane 18 Bruksenhetsnummer H0101 Bruksenhetsstype Bolig Bruksareal 202 Ant. rom 0 Kjøkkentilgang 0 Bad 0 WC 0 Matrikkelenhet 29/60

Bygningsnr: 186 491 750

Løpenr:
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
 Nord: 7152555 Øst: 660476
 Bygningssendingskode:
 Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
 Næringsgruppe:
 Bygningssstatus: Tatt i bruk
 Energikilder:
 Oppvarming:

Bebygd areal: 0
 Bruksareal bolig: 0
 Bruksareal annet: 23
 Bruksareal totalt: 23
 Bruttoareal bolig: 0
 Bruttoareal annet: 0
 Bruttoareal totalt: 0
 Alternativt areal: 0
 Alternativt areal 2: 0

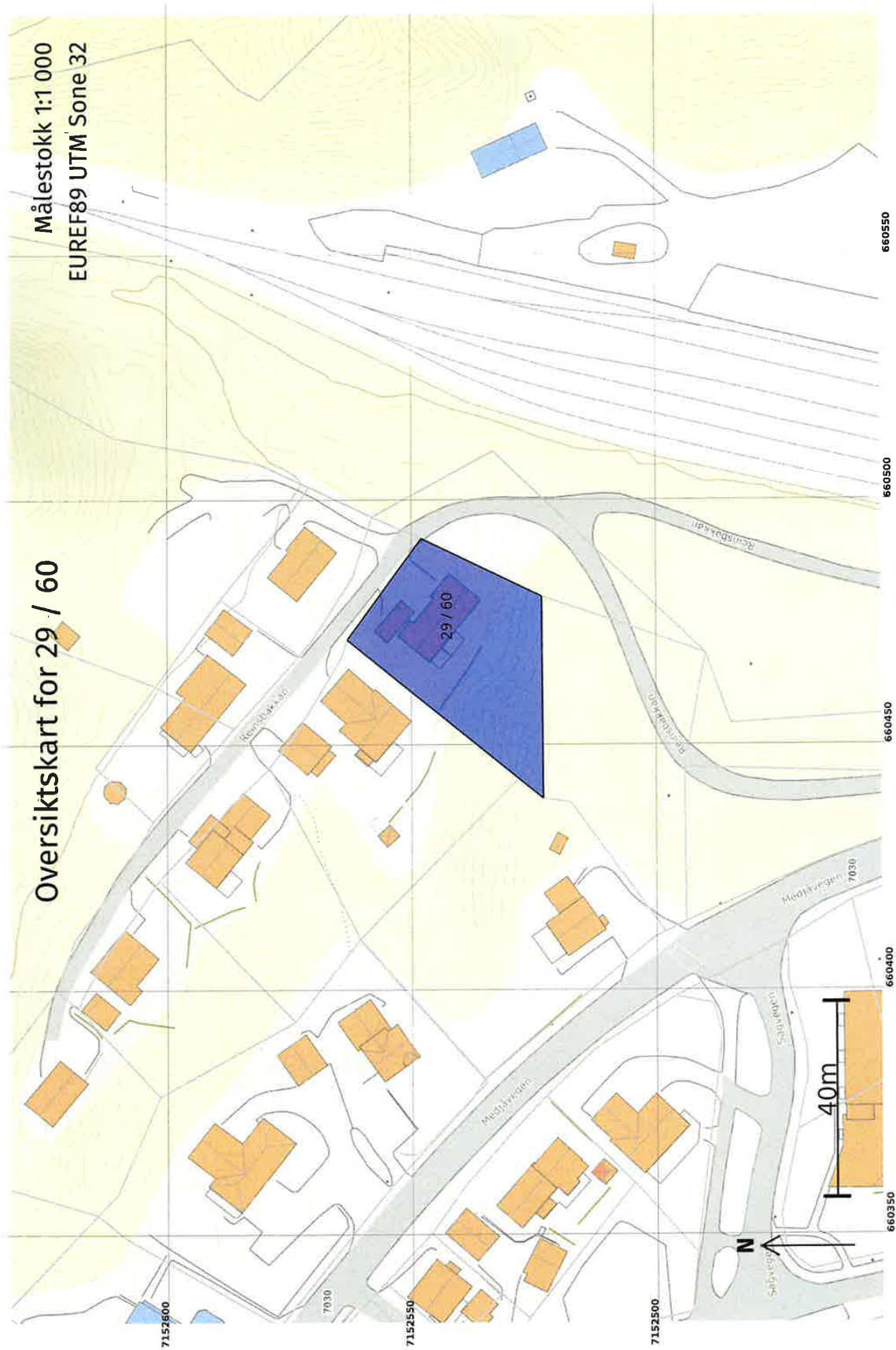
Ant. boliger: 0
 Ant. etasjer: 1
 Vannforsyning:
 Avløp:
 Har heis: Nei
 Midlertidig brukstillatelse:
 Ferdiggattest:

Datoer
 Rammetillatelse:
 Igangsettingstillatelse:
 Tatt i bruk:
 Midlertidig brukstillatelse:
 Ferdiggattest:

Etasjer	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	23	23	0	0	0	0	0

Bruksenheter

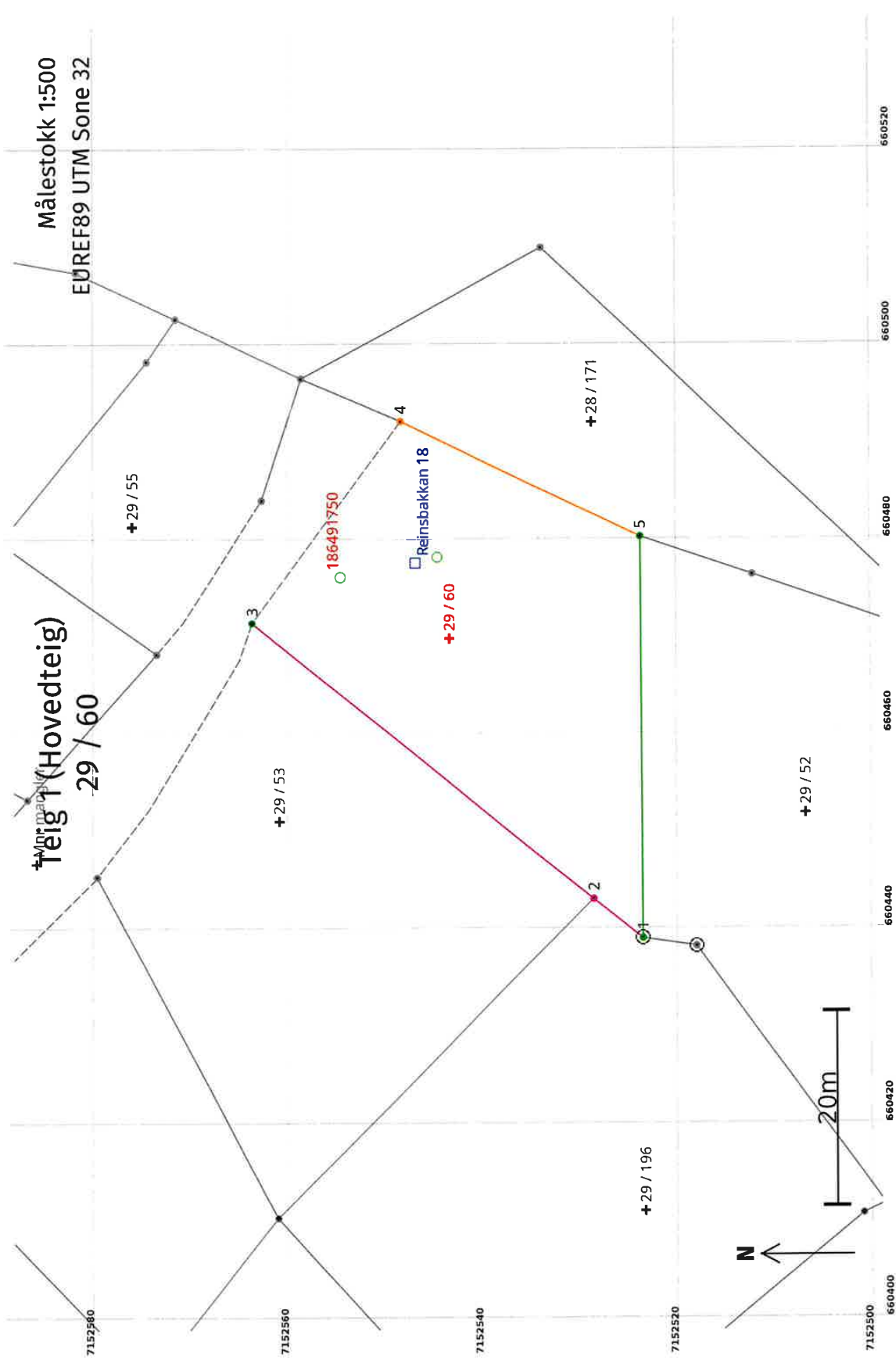
Adresse Bruksenhetsnummer Bruksenhetsstype Unummerert bruksenheter Bruksareal 0 Ant. rom 0 Kjøkkentilgang 0 Bad 0 WC 0 Matrikkelenhet 29/60



04.09.2024 14:43

Matrikelbrev for 5045 - 29 / 60

Side 6 av 8



Areal og koordinater

Areal: 1 166,6

Arealmerknad: Hjelpelinje vegkant

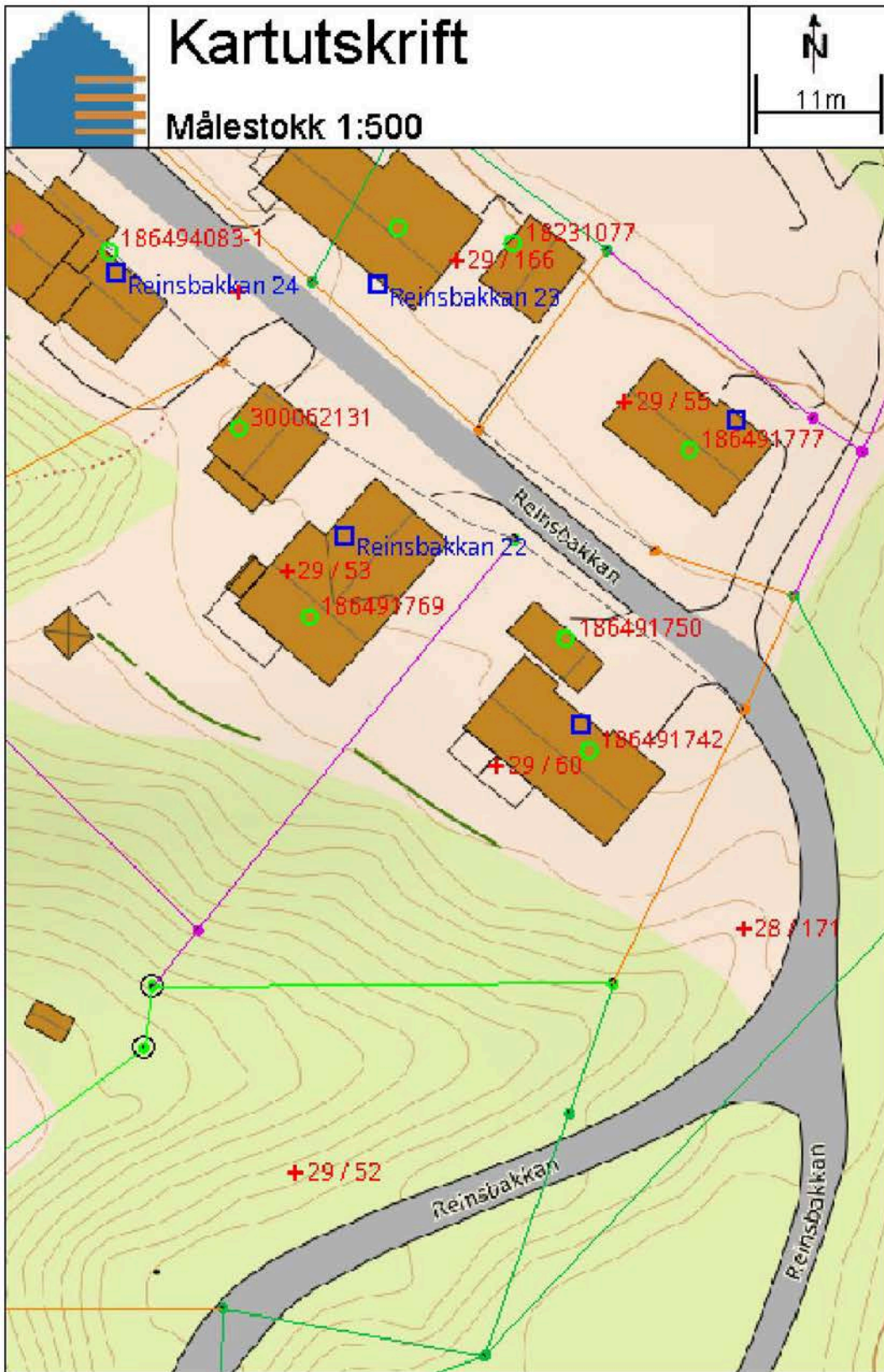
Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 7152544 Øst: 660470
































Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7152523,97	660438,89	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	7152528,96	660442,92	6,41	Ukjent	63 Genererte data: Fra annen geometri	200	
			45,10				
3	7152564,03	660471,27	Jord	Grensepåle	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			25,67	Hjelpelinje vegkant		500	
4	7152548,80	660491,93	27,34	Geometrisk hjelpepunkt	63 Genererte data: Fra annen geometri	500	
5	7152524,16	660480,08	Jord	Grensepåle	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			41,19				



Tegnforklaring

	KV (Kommunal veg) - Vegsenterlinje
<i>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)</i>	
	Boligbebyggelse - nåværende
	Næringsbebyggelse - nåværende
<i>Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras</i>	
	Bane- nåværende
<i>Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsmål s.</i>	
	LNFR-areal - nåværende
<i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)</i>	
	Faresone - Ras- og skredfare
	Detaljeringszone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)</i>	
	Faresone grense
	Detaljeringsgrense
	Byggegrense
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Planens begrensning
	Grense for arealmål
	Samleveg - nåværende
	Adkomstveg - nåværende
	Gang-/sykkelveg - nåværende
	Jernbane - nåværende
<i>Eiendomsinformasjon</i>	
	Eiendom
Ahr	Gårds- og bruksnummer
<i>Bygninger</i>	
	Taksprang Bunn
	Boligbygg
	Andre bygg
	Takkant
	Bygningsdelelinje
	Annen bygning
	Takoverbygg
	Takoverbygg kant
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje



SAMMENDRAG



Boligmappennummer: ANJ1746
Matrikkel: 5045-29/60/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



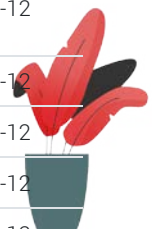
Hjemmelshavere:
 Karstein Bjarne Osen



Adresse:
 Reinsbakkan 18,
 7870 GRONG

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 18 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
Sjekkliste for vp	GRANNES VVS AS	BADEMILJØ	2022-08-19
fdv 1631864 it overspenningsvern gpt 350 3pol	KRÅBØL ELEKTRO AS	Elektriker	2019-12-12
jordfeil automat garo_kzs-2m2p	KRÅBØL ELEKTRO AS	Elektriker	2019-12-12
sikringsskap med målerplass	KRÅBØL ELEKTRO AS	Elektriker	2019-12-12
sluttkontroll karstein osen 910	KRÅBØL ELEKTRO AS	Elektriker	2019-12-12
kursfortegnelse karsten osen	KRÅBØL ELEKTRO AS	Elektriker	2019-12-12
overbelastningsvernt eknisk data obv-sx	KRÅBØL ELEKTRO AS	Elektriker	2019-12-12
risikovurdering karstein osen 910	KRÅBØL ELEKTRO AS	Elektriker	2019-12-12
samsvarserklæring karsten osen 910	KRÅBØL ELEKTRO AS	Elektriker	2019-12-12
fdv 1631864 it overspenningsvern gpt 350 3pol	KRÅBØL ELEKTRO AS	Elektriker	2019-12-12
jordfeil automat garo_kzs-2m2p	KRÅBØL ELEKTRO AS	Elektriker	2019-12-12
kursfortegnelse karsten osen	KRÅBØL ELEKTRO AS	Elektriker	2019-12-12
overbelastningsvernt eknisk data obv-sx	KRÅBØL ELEKTRO AS	Elektriker	2019-12-12
samsvarserklæring karsten osen 910	KRÅBØL ELEKTRO AS	Elektriker	2019-12-12
sikringsskap med målerplass	KRÅBØL ELEKTRO AS	Elektriker	2019-12-12
risikovurdering karstein osen 910	KRÅBØL ELEKTRO AS	Elektriker	2019-12-12
sluttkontroll karstein osen 910	KRÅBØL ELEKTRO AS	Elektriker	2019-12-12
komyrvakt mkomfy 25 r	KRÅBØL ELEKTRO AS	Elektriker	2020-04-09



Boligmappa

Post og besøk:

KRÅBØL ELEKTRO AS
 Postboks 2923 Solli
 Dronning Mauds gate 1
 0230 Oslo

Kontakt:

Elektriker
 Telefon: 919 18 400
 kundeservice@boligmappa.no

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.



Post og besøk:

Postboks 2923 Solli
Dronning Mauds gate 10
0230 Oslo

Kontakt:

Telefon: 919 18 400
kundeservice@boligmappa.no



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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring 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


 Rett 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: Reinsbakkan 18
7870 GRONG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Øyvind Hofstad

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Et trygt valg

Har du funnet drømmeboligen?

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

GRONG:



**SOLVEIG OLEA
FLAAT-SOLBERG**

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



**CHRISTOFFER
K. PETERSEN**

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



**HANNE
VAN HOOFT**

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



**MARKUS WANG
BENJAMINSEN**

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



**ANNELI
BRONN WELO**

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

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



VERDENS BESTE LOKALBANK – DER DU ER

aktiv.
Tar deg videre