

aktiv.



Bergsmo - Væremsvegen 18, 7870 GRONG

**Enebolig på ett plan over u.etg.
Romslig dobbel garasje
3 stk. soverom
Flat eiet tomt 1.433 kvm.**



Eiendomsmegler

Øyvind Hofstad

Mobil 417 87 200

E-post oyvind.hofstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Namsos

Søren R Thornæs veg 4, 7800 NAMSOS

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 650 000,-
Omkostn.: Kr 42 640,-
Total ink omk.: Kr 1 692 640,-
Selger: Jon Oddvar Moum
Inger Konstanse Moum

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1965
BRA-i/BRA Total 138/184 kvm
Tomtstr.: 1433.8 kvm
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 13, bnr. 84
Oppdragsnr.: 1706260030

Enebolig med 3 soverom Dobbel garasje Eiet tomt på 1.433 kvm Fin utsikt, gode solforhold

Velkommen til Væremsvegen 18

Enebolig på ett plan over u.etg.

Noen kvaliteter:

Enebolig på ett plan

3 stk. soverom

Dobbel garasje

Flat eiet tomt på ca. 1.4 mål

Gode lys og solforhold. Utsikt til Geitfjellet

Noen oppgraderinger:

2023 - Baderomsplater og baderomsinnredning montert på bad

2014 - El-kontroll - Ingen anmerkninger

2010 - Vindu soverom

2000 - Taktekking ca. år. Utført av Harrasbygg As.

1992 - Dobbelgarasje

1985 - Tilbygg Entre/gang

Boligen er fra 1965 og fremstår som velholdt men uten større oppgraderinger i nyere tid. Det må derfor påregnes noe oppussing og modernisering.

Velkommen til en hyggelig Aktiv visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	39
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	70
Energiattest	76
Nabolagsprofil	81
Tegninger mottatt fra kommunen	83
Kommunale avgifter	88
Kommunal tilknytning	89
El-opplysninger fra Tensio	90
Opplysninger pipe/ildsted	91
Matrikelbrev	93
Situasjonskart	102
Kartutsnitt kommuneplan	103
Budskjema	111

Væremsvegen 18

Om boligen

Areal

BRA - i: 138 kvm

BRA - e: 46 kvm

BRA totalt: 184 kvm

TBA: 18 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 38 kvm Uinnredet kjellerrom, kjellerstue.

1. etasje

BRA-i: 100 kvm Vindfang, trapperom, gang, kjøkken, stue, 3 soverom, bad.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

18 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 46 kvm Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Kommentar:

Det blir gjort oppmerksom på at oppholdsrom i kjeller ikke tilfredsstillers dagens krav for rom med varig opphold blant annet med tanke på ventilasjon, dagslys, takhøyde og rømningsveger.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

De forskjellige rom i boligen er beskrevet av takstmann etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmann. Nærmere beskrivelse av arealbegrepene følger under, samt i tilstandsrapport.

BRA-i: Internt bruksareal er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

BRA-e: Eksternt bruksareal er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan for eksempel være garasje, naust eller utvendig bod.

BRA-b: Innglasset balkong er innglassede balkonger, verandaer, og altaner som disponeres av boenheten.

Andre arealer (ikke en del av bruksareal)

TBA: Terrasse- og balkongareal er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet av boenheten.

GUA: Boligens gulvareal er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde. ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1433.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 1 433,8 kvm.

Tomten er opparbeidet med plen og beplantning. Romslig flat tomt med gode lys og solforhold. Fin utsikt mot Geitfjellet. Romslig gårdsplass og lettstelt tomt.

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

Beliggenhet

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

Adkomst

Enkel adkomst fra offentlig veg.

Bebyggelsen

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

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Rønningen barnehage (1-5 år) 6.7 km

Ekker barnehage (1-5 år) 8.6 km

Ranemsletta barnehage (1-5 år) 19.7 km

Skoler

Grong barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 5.4 km

Grong videregående skole 5.7 km

Olav Duun videregående skole 41.1 km

Skolekrets

Grong barne- og ungdomsskole

Bygningssakkyndig

Lars Brattsti

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

ENEBOLIG

Enebolig er oppført i én etasje over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong og lettklinkerblokker. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er tekket med pappshingel. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og koblet glass.

Garasje

Garasje er oppført på støpt plate. Vegger er oppført i tre og er kledd med stående kledning. Taket er et saltak og er tekket med stålplater. Leddporter i tre med portåpnere.

Vedlikehold :

Tilleggsbyggingen er ikke videre tilstandsvurdert og omtalt i rapporten.

Utvendig:

Taktekking:

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå.

Nedløp og beslag:
Nedløp og beslag av metal.

Veggkonstruksjon:
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft:
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Takkonstruksjon/Loft - Tilbygg:
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.
De fleste vinduer fra 1985.
1 vindu på soverom fra 1978.
1 vindu på soverom fra 2010.
Koblede vinduer fra byggeår i kjeller.

Dører:
Bygningen har malt hovedytterdør med ukjent produksjonsår.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Veranda i impregnerte materialer.

Innvendig:
Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Fuktskade beskrevet under krypkjeller.

Pipe og ildsted:
Boligen har mursteinspipe og ojekamin.

Rom Under Terreng:
Gulv er av furu og betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i kjellerstue.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 32% i betonggulv.

Tomteforhold:
Byggegrunn:
Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering:
Dreneringen er fra 1965.

Grunnmur og fundamenter:
Bygningen har betonggrunnmur.

Terrengforhold:
Boligen ligger i flatt terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger:
Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

TG2
Taktekking:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde. Registrerer noe råte i vindskier og vannbord.

Nedløp og beslag:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er rust på innfestingen av takrenner/nedløp. Takrenner har punktvis lekkasjer. Det er skiftet noe renner og kroker i senere år. Ukjent årstall.
Stedvis noe rust i renner og kroker.
Luftehatt er rusten.

Veggkonstruksjon:
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
TG-2 er satt pga. aldrende/ slitt kledning med stedvis behov for ekstra vedlikehold/utskiftinger.

Takkonstruksjon/Loft:
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fukt skjolder/skader i takkonstruksjonen. Registrerer fuktmerker ved pipe.
For det meste uttørket, men lett forhøyet ved pipe.
Ventilering av kaldtloftet er noe begrenset da isolasjon ved raft stenger for luftstrømmen.
Registrerer spor etter mus.

Vinduer:
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vindu fra 1978 med høy slitasjegrad og er fukt påkjent.

Ellers vinduer med harde pakninger og begrenset tetthet.
Kittfalsler (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løst.

Dører:

Registrerer svellinger i sprosser på dør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Konstruksjonene har skjevheter. Pilar har skjevheter.

Overflater:

Registrerer stedvis noe eldre overflater med mindre avvik og skader.
Registrerer skade under vindu på soverom 2. Vurderes å skyldes fuktinndriv ved vindu.
Uttørkede fuktmerker.

Rom Under Terreng:

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er registrert typisk "kjellerlukt". Registrerer høy fuktighet i betonggulv under plast på gulv ved hulltaking. Trevirke i gulv på grensen til fuktig.
Det er stedvis synlig fukt i overflater i kjeller.
Stedvis trevirke med råteskader.

1 Etasje - Bad - Overflater vegger og himling:

Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er ikke tilfredsstillende silikonert i nedre del av plater. Registrerer forhøyede fuktverdier ved fuktsøk i nedre del av plater.

1 Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt:

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsoner. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Ukjent alder på belegget.
Registrerer utettheter ved tidligere rørgjennomføringer.

1 Etasje - Bad - Ventilasjon:

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Vifte er fuktstyrt og startet ikke på befaring.

1 Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning:

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Registrerer noe fuktskader i benkeplate og mindre svellinger på fronter ved oppvaskum/oppvaskmaskin.

Vannledninger:

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler (kobber) av innvendige vannledninger.

Avløpsrør:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Varmesentral:

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Varmtvannstank:

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Fuktsikring og drenering:

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Grunnmur og fundamenter:

Grunnmuren har sprekke-dannelser. Registrerer enkelte sprekker i grunnmur. Stedvis noe løs puss og malingsavflassing.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

TG3

Pipe og ildsted:

Pipevanger er ikke synlige. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Ovn brukes med parafin fra dagstank.

Tank plassert i trapperom til kjeller. Registrerer noe parafinlukt.

Det er forbudt å fyre med fossil parafin i boliger i Norge fra 1 januar 2020.

Pipe over tak med noe slitasje i fuger. Med beslag i nedre del.

Sotluke i kjeller er rusten.

Krypkjeller:

Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn

på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp. Det er manglende fuktsperre på bakken. Registrerer råteskader i hjørne mot nord/øst i krypkjeller 2 (se planskisse)
Stedvis forhøyede fuktverdier i krypkjeller 3.
Det er ikke etablert tilkomst til krypkjeller 1 og 4.

1 Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader. Registrerer fra krypkjeller at det er fuktig i sponplate under sluk.

Terrengforhold:
Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

TGIU

Takkonstruksjon/Loft - Tilbygg:
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
Konsekvens/tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Innhent dokumentasjon, om mulig. Anbefaler at det etableres tilkomst for å avdekke tilstand.

Helse, miljø og sikkerhet

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Det er avvik i rømningsveier.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Lovlighet

Enebolig
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.
Det er gjort endringer i kjeller.
Rom beskrevet som disponibelt på godkjente byggetegninger brukes i dag som kjellerstue/soverom.. Det er ikke mottatt informasjon om bruksendring fra tilleggsdel (s-rom) til hoveddel (p-rom) er omsøkt hos kommunen, og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent.
Det blir gjort oppmerksom på at oppholdsrom i kjeller ikke tilfredsstiller dagens krav for rom med varig opphold blant annet med tanke på ventilasjon, dagslys, takhøyde og rømningsveger.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Lars Brattsti, datert 08.04.2026. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Våtrom, tak og fasade

Pkt. 2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Grong Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Byttet baderomsplater og innvendig innredning av bad/toalettrom. Konvertert fra badekar til dusjhjørne, med nytt rørsystem utført av rørlegger (privat regi/svigersønn). Rehabiliteret el-anlegg bad, utført av Grong Elektro. Golv/varmekabler urørt ved oppussing. Anlagt tidligere.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

Pkt. garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Svar: Ja

Tak: Tidligere lekkasje, som er forsøkt utbedret.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Utbedret av svigersønn som har fagbeev rørlegger. Årstall ca 2023.

Pkt. 5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1990

Firmanavn: Harrasbygg ved Terje Joar Sve

Beskrivelse av arbeidet: Taktekking utført av Harrasbygg, Usikkert årstall. Vinduer skiftet på de fleste rom, etter byggeår. Uvisst årstall. Innvendig dører skiftet. Inngangsparti og påbygd entre/gang, etter byggeår. Veranda bygd på senere tidspunkt. Innvendig er de fleste rom restaurert, på ulike tidspunkt.

Pkt. 6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller

vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

Svar: Ja

Vindu soverom fra byggeår, modent for reparasjon/utskifting.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

Drenering, fukt og lekkasje

Pkt. 9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

Svar: Ja

Noe fukt i et hjørne kjeller observert.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

Pkt. 10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Svar: Ja

Som punkt over.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

Tekniske installasjoner

Pkt. 23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Grong Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Ved oppussing bad, elektrisk skiftet av Grong Elektro. Ca 2023

Ellers gjort noe over år, ukjent årstall og hvem utførte.

Eiendommen og omgivelsene

Pkt. 26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Bygd på som tidl nevnt, inngangsparti og veranda. Ny garasje oppført ca 1987. (Antas at dette er godkjent av kommune.)

Veranda ved stue, ble slått sammen til stue. (Uvisst årstall, og uvisst godkjenning.)

Er tiltaket godkjent av kommunen?

S

Svar; Ja

Det er bygd en garasje på ca 50 kvadratmeter, og tidl nevnt tilbygg, for mange år siden.

Det antas at det er godkjent byggesak.

Pkt. 27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

15-20 kvadrat av kjellerplan er innredet. Ukjent år.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

Innhold

Kjeller:

Uinnredet kjellerrom, kjellerstue.

1. etasje:

Vindfang, trapperom, gang, kjøkken, stue, 3 soverom, bad.

Frittstående garasje.

Standard

Kjeller:

Uinnredet kjellerrom: Støpt gulv og pusset overflate på vegger. Panel i himling. Bereder og stoppekran opplegg for vaskemaskin, skyllekum.

Kjellerstue: Teppe på gulv og panel på vegger. Panel i himling. Panelovn.

Garderobeskap.

1. etasje:

Vindfang: Belegg på gulv og panel på vegger. Takess i himling. Garderobeskap.

Trapperom: Panel på vegger. Takess i himling. Trapp.

Gang: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Luke til kaldloft og takess i himling.

Garderobeskap.

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

Takess i himling. Innredning med opplegg for oppvaskmaskin og mekanisk avtrekksvifte over stekesonen.

Stue: Klikkvinyll på gulv, brystpanel, panelplater og malt overflate på vegger. Takess i himling. Varmepumpe og oljekamin.

Soverom 1: Belegg på gulv og tapet på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

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

Garderobeskap.

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

Garderobeskap.

Bad: Belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Takess i himling. Panelovn. Utstyrt med innfellbare dusjdører, wc, servantskap og mekanisk avtrekk.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Lars Brattsti, datert 08.04.2026. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet

fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

2023 - Baderomsplater og baderomsinnredning montert på bad

2014 - El-kontroll - Ingen anmerkninger

2010 - Vindu soverom

2000 - Taktekking ca. år. Utført av Harrasbygg As.

1992 - Dobbelgarasje

1985 - Tilbygg Entre/gang

TV/Internett/Bredbånd

Parabol (Allente). Det er fiber(Altibox) som er gravet ned langs Væremsvegen men ikke lagt frem til huset.

Parkering

Parkering på egen tomt, samt i dobbel garasje.

Solforhold

Boligen har gode lys og solforhold.

Diverse

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.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.

- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Elektrisitet og varmepumpe. På stuen er det en ovn med parafin fra dagstank. Den er ikke i bruk da det ikke er lov å fyre med parafin etter 01.01.2020. Ovn kan byttes med en vedovn for å få vedfyring i tillegg til varmepumpe og el-varme som det er idag. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i handelen for disse.

Følgende er opplyst av Tensio vedr. elektrisk anlegg:

Dato for siste kontroll av anlegget: 06.05.2014 - ingen merknad/med merknader.

Følgende er opplyst av Namdal brann- og redningsvesen:

Ingen anmerkninger/mangler vedr pipe, ildsted eller boenhet registrert på tilsyn datert 19.11.2021. Siste feiing ble gjennomft 12.10.2018.

Ovn brukes med parafin fra dagstank. Tank plassert i trapperom til kjeller.

Fra 1. januar 2020 ble det innført forbud mot fossil olje eller parafin til oppvarming.

Overgang til bruk av biofyringsolje krever gjerne rensing av tank og justering/tilpassing av fyringsanlegget. Det er ikke nedgrevd oljetank på eiendommen.

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 1 650 000

Omkostninger kjøper

1 650 000 (Prisantydning)

Omkostninger

41 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

42 640 (Omkostninger totalt)

59 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

62 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

1 692 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 709 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 712 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 21 793 for år 2026

Informasjon om 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 primærbolig

Kr 341 064 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 1 364 254 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 13, bruksnummer 84 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:

5045/13/84:

10.02.1965 - Dokumentnr: 485 - Bestemmelse om gjerde

10.02.1965 - Dokumentnr: 900510 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5045 Gnr:13 Bnr:3

01.01.2018 - Dokumentnr: 43005 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1742 Gnr:13 Bnr:84

10.02.1965 - Dokumentnr: 485 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:5045 Gnr:13 Bnr:3
Bestemmelse om vann/kloakkledning

Ferdigattest/brukstillatelse

Eiendommen er oppført før plan- og bygningsloven av 1965. Kommunen opplyser at det i deres arkiv ikke finnes ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen. Tegninger er stemplet 1963.

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 kommuneplanens arealdel 2015-2030 datert 18.03.2014 kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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.

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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retts hjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,74% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 250 Digital annonsering
- 7 841 Kommunale opplysninger
- 18 900 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 16 500 Tilretteleggingsgebyr
- 2 950 Visninger per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 3 500 Utlegg fotograf
- 290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et

rimelig vederlag stort kr 25 000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Øyvind Hofstad

Eiendomsmegler

oyvind.hofstad@aktiv.no

Tlf: 417 87 200

Ansvarlig megler bistås av

Øyvind Hofstad

Eiendomsmegler

oyvind.hofstad@aktiv.no

Tlf: 417 87 200

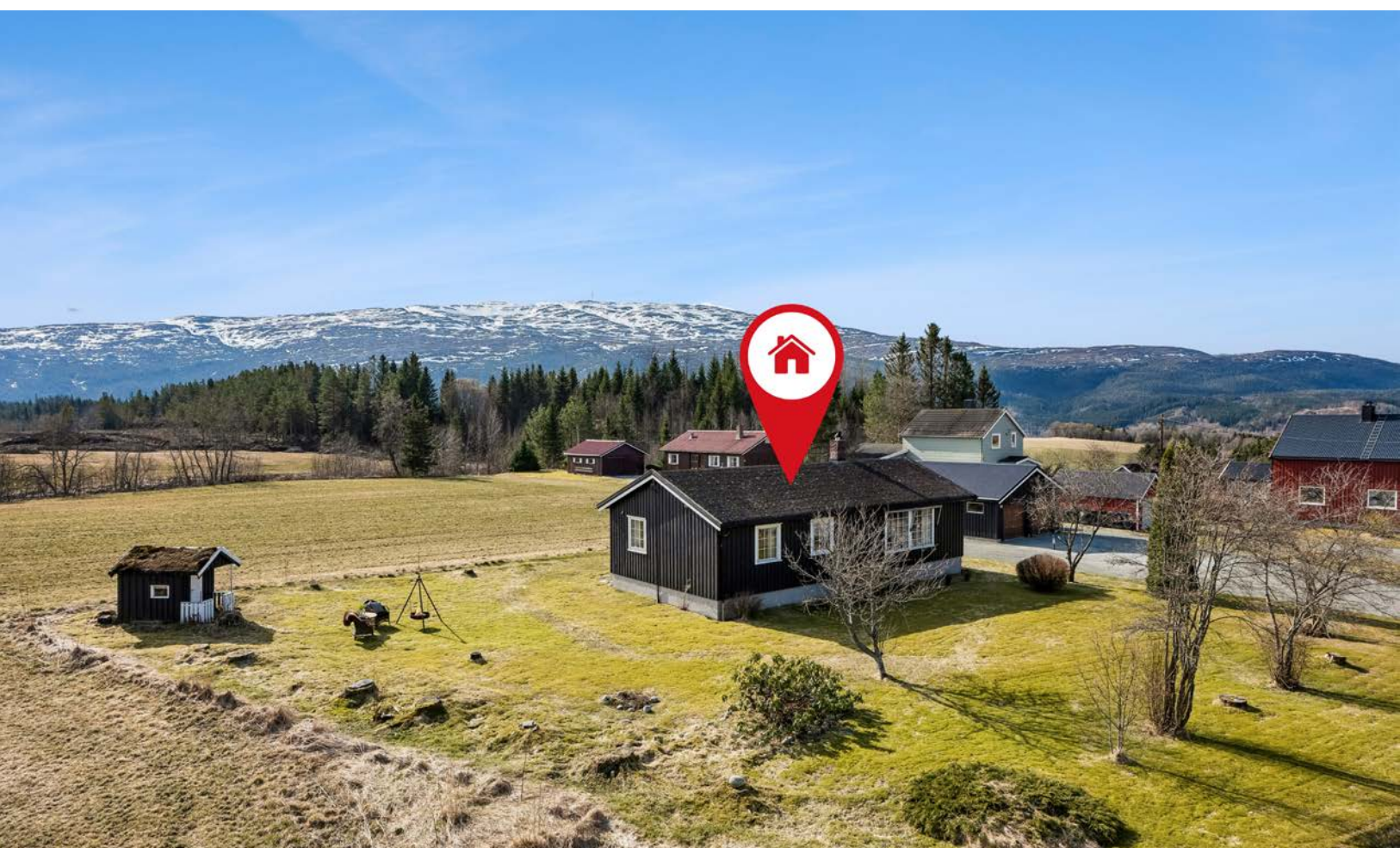
Oppdragstaker

Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145

Søren R Thornæs veg 4, 7800 Namsos

Salgsoppgavedato

22.04.2026































Væremsvegen 18

1. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Væremsvegen 18 Kjeller



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Hos oss får du **MER BANK FOR PENGENE!**

✓ GODE PRISER

✓ PERSONLIG RÅDGIVER

✓ GODE DIGITALE LØSNINGER



Verdal
Steinkjer
Namsos
Grong
Rørvik
Mosjøen
Mo i Rana



KONTAKT OSS FOR FINANSIERING - ENKELT, RASKT OG EFFEKTIVT



74 31 28 60



TILGJENGELIG - OFFENSIV - DYKTIG - ORDENTLIG

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Væremsvegen 18 , 7870 GRONG



GRONG kommune



gnr. 13, bnr. 84

Sum areal alle bygg: BRA: 184 m² BRA-i: 138 m²



Befaringsdato: 25.03.2026

Rapportdato: 08.04.2026

Oppdragsnr.: 20543-1350

Referansenummer: VF4693

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takst Forum Trøndelag AS er Norges største takstfirma, med over 30 ansatte og 20 års erfaring innen byggeteknisk taksering i Midt-Norge.

Vi tilbyr alt innen taksering og rådgivning knyttet til fast eiendom, for både private, næringsliv og offentlige aktører. Vår virksomhet omfatter blant annet vurdering av tilstand, kontroll og dokumentasjon ved eierskifte, seksjonering og opprettelse av sameier, samt faglige vurderinger i forbindelse med skader, reklamasjoner, byggeprosjekter og verdivurderinger.

I tillegg leverer vi tekniske tjenester som målinger, kontroller og analyser relatert til fukt, energi, tetthet, el og areal. Vi bistår gjennom hele livsløpet til en eiendom, fra planlegging og bygging til kjøp, salg og forvaltning.

Vi er kjent for høy kvalitet i leveransene, rask oppfølging og solid fagkompetanse. Våre takstmenn arbeider i tråd med gjeldende standarder og regelverk, og håndterer både standardoppdrag, hasteoppdrag og komplekse saker med høy presisjon.

Rapportansvarlig

Lars Brattsti

Lars Brattsti

Uavhengig Takstingeniør

lars@tft.no

916 45 125



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

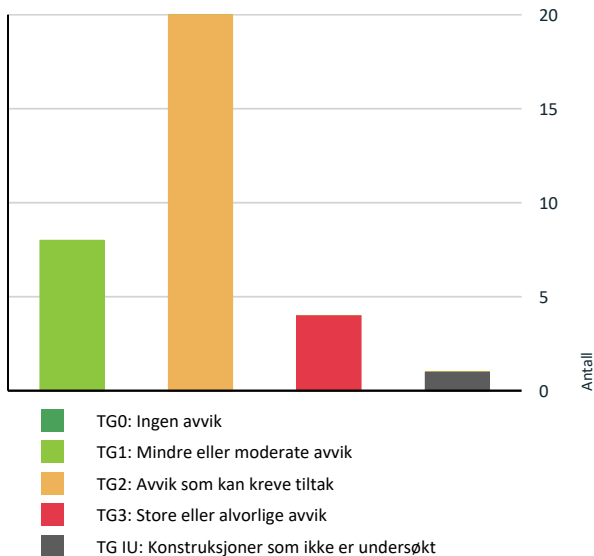
Det er gjort endringer i kjeller.

Rom beskrevet som disponibelt på godkjente byggetegninger brukes i dag som kjellerstue/soverom.. Det er ikke mottatt informasjon om bruksendring fra tilleggsdel (s-rom) til hoveddel (p-rom) er omsøkt hos kommunen, og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent.

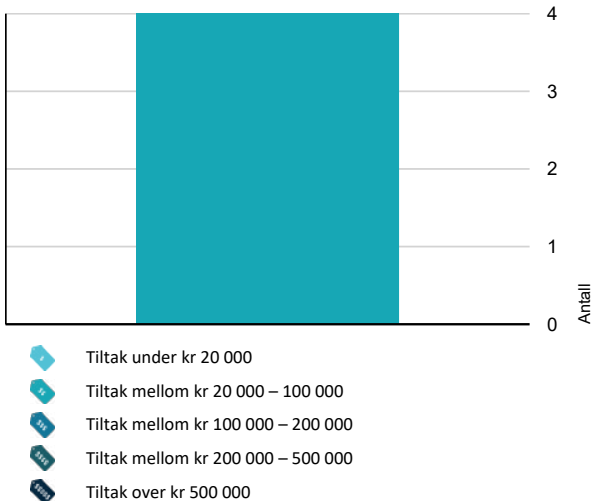
Det blir gjort oppmerksom på at oppholdsrom i kjeller ikke tilfredsstiller dagens krav for rom med varig opphold blant annet med tanke på ventilasjon, dagslys, takhøyde og rømningsveger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - Tilbygg [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. [Gå til side](#)
- ! Det er avvik i rømningsveier.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1965

Kommentar

Selger opplysning.

Anvendelse

Standard

Enebolig er oppført i én etasje over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong og lettklinkerblokker. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er tekket med pappshingel. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og koblet glass.

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

1985	Tilbygg	Tilbygg entre gang ca 1985.
------	---------	-----------------------------

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå.

Årstall: 2005

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Registrerer noe råte i vindskier og vannbord.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og beslag av metal.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.
- Det er rust på innfestingen av takrenner/nedløp.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Det er skiftet noe renner og kroker i senere år. Ukjent årstall.

Stedvis noe rust i renner og kroker.

Luftehatt er rusten.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Anbefaler at renner og nedløp med skade skiftes ved skifte av takteking.

Luftehatt bør skiftes.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Som følge av beskaffenhets har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og enkelte panelbord må påregnes skiftet. Omfanget er ikke vurdert, men er relativt godt synlig.

TG-2 er satt pga. aldrende/ slitt kledning med stedvis behov for ekstra vedlikehold/ utskiftninger.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Registrerer fuktmerker ved pipe.

For det meste uttørket, men lett forhøyet ved pipe.

Ventilering av kaldtloftet er noe begrenset da isolasjon ved raft stenger for luftstrømmen.

Registrerer spor etter mus.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Anbefaler at det utføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak til fukt og omfanget av mus.

Det er tidligere utført utbedring rundt pipehatt.



TG IU Takkonstruksjon/Loft - Tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Tilstandsrapport

Anbefaler at det etableres tilkomst for å avdekke tilstand.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

De fleste vinduer fra 1985.

1 vindu på soverom fra 1978.

1 vindu på soverom fra 2010.

Koblede vinduer fra byggeår i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vindu fra 1978 med høy slitasjegrad og er fuktpåkjent.

Ellers vinduer med harde pakninger og begrenset tetthet.

Kittfalsler (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det må foretas lokal utbedring.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør med ukjent produksjonsår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrerer svellinger i sprosser på dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må utføres tiltak for å lukke avviket.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda i impregnerte materialer.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Pilar har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp til veranda.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat, betong og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrerer stedvis noe eldre overflater med mindre avvik og skader.

Registrerer skade under vindu på soverom 2. Vurderes å skyldes fuktinndriv ved vindu. Uttørkede fuktmerker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes skifte av enkelte overflater.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Fuktskade beskrevet under krypkjeller.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og øjlekamin.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Ovn brukes med parafin fra dagstank.

Tank plassert i trapperom til kjeller. Registrerer noe parafinlukt.

Det er forbudt å fyre med fossil parafin i boliger i Norge fra 1 januar 2020.

Pipe over tak med noe slitasje i fuger. Med beslag i nedre del.

Sotluke i kjeller er rusten.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



📍 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av furu og er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 32% i betonggulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er registrert typisk "kjellerlukt"

Registrerer høy fuktighet i betonggulv under plast på gulv ved hulltaking. Trevirke i gulv på grensen til fuktig.

Det er stedvis synlig fukt i overflater i kjeller.
Stedvis trevirke med råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør utføres ytterlige undersøkelser for å avdekke om det er skjulte skader på innfode vegger.

Tilstandsrapport



TG 3 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adgang til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Registrerer råteskader i hjørne mot nord/øst i krypkjeller 2 (se planskisse)
Stedvis forhøyede fuktverdier i krypkjeller 3.

Det er ikke etablert tilkomst til krypkjeller 1 og 4.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Det bør etableres tilgang til alle krypkjeller med tanke på registrerte avvik i krypkjeller 2 og 3.

Kostnad avhengig av skadeomfanget.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderomsplater montert i 2023.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er ikke tilfredsstillende silikonert i nedre del av plater.

Registrerer forhøyede fuktverdier ved fuktsøk i nedre del av plater.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Anbefaler at silikon i våtsoner skiftes og at det forsøkes med uttørring av våtromsplate før ny silikon legges.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 40. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 60.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Ukjent alder på belegg.

Registrer utettheter ved tidligere rørgjennomføringer.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

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



Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Vifte er fuktstyrt og startet ikke på befaring.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Test av avtrekk anbefales.

1 ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Registrerer fra krypkjeller at det er fuktig i sponplate under sluk.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Anbefaler at plater under sluk rives for å avdekke årsaken til fukt.

Kostnad avhengig av skadeårsak og hvilken utbedringmetode som velges.

Kostnadsestimert: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Registrer noe fuktskader i benkeplate og mindre svellinger på fronter ved oppvaskkum/oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler (kobber) av innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 1989

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert gang.

Tilstandsrapport

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1965
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja DLE rapport fra 2014 uten avvik.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ja
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
**Ja Deler av anlegget er noe ufagmessig utført.
Det er berøringsfare i sikringsskap. Manglende deksel foran strømførende ledninger.
Anbefaler en utvidet el-kontroll av anlegget for å avdekke tilstand.**

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1965.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Registrerer enkelte sprekker i grunnmur.
Stedvis noe løs puss og malingsavflassing.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Overflatebehandling må påregnes.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i flatt terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Ideelt bør det være et fall på 1:50 3 meter ut fra grunnmur for å unngå unødig belastning på grunnmur/drenering. Løpende observasjoner anbefales og eventuelt tiltak vurderes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik i rømningsveier.

Tilstandsrapport

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	100			100	18
Kjeller	38			38	
SUM	138				18
SUM BRA	138				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Vindfang, trapperom, gang, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		
Kjeller	Uinnredet kjellerrom, kjellerstue		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er gjort endringer i kjeller.

Rom beskrevet som disponibelt på godkjente byggetegninger brukes i dag som kjellerstue/soverom.. Det er ikke mottatt informasjon om bruksendring fra tilleggsdel (s-rom) til hoveddel (p-rom) er omsøkt hos kommunen, og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent.

Det blir gjort oppmerksom på at oppholdsrom i kjeller ikke tilfredsstillers dagens krav for rom med varig opphold blant annet med tanke på ventilasjon, dagslys, takhøyde og rømningsveger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		46		46	
SUM		46			
SUM BRA	46				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.3.2026	Lars Brattsti Stig Moum	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5045 GRONG	13	84		0	1433.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Væremsvegen 18

Hjemmelshaver

Moum Inger Konstanse, Moum Jon Oddvar

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet kommunalt vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet kommunalt avløp via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1992

Kommentar

Ca byggeår.

Standard

Garasje er oppført på støpt plate. Vegger er oppført i tre og er kledd med stående kledning. Taket er et saltak og er tekket med stålplater. Leddporter i tre med portåpnere.

Vedlikehold

Tilleggsbyggingen er ikke videre tilstandsvurdert og omtalt i rapporten.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	25.03.2026		Gjennomgått		Ja
Plantegninger	25.03.2026		Gjennomgått		Ja
Kommunalinformasjon	23.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	24.03.2026		Gjennomgått		Nei
Standardbeskrivelse	25.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Anne Moum Mediaa

Boligen

- ◆ Selger har kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Væremsvegen 18

7870 Grong

5045-13/84/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Grong Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Byttet baderomsplater og innvendig innredning av bad/toalettrom. Konvertert fra badekar til dusjhjørne, med nytt rørsystem utført av rørlegger (privat regi/svigersønn). Rehabilitering el-anlegg bad, utført av Grong Elektro. Golv/varmekabler urørt ved oppussing. Anlagt tidligere.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Tak: Tidligere lekkasje, som er forsøkt utbedret.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Beskrivelse av arbeidet: Utbedret av svigersønn som har fagbeev rørlegger. Årstall ca 2023.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1990

Firmanavn: Harrasbygg ved Terje Joar sve

Beskrivelse av arbeidet: Taktekking utført av Harrasbygg, Usikkert årstall. Vinduer skiftet på de fleste rom, etter byggeår. Uvisst årstall. Innvendig dører skiftet. Inngangsparti og påbygd entre/gang, etter byggeår. Veranda bygd på senere tidspunkt. Innvendig er de fleste rom restaurert, på ulike tidspunkt.



6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Ja

Vindu soverom fra byggeår, modent for reparasjon/utskifting.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Ja

Noe fukt i et hjørne kjeller observert.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Ja

Som punkt over.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, badersvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Grong Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Ved oppussing bad, elektrisk skiftet av Grong Elektro. Ca 2023 Ellers gjort noe over år, ukjent årstall og hvem utførte.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**



Bygd på som tidl nevnt, inngangsparti og veranda. Ny garasje oppført ca 1987. (Antas at dette er godkjent av kommune.)

Veranda ved stue, ble slått sammen til stue. (Uvisst årstall, og uvisst godkjenning.)

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Det er bygd en garasje på ca 50 kvadratmeter, og tidl nevnt tilbygg, for mange år siden. Det antas at det er godkjent byggesak.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

15-20 kvadrat av kjellerplan er innredet. Ukjent år.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt



37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

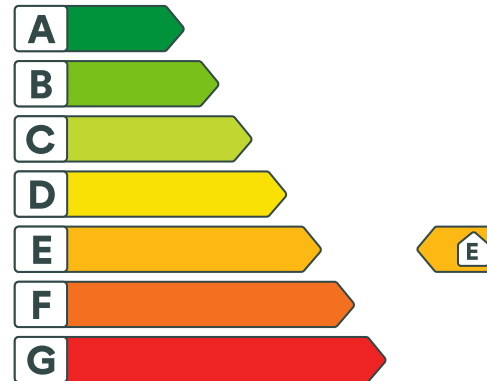
♦ Nei

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Adresse Væremsvegen 18, 7870 GRONG	
Dato for energimerking 25.03.2026	Merkenummer Energiattest-2026-274874
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 186485157
Gårdsnummer 13	Bruksnummer 84
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1965	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 138,0 m²	Oppvarmet bruksareal 108,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
257,09 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
314,73 kWh/m²

Totalt levert pr. år
33 991 kWh



Væremsvegen 18, 7870 GRONG



Detaljering

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



Væremsvegen 18, 7870 GRONG



Tiltak

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: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: 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 4: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles med 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: 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 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 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: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 16: 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 elektriske anlegg

Tiltak 17: 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 18: 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 utendørs

Tiltak 19: 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 20: 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 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.



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Væremsvegen 18

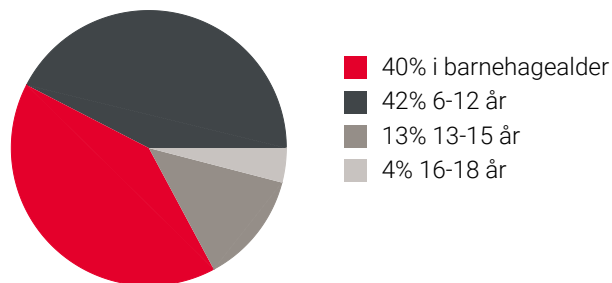
Offentlig transport

🚏 Bergsmo øst Linje 695	8 min 🚶 0.7 km
🚏 Grong stasjon Linje F7	8 min 🚶 7 km
✈️ Namsos lufthavn	35 min 🚶

Skoler

Grong barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 238 elever, 18 klasser	6 min 🚶 5.4 km
Grong videregående skole 265 elever	7 min 🚶 5.7 km
Olav Duun videregående skole 852 elever	37 min 🚶 41.1 km

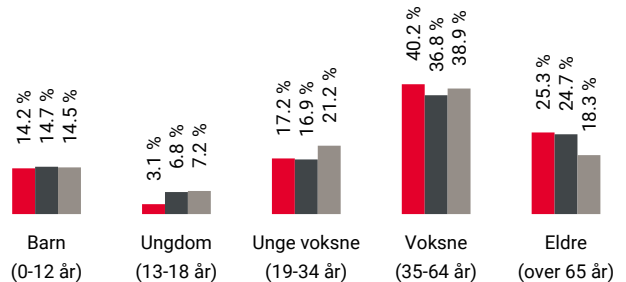
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

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

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Grunkrets: Bergsmo	261	161
🟡 Kommune: Grong	2 287	1 415
🟢 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

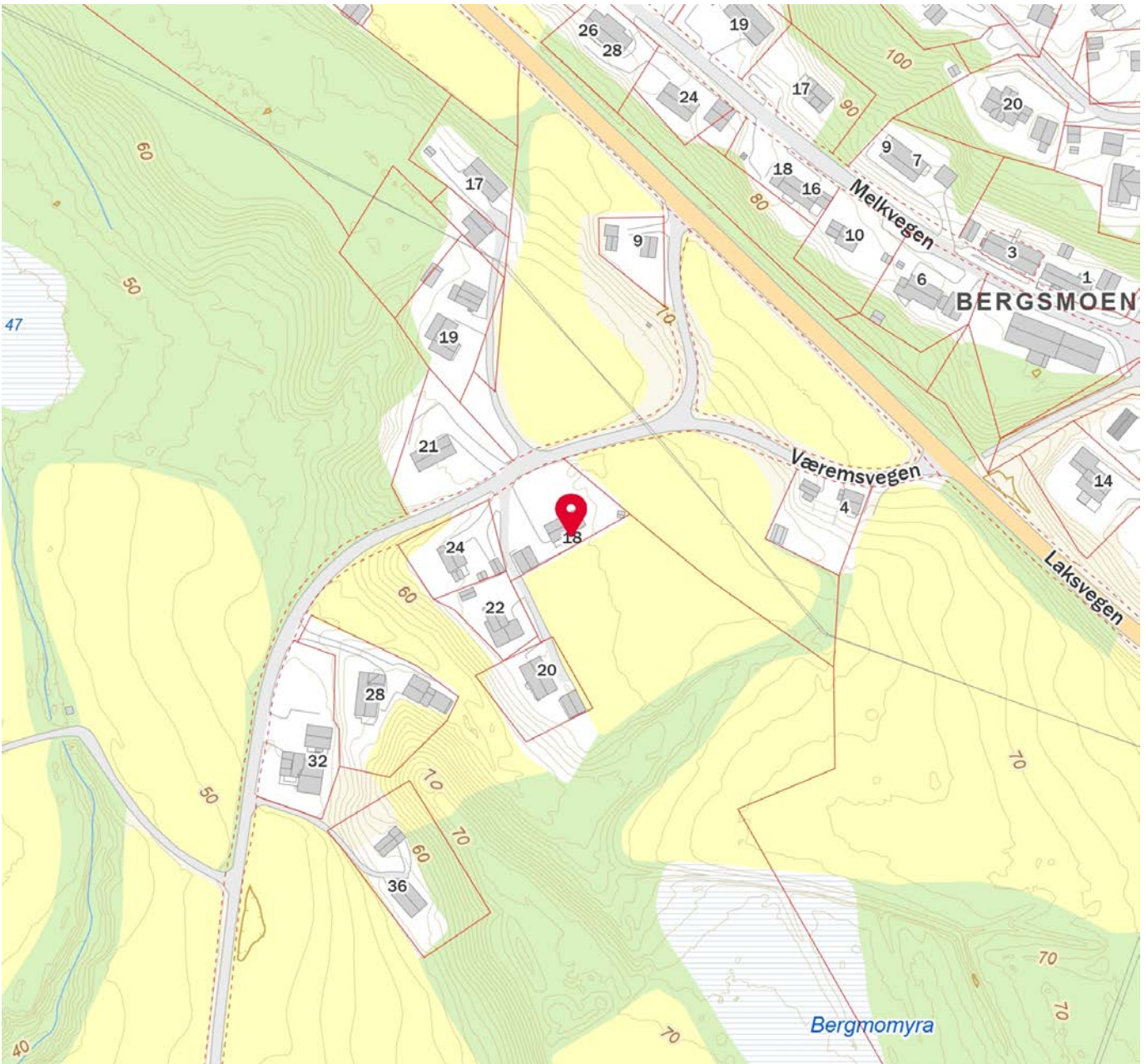
Rønningen barnehage (1-5 år) 31 barn	8 min 🚶 6.7 km
Ekker barnehage (1-5 år) 26 barn	10 min 🚶 8.6 km
Ranemsletta barnehage (1-5 år) 66 barn	19 min 🚶 19.7 km

Dagligvare

Coop Extra Grong PostNord	6 min 🚶 5.4 km
Rema 1000 Grong Post i butikk, PostNord	6 min 🚶 5.6 km

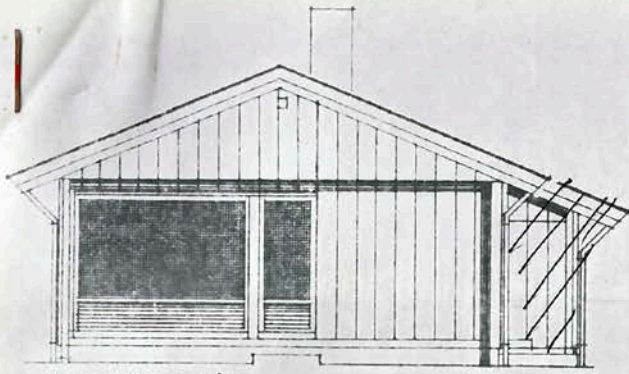
Sport

🏃 Bergsmo oppvekstsenter Aktivitetshall, ballspill	12 min 🚶 1 km
🏃 Sklinnteigen balløkke Ballspill	13 min 🚶 1.1 km
🏃 Push Treningssenter Grong	6 min 🚶

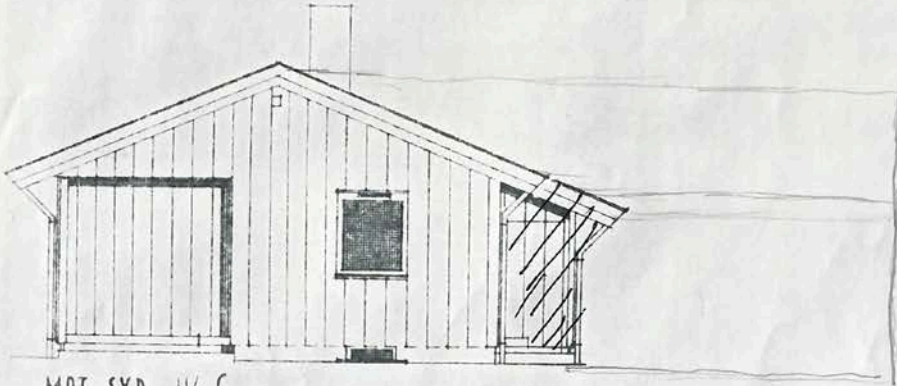


FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

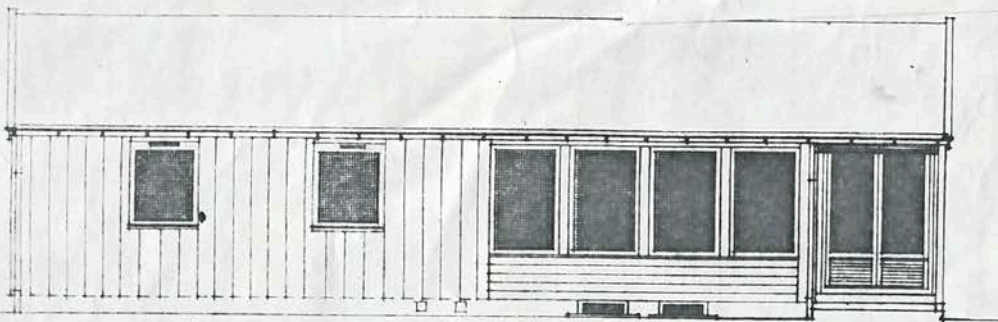
För framdring



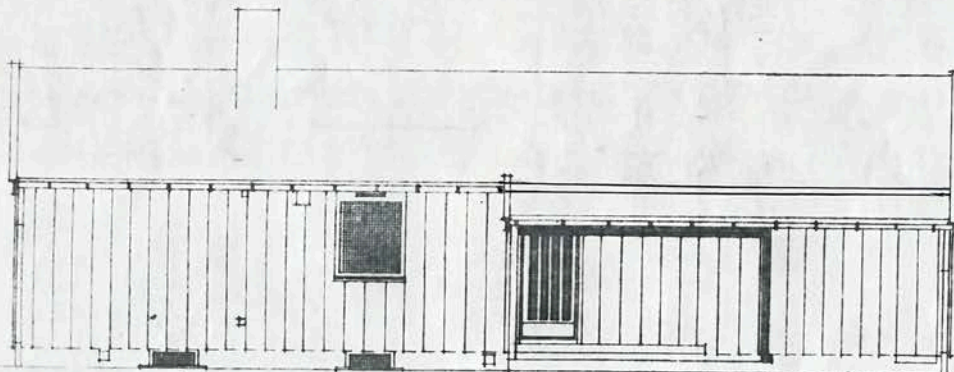
MOT SYD 114 B



MOT SYD 114 C



MOT VEST 114 C



MOT ØST 114 C

BYGGERE 64

STED: _____ TC

DISTRIKTSARKITEKTENS S

STATENS
FOR

UNDETEGNEDE TAKSMENN
HUSET ER OPFØRT OVEREN
MED DEN GODKJENTE TEGN

STED: _____ NAVN

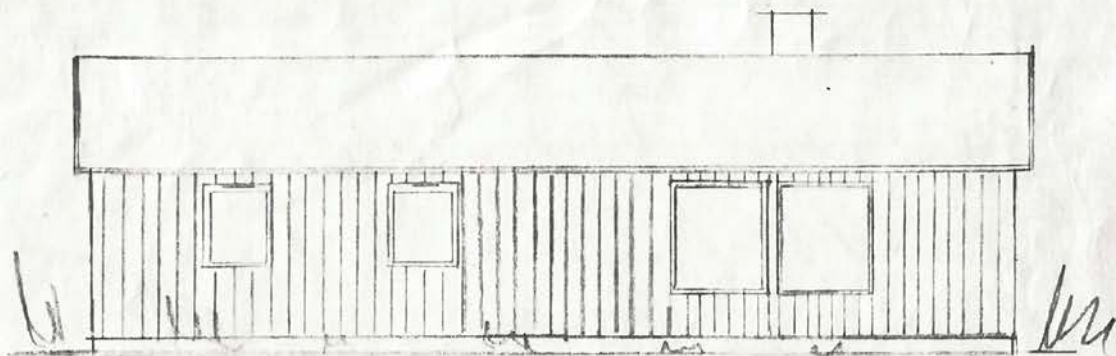
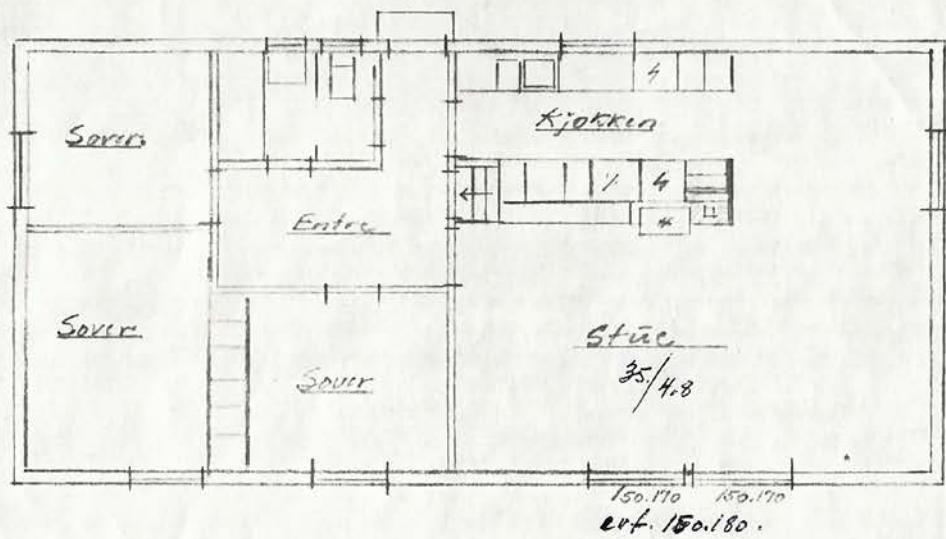
DATO: _____ NAVN

114 ÷
TEGNIN
FASADE
MÅL 1:

BOLIGDIREKTORATET, BO

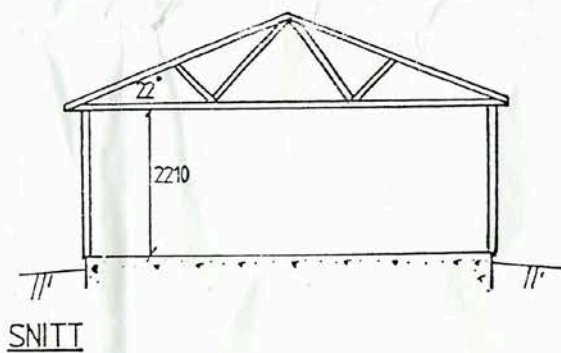
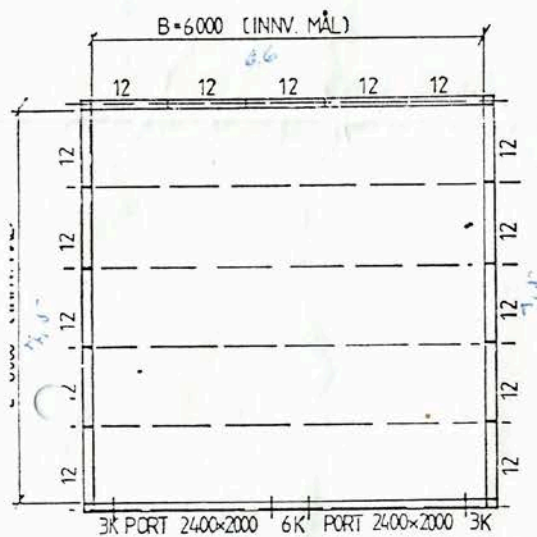
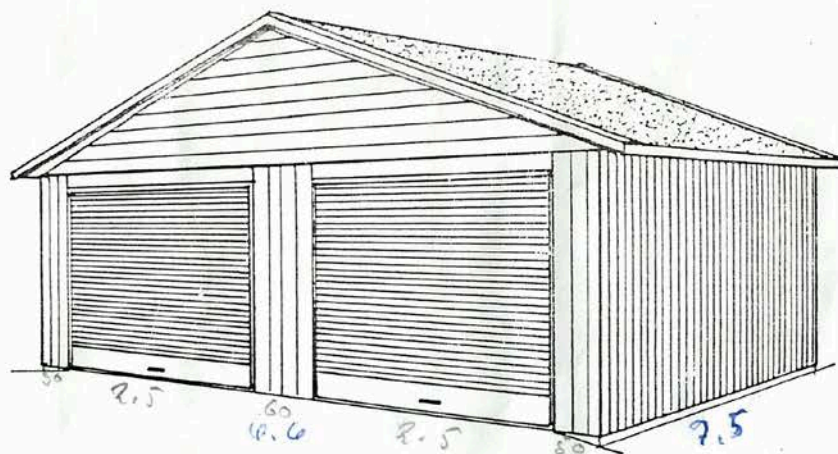
OSLO 1-4-1963

GRONG BYGNINGSRÅD
GRONG



GRONG BYGNINGSRÅD
GRONG

<i>Fasade förändr.</i>	Målestokk	Tegn. <i>5/4-76 K.H.</i>
	<i>1:100</i>	Trac. " "
Erstatning for:		Kfr.
<i>Jon Mønm.</i>		Erstattet av:
<i>Birasmo.</i>		





Grong Kommune

Adresse Postboks 162, 7871 Grong, 7870

Telefon

Utskriftsdato: 16.03.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Grong Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5045 **Gårdsnr.:** 13 **Bruksnr.:** 84

Adresse: Væremsvegen 18, 7870 GRONG

Referanse: 1706260030

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann		5281,95
Avløp		6901,15
Renovasjon		6747,5
Branntilsyn, feiing		453,00
Eiendomsskatt		2410,00

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.



Grong Kommune

Adresse Postboks 162, 7871 Grong, 7870

Telefon

Utskriftsdato: 16.03.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Grong Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5045 **Gårdsnr.:** 13 **Bruksnr.:** 84

Adresse: Væremsvegen 18, 7870 GRONG

Referanse: 1706260030

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har ikke vannmåler
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Vei	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	13	Bruksnr:	84	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Væremsvegen 18, 7870 GRONG						
Dato:	18.03.2026	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:	06.05.2014	
Merknader:		



Namdal brann- og redningsvesen

Adresse: Postboks 162, 7871 Grong

Telefon: 74 31 21 53

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Namdal brann- og redningsvesen

Kommunenr.	5045	Gårdsnr.	13	Bruksnr.	84	Festenr.		Seksjonsnr.	
-------------------	------	-----------------	----	-----------------	----	-----------------	--	--------------------	--

Bruksenhetld	179760751	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	186485157	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Væremsvegen 18, 7870 GRONG

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	1	0	0	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue	Olje/parafin		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
19.11.2021	Tilsyn	12.10.2018	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetld 179760751

Bruksenhetld	179752465	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	10959853	Bruksenhetsnummer	0000

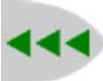
Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 179752465.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRSPØRSLER:

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

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 5045 - GRONG

Gårdsnummer: 13

Bruksnummer: 84

Utskriftsdato / klokkeslett: 16.03.2026 kl. 14:45

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

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
 Bruksnavn: FREDLY
 Etableringsdato: 10.02.1965
 Skyld: 0,01
 Er tinglyst: Ja
 Har festegrønner: Nei
 Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst
 Beregna areal for 13 / 84
 1 433,8 m2 Ukjent grenseforløp

Eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		181242	MOUM INGER KONSTANSE		VÆREMSVEGEN 18 7870 GRONG	1 / 2
Hjemmelshaver		280839	MOUM JON ODDVAR		VÆREMSVEGEN 18 7870 GRONG	1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		280839	MOUM JON ODDVAR		VÆREMSVEGEN 18 7870 GRONG	

Oversikt over teiger

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7152937	654516		1 433,8 m2	Hjelpelinje vegkant

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)	Endret dato	Dato
	Annens referanse		

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikelføring
Signatur **Dato**

Omnummerering v/kommuneendring 01.01.2018 Tinglyst 02.01.2018 smatmynd_nnriap645 01.01.2018
 Omnummerering Omnummerert til: 5045 - 13/84
 Omnummerert fra: 1742 - 13/84

Skylddeling 10.02.1965

Skylddeling	Matrikkelenhet	Arealendring
Rolle	1742 - 13/3	-1 123
Avgiver	1742 - 13/84	1 123
Mottaker		

Adresser

Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adresse	Krets	Atkomstpunkt
Vegadresse	Væremsvegen	42081	18	Grunnkrets: 0102 Bergsmo	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32	Stemmekrets: 1 Mediå	
			7152929	Kirkesokn: 09110503 GRONG	
			654521	Postnr.område: 7870 GRONG	
				Tettsted:	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 10 959 853
Løpenr: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
 Repr.punkt: Nord: 7152920 Øst: 654504
 Bygningsendringstype: Garasjeuthus anneks til bolig
 Bygningstype: Annet som ikke er næring
 Næringsgruppe: Tatt i bruk
 Bygningsstatus: Tatt i bruk
 Energikilder:
 Oppvarming:

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 0
 Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 1
 Bruksareal annet: 43 Vannforsyning: Tilkn. privat vannverk
 Bruksareal totalt: 43
 Bruttoareal bolig: 0 Avløp: Midlertidig brukstillatelse:
 Bruttoareal annet: 0 Har heis: Nei Ferdiggattest:
 Bruttoareal totalt: 0

Datoer
 Rammetillatelse: 09.09.1992
 Igangsettingstillatelse: 01.10.1992
 Tatt i bruk: 30.10.1992

Etasjer		Bruksareal		Ant. rom		Kjøkkentilgang		Bad		WC		Matrikkelenhet	
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Unummerert bruksenheter	0	0	0	0	13/84
H01	0	0	43	43	0	0	0	0	0	0	0	0	13/84

Bruksenheter		Bruksareal		Ant. rom		Kjøkkentilgang		Bad		WC		Matrikkelenhet	
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksareal	Ant. rom	0	0	0	0	0	0	0	0	13/84	
186 485 157			1										

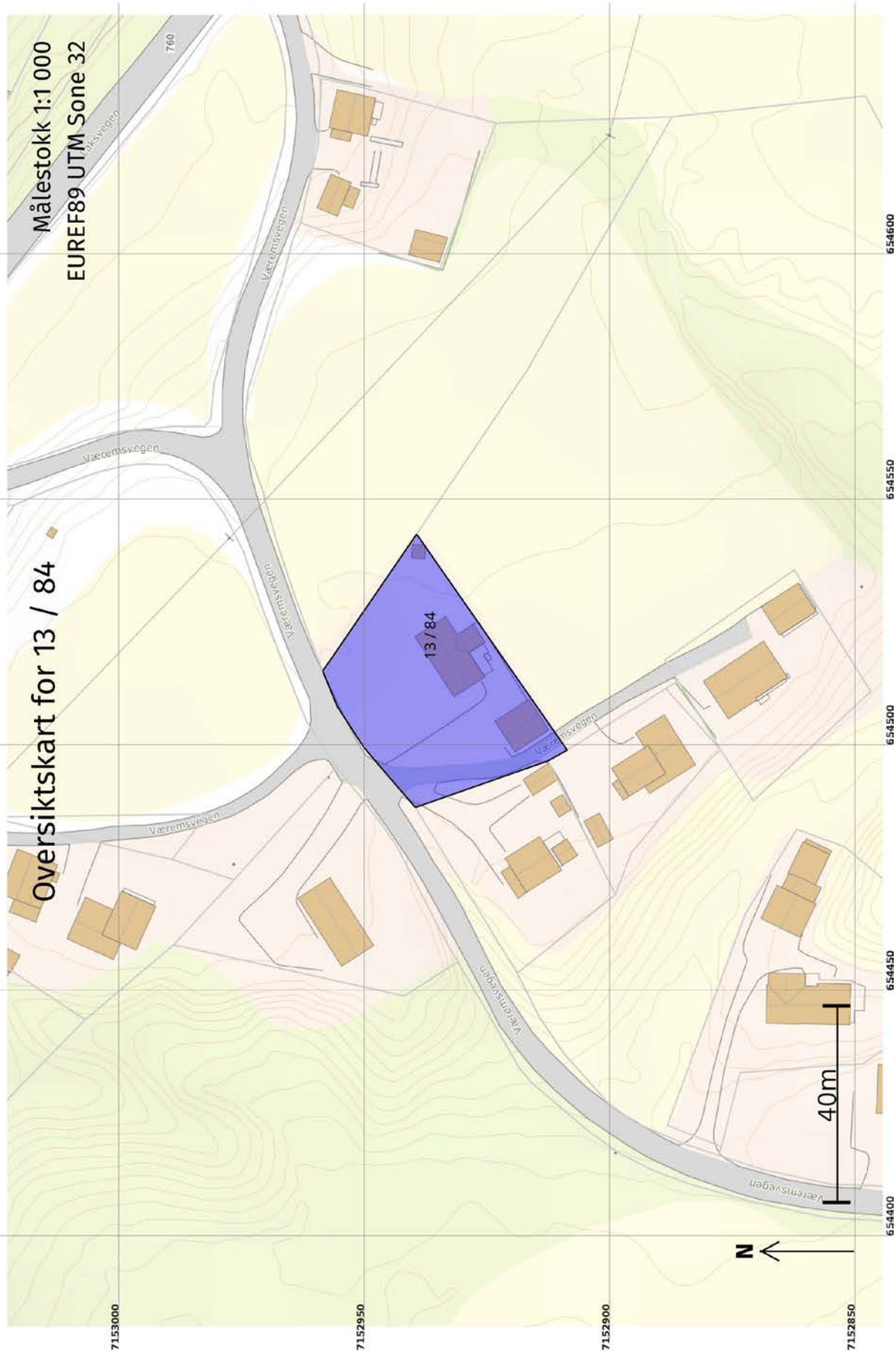
Bygningsnr: 186 485 157
Løpenr: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
 Repr.punkt: Nord: 7152935 Øst: 654519
 Bygningsendringstype: Enebolig
 Bygningstype: Tatt i bruk
 Næringsgruppe: Tatt i bruk
 Bygningsstatus: Tatt i bruk
 Energikilder:
 Oppvarming:

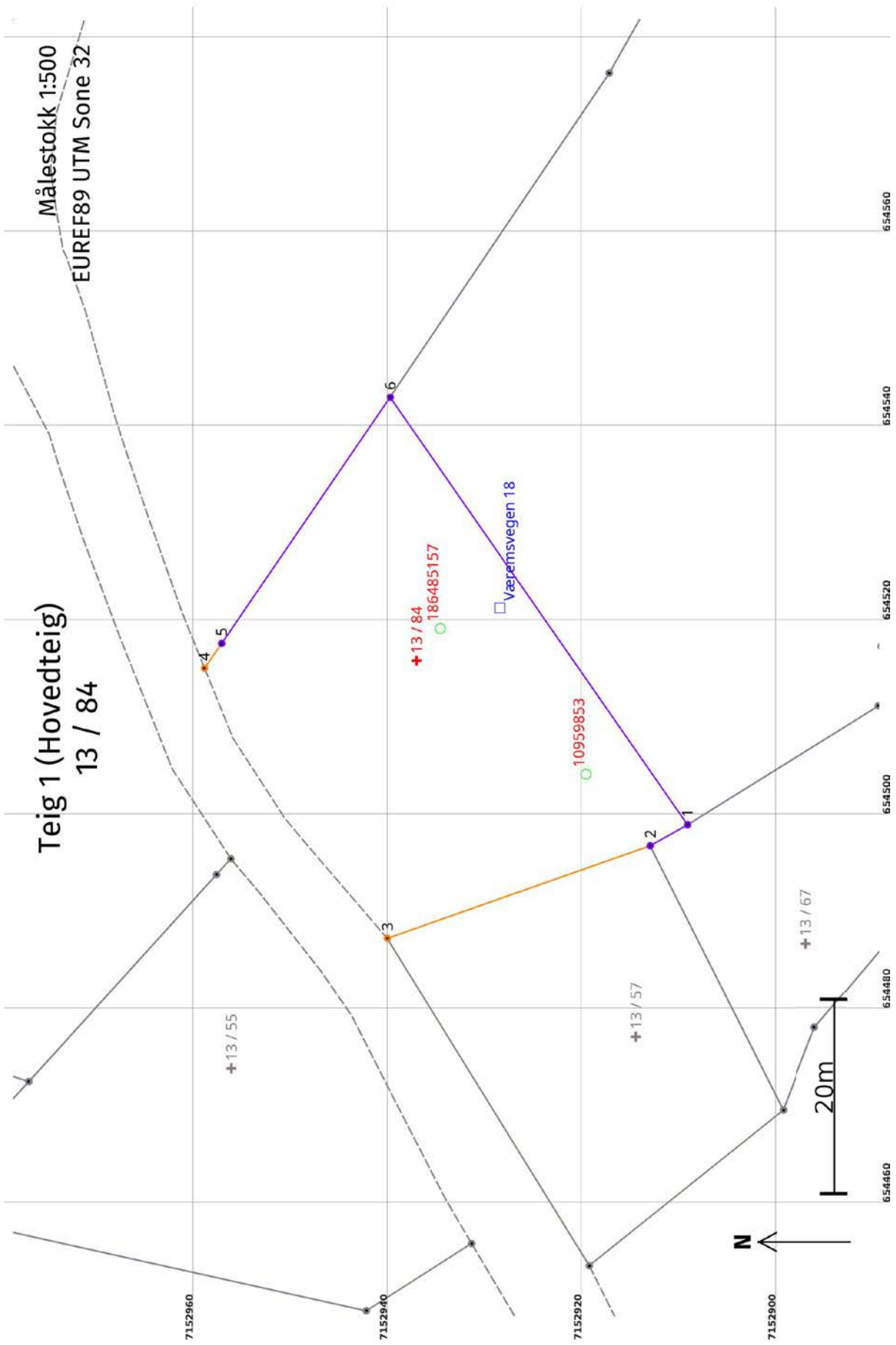
Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 1
 Bruksareal bolig: 177 Ant. etasjer: 2
 Bruksareal annet: 0 Vannforsyning: Igangsettingstillatelse:
 Bruksareal totalt: 177 Avløp: Tatt i bruk:
 Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei Midlertidig brukstillatelse:
 Bruttoareal annet: 0 Ferdiggattest:
 Bruttoareal totalt: 0

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

Etasjer		Bruksareal		Ant. rom		Kjøkkentilgang		Bad		WC		Matrikkelenhet	
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Bolig	0	0	0	0	13/84
H01	1	92	0	92	0	0	0						
K01	0	85	0	85	0	0	0						

Bruksenheter		Bruksareal		Ant. rom		Kjøkkentilgang		Bad		WC		Matrikkelenhet	
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksareal	Ant. rom	177	0	0	0	0	0	0	0	13/84	
42081 Væremsvengen 18	H0101		0										





Teig 1 (Hovedteig)
13 / 84

Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32



20m

16.03.2026 14:45

Matrikelbrev for 5045 - 13 / 84

Side 6 av 7

Areal og koordinater

Areal: 1 433,8

Arealmerknad: Hjelpelinje vegkant

Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 7152937

Øst: 654516

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m) Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7152909,54	654498,82	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	36
2	7152913,39	654496,66	4,41 Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	36
3	7152940,43	654487,14	28,67 Geometrisk hjelpepunkt	63 Genererte data: Fra annen geometri	500	500
4	7152959,24	654514,92	33,82 Hjelpelinje vegkant Geometrisk hjelpepunkt	63 Genererte data: Fra annen geometri	500	500
5	7152957,48	654517,47	3,10 Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	36
6	7152940,13	654542,78	30,69 Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	36
			53,56			

Skj. 15.-

Grong.

Dagbok nr. 485 / 10-2 1965.
Namdal Sorenskriverembete

S K J Ø T E.

Undertegnede Johan Bergin, f.4.3.1909 og hustru Solveig, f.2.4.1915 selger, skjøter og overdrar herved til Jon Moum, f.28.8.1939 og hustru Inger, f.18.12.1942 vår eiendom:

FREDLY, gn. 13, bnr. 84 av skm. o,ol i Grong kommune for en kjøpesum, stor kr. 1200,-, tolvhundrekroner, som betales kontant mot tinglyst skjøte.

Parsellen har gratis rett til adkomstvei, anlegg og vedlikehold av vann og kloakkledning over hovedbruket, bnr. 3.

Gjerdeplikten omkring parsellen påhviler kjøperne.

Omkostningene med hjemmelsdokumentene påhviler kjøperne.

Bergsmo, den 25.januar 1965.

Som selgere:

Johan Bergin
.....
Solveig Bergin
.....

Som kjøpere:

Jon Moum
.....
Inger Moum
.....

Det attesteres herved at foranstående skjøte egenhendig er underskrevet av samtlige og at disse er myndige.

Selgere og kjøpere er ubeslektet.

Ved overdragelsen er ikke opprettet særskilt kjøpekontrakt.

D.u.s.

Moum



Kont



SAMMENDRAG



Boligmappennummer: DCS5301
Matrikkel: 5045-13/84/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:
Inger Konstane Moum, Jon Oddvar Moum



Adresse:
Væremsvegen 18,
7870 GRONG

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 2 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
5S Samsvarserklæring	GRONG ELEKTRO AS	Elektriker	2022-03-23
NELFO Risiko. og Slutt Lav Risiko Montering av stikk i bod (12828).pdf	GRONG ELEKTRO AS	Ikke spesifisert	2026-03-16

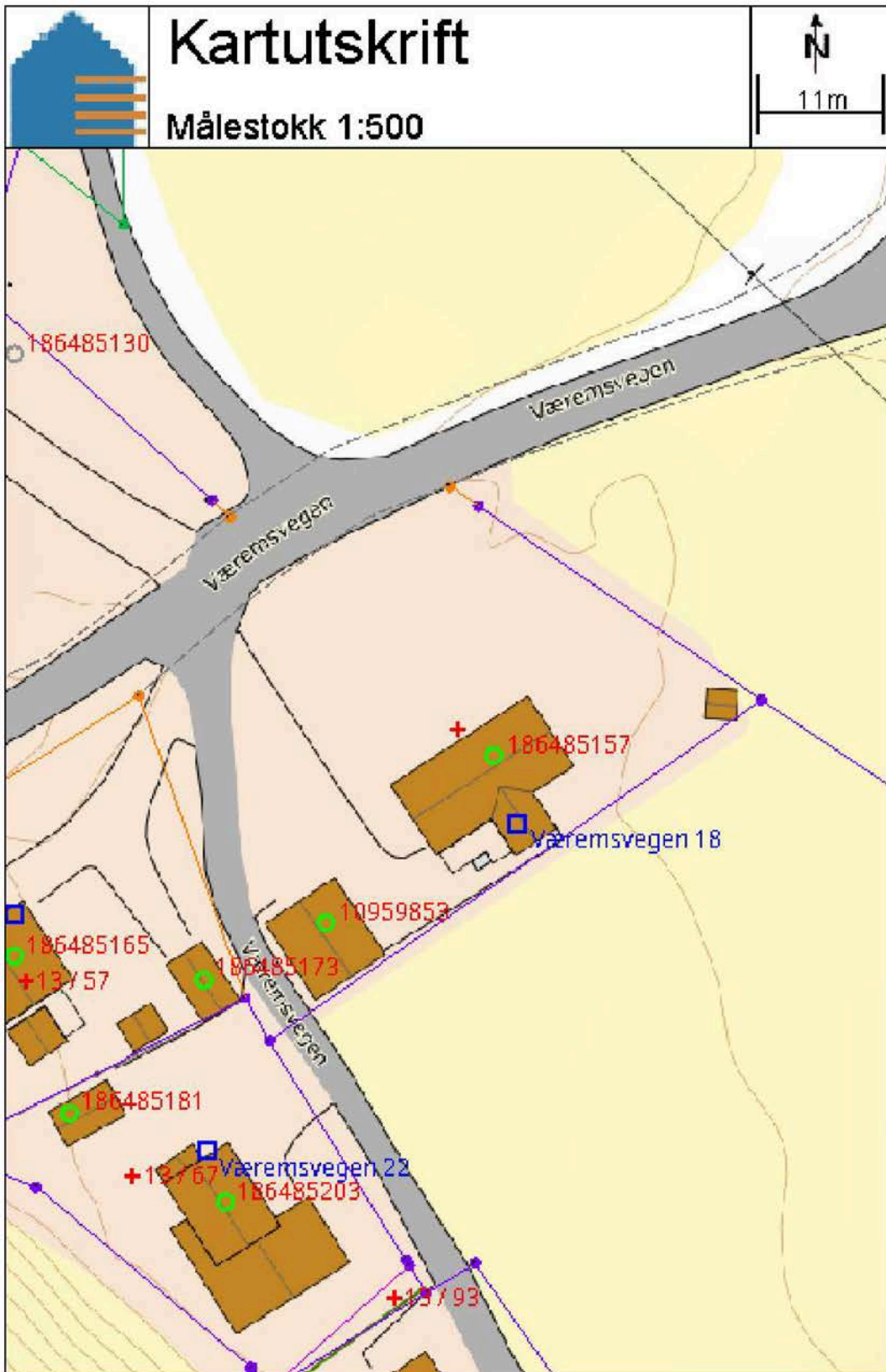
LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

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





Kartutsnitt kommuneplan Grong Væremsvegen 18

Dato: 16.03.2026

Målestokk: 1:750

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2026 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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

Tegnforklaring

	Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11) Boligbebyggelse - eksisterende
	Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infra: Veg - eksisterende
	Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsmål s. LNFR-areal - eksisterende
	Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8) Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
	Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008) Faresone grense
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008	
	Planområde
	Grense for arealmål
	Fjernveg - eksisterende
Eiendomsinformasjon	
	Eiendom
Ahc	Gårds- og bruksnummer
Bygninger	
	Taksprang Bunn
	Boligbygg
	Andre bygg
	Takkant
	Bygningsdelelinje
	Annen bygning
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Væremsvegen 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

aktiv.
Tar deg videre