



aktiv.

Konvallvegen 6, 8683 TROFORS

**Innholdsrik familiebolig // 4
soverom // 2 Bad/wc // Dobbel
garasje // Fin beliggenhet og flott
utsikt**



Eiendomsmegler MNEF

Ninni Moldrem

Mobil 419 27 672

E-post ninni.moldrem@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Mosjøen

C.M. Havigs gate 21, 8656 Mosjøen.
TLF. 75 14 30 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 800 000,-
Omkostn.: Kr 71 390,-
Total ink omk.: Kr 2 871 390,-
Selger: Sven Erik Aaslid

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1986
BRA-i/BRA Total 271/280 m²
Tomtstr.: 1095.3 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 49, bnr. 249
Oppdragsnr.: 1806260009

Innholdsrik familiebolig // 4 soverom // 2 Bad/wc // Dobbel garasje // Fin beliggenhet og flott utsikt

Velkommen til Konvallvegen 6.

Hvis du er på utkikk etter en familiebolig på Trofors, så bør du se på denne. Her finner du alt du har behov for, bl.a. 4 soverom, 2 bad/wc, vaskerom, stort kjøkken med kjølehjørne, godt med bodplass, loftstue og dobbel garasje for å nevne noe. Eiendommen ligger solrikt og fint til. Fra balkongen/terrassen har utsikt over nærområde og flotte fjellformasjoner.

Til idrettsanlegg og barnehage er det kun noen meter å gå. Til nærbutikk og Grane barne og ungdomsskole er det ca 6 minutter med bil - 2 km. Boligen ligger skjermet opp mot skoggrensen og har fine tur/lekeområder i umiddelbar nærhet.

Montert vedovn på stue. Daikin varmepumpe fra 2024 på stue. I tillegg er det vedovn i hall i sokkel og varmepumpe i "kjellerstue".

Er dette noe for deg, meld deg på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Energiattest	106
Budskjema	112

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 271 m²

BRA - e: 9 m²

BRA totalt: 280 m²

TBA: 54 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 89 m² - Underetasjen inneholder: Vindfang, hall m/trapp, kjellerstue m/kjøkkenkrok, 1 soverom, bad, 3 boder og kjølerom.

BRA-e: 9 m² - Bod/vedskjul

1. etasje

BRA-i: 100 m² - 1.etasje inneholder: Stue, kjøkken, bad, vaskerom og 3 soverom.

2. etasje

BRA-i: 43 m² - Loftetasje inneholder: Stue, kontor og alkove.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

48 m²

2. etasje

6 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 39 m² Garasje

Ikke målbare arealer

12 m² på loft.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

I eksternt bruksareal er det medtatt vedskjul med utvendig adkomst, vedskjulet har gulv av tre med lufteåpning mellom bord. Som vegger yttervegg av boligen for øvrig oppført i trevirke utvendig kledd med stående trekledning., som tak er balkong som under dekke er kledd med stålplater. Areal for boden er 9 m². (BRA-e).

Det er oppført balkong på ca. 48 m² TBA i hovedetasje som har adkomst fra kjøkken og via trapper fra terreng.

På loft er det balkong med adkomst fra loftstue. Areal målt mellom knevegger (kneestav) på ca. 6 m². TBA.

Innvendige takhøyder i u. etg.: 2,35m - 2,45m, 1.etg.: 2,29m- 2,40m, loft: 1,20m - 2,14 m.

Omsøkte plantegninger stemmer ikke med dagens situasjon. I underetasje er bod og ikke utgravde arealer omgjort til kjellerstue med kjøkkenkrok, wc og dusj er vegg fjernet og omgjort til bad med dusjnise.

I 1. etg.: er bad og vaskerom sammenslått og dør fra kjøkken er kledd igjen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1095.3 m²

Tomtebeskrivelse

Byggegrunn er ikke kjent. Drenering fra byggeår. Fundamenter er ikke kjent, grunnmur av lettklinkerblokker som er utvendig pusset og pålagt knottplast. Støttemur i sprang på terreng er felleferdig og må påregnes fjernet. Forstøtningsmurer er av betong.

Tomten ligger i forholdsvis bratt skrående terreng med helning mot sørvest.

Avløpsledninger inn i boligen av plast. Vannledninger utvendig er trolig plast. Ved innvendig stoppekrane er ikke vannledning inn i boligen synlig, kun stoppekrane. Det opplyses at opprinnelig stoppekrane fungerer dårlig og det er i ettertid montert ny stoppekrane på innvendig kobber rør.

Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel og biloppstillingsplass, støttemur av betong og splittblokk mot støpt platt med skiferheller foran inngangsparti (støpt platt er noe seget ned.) støpt trapp (med lys i trappvange) fra terreng til platt. For øvrig er det opparbeidet plen med noen busker trær. Mot øst under balkong/terrasse er det etablert takuttrekk med levegger for oppbevaring av ved. Det var snø på terreng på befaringsdagen noe som begrenser muligheter besiktigelse av tomt.

Beliggenhet

Flott og solrik beliggenhet i et veletablert boligområdet. Området består av eneboliger og rekkehus.

Adkomst

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Terje Einar Solvang

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

På eiendommen er det bygget en enebolig og en dobbel garasje.

Eneboligen:

Bygget med lettklinkerblokker som er utvendig pusset og pålagt knottplast. Yttervegger av bindingsverk, isolert med 15 cm. isolasjon og utvendig kledd med stående trepanel. Takstoler med kaldloft over hanebjelke og i raftekott. Takteking av steinbelagte stålplater.

Garasje:

BRA-i: 39 m².

Byggeår: 1994. Kommentar: Det er opplyst i tidligere takst at garasjen er oppført i 1994. I følge matrikkel er det rammetilatelse/igangsettingstillatelse i 1991.

Standard: Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold: Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Anvendelse: Biloppstilling og oppbevaring av redskaper og utstyr.

Beskrivelse: Støpt plate på mark, ringmur av leca, oppført i bindingsverk med takstoler av tre, pressening som undertak og tekket med platetekke.

Innmontert 2 vinduer 1 dør og 2 leddporter.

Ny strømkabel og innmontert sikringsskap i garasje.

Registrerte mangler ved befaring:

Støpt betonggulv er skadet og har ujevn overflate og har helning innover i garasje.

Vann trenger inn i garasje og det var vann på gulv ved befaring.

Noe fuktskader og svertesopp på dør og porter. Sprekker og riss i murt ringmur.

Garasjen "går noe med tele".

Det er ikke montert takfotbeslag, takrenner eller nedløp. Partielle råteskade på vindski og toppbord, skade på toppbord.

Takuttrekk må understøttes og tak har forholdsvis store skjevheter. Garasjen er malingsslitt.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

For ytterligere informasjon om eiendommens tilstand vises det til tilstandsrapport vedlagt i salgsoppgaven.

Verditakst

Kr 2 800 000

Innhold

Eneboligen:

Boligen holder gjennomgående normal standard og er jevnlig vedlikeholdt.

Utvendig:

Taktekking av steinbelagte stålplater (Decra el.l). Filt av ukjent type som undertak. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takrenner av plast fra byggeår. Taknedløp er skiftet i senere år.

Yttervegger av bindingsverk, isolert med 15 cm. isolasjon og utvendig kledd med stående trepanel. Takstoler med kaldloft over hanebjelke og i raftekott. Deler av konstruksjonen er gjenbygget. Vinduer med karmer av tre med 2-lags glass. De fleste vinduer er fra byggeår. Malt hovedytterdør (er skiftet i 2021). Malte balkongdører med vindu og 2-lags glass. Skiftet balkongdører på kjøkken ca. 2016, vaskerom 2019 og loft i 2018. Balkong med adkomst fra kjøkken i 1.etg. og via trapper fra terreng. Balkong med adkomst fra loftstue på loft. I 1. etg. er balkongen utvidet i ca. 2018.

Innvendig:

Parkett, laminat, flis og vinylbelegg på på gulv, Tapet, trepanel, malte plater og baderomsplater på vegger. Trepanel og himlingplater i innvendig tak.

Etasjeskille mellom 1. etg. og loft er bjelkelag av tre. Noe knirk ble registrert på loft i soverom og loftstue. Støpt betonggulv mot grunnen, pålagt laminat, vinylbelegg, fliser og tregulv. Det presiseres at etasjeskiller er ikke vurdert da dette ikke er et krav til forskriften. Taksmann har ikke gjennomført målinger for å avdekke eventuelle høydeforskjeller.

Det er foretatt radonmåling og dokumentasjon viser verdier mellom 100 og 200 bq. Ettløps elementpipe, sotluke i hall i u.etg. helbeslag med pipetopp over tak. Peis med innsats i u.etg. vedovn i 1. etg.

Rom under terreng: Gulvet har laminat, har belegg og er av betong. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det er foretatt hulltaking i yttervegg i bod i u.etg. som er innforet med treverk. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Trapp fra u.etg. til 1. etg i lakkert furu. Malt trapp fra 1.etg. til loft med filtbelegg (sklisikring) i trinn.

Lakkert fyllingsdører på loft, malte fyllingsdører i 1. etg. og u.etg.

I kjellerstue er det innmontert kjøkkeninnredning i malt/laminat med glatte dører og fronter, benkeplate i laminat med nedfelt stål oppvaskkum, integrert oppvaskmaskin. Det er ikke etablert avtrekk for kokesone i kjøkkenkrok. Det er utført hulltaking i tilstøtende rom, uten avvik.

Våtrom:

-Bad i u.etg. er oppusset i 2015 og har vinylbelegg på gulv med gulvvarme, oppkant mot dør. Det er fall på gulv i dusjsone, øvrig gulv har lite fall. Det er ikke fall på gulvet utenfor dusjnise, fall på gulv i dusjnise på ca 4 cm.

Baderomsinnredning i malt/laminat med glatte fronter, benkeskap med skuffer, heldekkende nedfelt servant. Overskap med speildører og integrert lys. Vegghengt wc og dusjnise med glassdører. Baderomsplater på vegger. Malte panelplater (MDF) i tak. Mekanisk avtrekksvifte montert i vegg, tilluftspalte under dør.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble utført i tilstøtende soverom.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

-Bad i 1. etg. er fra byggeår, som er pusset opp i 2006. Har fliser på gulv, baderomsplater på vegger og malte panelplater i tak. Fliser på gulv med fall i dusjsone. Elektrisk gulvvarme. Noe sopp reistret på fuger, fuger må reingjøres. Sluk av plast i gulv, synlig membran i sluk, og under terskel. Synlig membran på oppkant mot vaskerom. Baderomsinnredning i malt/laminat med folierte dører og fronter, benkeskap med skuffer og skap, heldekkende nedfelt servant. Overskap med mellomliggende speil og overlys. Mekanisk avtrekksvifte montert i himling, tilluftspalte under dør.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra Tilstøtende soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.

-Vaskerom i 1. etg. oppusset i 2019 og har vinylbelegg på gulv og baderomsplater på vegger, malte plater i himling. Fall på hele gulvet, gulv er ikke sjekket bak innredning for vaskemaskin og tørketrommel. Plastsluk i gulv, membran er klemt i sluk.

Benkeskap i malt laminat med lakkert eikdør. benkeplate med nedfelt stål vaskekar. Skapinnredning i malt/laminat med glatte dører og fronter, benkeskap med skuffer og plass til vaskemaskin og tørketrommel. Høgskap plassert direkte på gulv. Mekanisk avtrekksvifte montert i himling på bad/vaskerom. Tilluftspalte under dør.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Tilstøtende soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning i malt laminat med profilerte lakkerte heltre dører. Benkeplate i laminat med nedfelt oppvaskkum i stål, integrert stekeovn, micro, kjølehjørne og innbygd oppvaskmaskin. Kjøkkeninnredning er kjøpt brukt og montert i 2018.

Opprinnelig årstall for innredningen er noe usikker. Kjøkkenet er trolig 12 til 15 år gammelt. Integrere hvitevarer og nytt kjøleaggregat ble kjøpt nytt 2018. Avtrekk over kokesone ført ut gjennom vegg.

Tekniske installasjoner:

Inntak via luftspenn, skap med automatsikringer som er montert i vindfang i u.etg.. Anlegget er ikke kontrollert ved befaring, må eventuelt gjøres av elektriker eller el. takstmann.

Vannledninger er kobberør, dels skjult i vegger det meste av rør er fra byggeår.

Avløpsrør og sluker av plast, fra byggeår. Naturlig ventilasjon. Luft til luft varmepumper med innedel og oppholdsrom i u. etg. Det er installert luft til luft varmepumpe med innedel i stue i 1.etg. Varmtvannstank på 286 liter, montert i bod i kjeller. Det opplyses av eier å være gulvvarme hele i u.etg. utenom bodarealer.

Branntekniske forhold: Se side 20 i vedlagt tilstandsrapport for en forenklet kontroll.

Elektrisk installasjon hovedsak fra byggeår med mindre oppgraderinger. Linea har utført el-kontroll av boligen den . Det ble ikke funnet feil eller mangler ved anlegget. Vi gjør oppmerksom på at anlegget i ettertid kan være endret og anbefaler generelt at en registrert elvirksomhet gjennomfører en kontroll ved eiendomsoverdragelser, samt periodisk kontroll av anlegget hvert tiende år.

Standard

Tekniske installasjoner:

Det henvises til en grundig gjennomgang av vedlagte tilstandsrapport og selgers egenerklæring, for informasjon om boligens tekniske standard. Det opplyses også følgende i forhold til feil og mangler:

Kommentarer i tilstandsrapport ang. TG2, TG3 og TGIU:

TG2 (avvik som kan kreve tiltak):

UTVENDIG

-Taktekking: Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det opplyses at det i perioder på vintertid kan bli oppbygging av is på yttertak, trolig på grunn av noe begrenset lufting på kaldloft. Det opplyses av eier ved befaring at det mot nordvest er rustskader i nedkant av takplater mot raft.

Konsekvens/tiltak:

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Montering av ventiler i røst i raftekott. Bedre lufting over isolasjon i skrått tretak mot møne.

-Nedløp og beslag: Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Taknedløp er demontert på ark i forbindelse med utvendig maling.
Taknedløp opplyses å være skiftet i senere år. Øvrig beslag og renner som er fra byggeår, må over noe tid påregnes utskiftet.

Konsekvens/tiltak:

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

-Takkonstruksjon/Loft: Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
 - Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Noe fuktmerker på asfaltplate og trevirke ved luftespalteåpning. (tørt på befaringsdagen).
Tilluftspalte mellom undertak og isolasjon bør være min. 5 cm.
Det er registrert 2 cm. lekt som åpning, samt at plate er presset ned.

Konsekvens/tiltak:

- Lokal utbedring bør utføres.
 - Lufting/ventilering bør forbedres.
- Tilluftspalte bør være min. 5 cm. Det er ikke adkomst for besiktigelse av kaldloft over hanebjelker. Luke i himling bør etableres for adkomst for besiktigelse av kaldloft over.

-Vinduer: Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
 - Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
 - Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
 - Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- De fleste vinduer i boligen er fra byggeår og over halvparten av normal brukstid er oppbruk. Kommende glasspunteringer må påregnes. Vinduer som ikke er skifte må påregnes utskiftet innen noe tid.
I undertasje er det ikke montert beslag under vinduer. Det er skade på glass i soveromsvindu i underetasje.
I hovedetasje er det feil fall på beslag under nye vinduer.
Usikker tetting, synlig skum over beslag på soveromsvindu mot nordvest.
Fukt/tørkesprekker/råteskader i nedkant på kjellervindu ved lysgrav.

Konsekvens/tiltak:

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

- Vinduer må justeres.
 - Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Utskifting av kjellervindu ved lysgrav, bedre tetting rundt vindu på soverom.

-Dører: Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er ikke montert beslag under ytterdør. Beslag bør monteres.

-Dører - 2: Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Dørene henger noe og tar i karm og terskel.
Dørene må justeres, eventuelt remonteres.

INNSENDIG

-Etasjeskille/gulv mot grunn - 2: Vurdering av avvik:

- Deler av gulv i boder har løst belegg, samt noe manglende ferdigstilling. Noe knirk ble registrert på loft i soverom og loftstue.

Konsekvens/tiltak:

- Ferdigstilling av gulv i boder. Rester av gulv under tidligere kjølerom er ikke fjernet.

-Radon: Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon av radonmålinger viser høye verdier, men under anbefalte grenseverdier.
- Radonmålinger viste i følge eier 120 Bq/m³.

Det er således krav til å utføre tiltak for å få den ned til under 100. Eier opplyser at han i ettertid har montert avtrekksvifte fra rom i u. etg. som et tiltak for å reduserte radon. Det er ikke utført ny radonmålinger etter dette. Før utleie av leilighet må det utføres ny radonmålinger.

-Innvendige trapper: Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trappen er noe lakkslett.

Konsekvens/tiltak:

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
 - Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Sliping og lakking bør vurderes.

-Innvendige trapper - 2: Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler rekkverk i øvre del av trapp. I øvre deler av trapp er det meget stor åpning mellom trappevangen og bjelkelag.

Konsekvens/tiltak:

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

-Andre innvendige forhold: Vurdering av avvik:

- Det er ikke etablert opplegg for kokesone med avtrekk.
- Tetting med silikon mellom benkeplate og vegg er ikke utført.

Konsekvens/tiltak:

- Tetting med silikon mellom benkeplate og vegg er må utført.

Det ble på befaringsdagen utført fuktmålinger i tilstøtende rom til kjøkkenkrok. Det ble utført fuktmålinger med Protimerer som viser at det er tørt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

-Avløpsrør: Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Anbefalt brukstid for innendørs avløpsanlegg er 50 år.

-Andre VVS-installasjoner: Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
 - Det er påvist kraftig støy fra innedel på varmepumpe.
- Det opplyses å være noe støy fra innedel.

Konsekvens/tiltak:

- Det må gjennomføres service og eventuelt gjøres ytterligere undersøkelser av innedelen på varmepumpen.

-Varmesentral: Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det oppleves å være noe støy fra varmepumpen.

Konsekvens/tiltak:

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

Nærmere undersøkelser av varmepumpe må utføres.

-Elektrisk anlegg: Se side 19 i vedlagt tilstandsrapport for en forenklet kontroll.

TOMTEFORHOLD

-Drenering: 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.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Lokal utbedring må utføres.

> Bad > Overflater vegger og himling: Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Noe manglende silikon mellom nedkant av plater og sokkel list. Noe missfarging og noe sopp på sokkelfliser.

Rørgjennomføring fra servant og toalett er ikke tettet i våtsone.

Konsekvens/tiltak:

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Tetting rundt rørgjennomføring må utføres. Komplettering av fuging med silikon må utføres.

-1.Etasje > Bad > Overflater Gulv: Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak:

- Fuger bør skiftes ut.

-1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Synlig membran mot terskel og mot oppkant mot vaskerom, bør overtekkes.

Noe sopp ble registrert i innvendig hjørne i dusjsone. Manglende fuging mellom plate og sokkellist i dusjsone. Det mangler fugemasse mellom fliser på gulv i dusjnisje.

Konsekvens/tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Det må utføres fuging med fugemasse og silikon i dusjnisje.

-1.Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning: Vurdering av avvik:

- Benkeskap (gjenbrukt), skrog er utsvelt i bunn, endelister mangler på benkeplate.

Konsekvens/tiltak:

- Tiltak: Reparasjon av skrog og montering av endelist.

TG2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):

INNSENDIG

-Etasjeskille/gulv mot grunn: Vurdering av avvik:

- Noe knirk ble registrert på loft i soverom og loftstue. Noe skjevheter/kul i gulv ved soverom/bad.

Konsekvens/tiltak:

- Oppretting av gulv kan vurderes.

-Pipe og ildsted: Vurdering av avvik:

- Regndeksel på pipetopp mangler.

Konsekvens/tiltak:

- Demonterbart regndeksel på pipetopp må monteres.

-Innvendige dører: Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak:

- Enkelte dører må justeres.

Justering av enkelte dører må påregnes

TEKNISKE INSTALLASJONER

-Vannledninger: Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Anbefalt brukstid for kobber rør er 50 år, for glødde kobberrør er 30 år.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

-Varmtvannstank: Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TOMTEFORHOLD

-Utvendige vann- og avløpsledninger: 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.

VÅTROM

-Underetasje > Bad > Overflater Gulv: Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er ikke fall på gulv utenfor dusjsone, noe som kan føre til at vann ved dujsing utenfor dusjsone ikke renner til sluk.

Konsekvens/tiltak:

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

KJØKKEN

-1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Konsekvens/tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG3 (store eller alvorlige avvik):

UTVENDIG

-Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Høyde på rekkverk i 1. etg på 90 cm. Dagens krav til rekkverk er 1 m.

Det er råteskader i nedkant av flere søyler. Søyler er fundamentert på kreosotstolper, det er sprekker og skader på fundamenter.

Stort overheng og noe svakt dimensjonert på midtre del av balkong, bør måkes for snø ved store snømengder.

Konsekvens/tiltak:

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- De påviste skader må utbedres.

Trapper mangler rekkverk.

Utskifting/reparasjon av flere søyler og fundamenter må påregnes.

-Utvendige trapper: Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er synlig manglende rekkverk på begge trapper.

Det er for stor åpning mellom trappetrinn.

Betydelig skjevheter i trapp, spesielt gjelder det trapp mot vest, nordvest.

Konsekvens/tiltak:

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Åpning mellom trinn må endres.

Refundamentering av trapper må utføres.

INNVENDIG

-Overflater: Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Svipt og sell i parketgulv i gang mellom soverom og bad i 1. etg. parketten er over normalt slitt og har skader på overflater og slitt lakk I u.etg. er det sprang på gulv i bod utenfor kjølerom. Det er forhøyning på gulv, hvor tidligere vegg for kjølerom har stått tidligere. For øvrig er det forholdsvis store ujevnheter i gulv i underetasjen spesielt i bodarealer. I himling er sviller for vegger til tidligere kjølerom synlig. Riis i fuge og bom i flis ved ytterdør i underetasje.

Konsekvens/tiltak:

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Fjerning av rester etter tidligere kjølerom må fjernes på gulv og himling.

Reparasjon av gulv og himling må utføres. Samt ferdigstilling av øvrige overflater.

TOMTEFORHOLD

-Forstøtningsmurer: Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Med støttemur som er over 50 cm. skal det være rekkverk i topp (barnesikring).

Konsekvens/tiltak:

- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Montere rekkverk på støpt platt, hvor det er over 50 cm. høydeforskjell ned til innkjørsel.

-Forstøtningsmurer - 2: Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak:

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

TGIU (ikke undersøkt/ ikke tilgjengelig for undersøkelse):

Feil og mangler fra selgers egenerklæringsskjema:

Egenerklæringsskjema og tilstandsrapport er vedlagt i salgsoppgaven.

EGENERKLÆRING:

Det er utarbeidet ny salgsoppgave og i den forbindelse er det innhentet ny egenerklæring fra selger.

Interessenter må sette seg inn i vedlagte egenerklæring. Vær særlig oppmerksom på punkt 41, som omhandler forhold selger mener kjøper bør være kjent med.

Innbo og løsøre

Oppvaskmaskin, komfyrtopp, komfyr og mico/kombiovn medfølger.

Hvitevarer

Dersom det mangler garderobeskap eller andre oppbevaringskilder i rom, vill dette ikke bli installert før overtagelse. Dersom det gjøres avtaler mellom kjøper og selger at spesifikke løsøre skal medfølge i handelen gjøres dette opp mellom partene direkte.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber fra Signal/Altibox

Parkering

I dobbel garasje og på egen tomt.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Frende, polisenummer

Radonmåling

Det er krav til radonmåling i bl.a. boliger med uteleiedeler, jfr. Statens Strålevern. Radonreduserende tiltak skal iverk-settes dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m³ (tiltaksgrense). Radonnivået skal uansett ikke overstige grense-verdien på 200 Bq/m³ i slike bygninger og lokaler. Radon bør måles over minst to måneder mellom midten av oktober til midten av april, og måles med både sporfilm og med elektroniske måleapparater. Det er utført radon måling i 2018 og den viser noe for høye verdier i forhold til det som er anbefalt. Tiltak anbefales gjennomført.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

2 stk. Luft til luft varmepumper med innedel i stue i 1. etg. og oppholdsrom i u. etg. Peis med innsats i u.etg.. og vedovn i 1. etg. Varmekabler på begge bad og hele u-etasjen utenom bodene.

Det var EL-kontroll i 2006. Ingen feil funnet. Ny kontroll i 2026

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

El-anlegg overleveres iht. besiktigelse, og vil være kjøpers ansvar og risiko. Det anbefales el-kontroll ved alle eiendomsoverdragelser.

Det er ikke innhentet særskilt opplysninger om ev. pålegg fra e-verk eller brann/feievesen.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Dette avviker fra bransjenormen

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 2 800 000

Omkostninger kjøper

2 800 000 (Prisantydning)

Omkostninger

70 000 (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))

71 390 (Omkostninger totalt)

88 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

91 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 871 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 888 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 891 090 (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 19 221 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Inneholder: Vannavgift kr. 6.536,-, avløp kr. 7.363,-, branntilsyn/feiring kr. 672,- og eiendomsskatt kr. 4.650,- Eiendomsskattgrunnlaget er kr. 1 162 700,-
Renovasjon kommer i tillegg med kr 4.369,-

Formuesverdi primærbolig

Kr 459 685 for år 2020

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 1 654 864 for år 2020

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

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 49, bruksnummer 249 i Grane kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

19854415-171BEST. OM VANNKLOAKKLEDN.

19.07.1985 Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.Med flere

bestemmelser.

Fra hovedbølet, som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 19.02.86

At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Fra matrikkelbrev:

Bygningstype: Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Boligen har i dagens situasjon ingen utleie.

Enebolig

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

1. etg:

Kjøkken: Vindu byttet ut med balkongdør med vindu. Dør fra kjøkken til vaskerom fjernet.

Bad: Dør montert mellom bad og vaskerom. Vindu på vaskerom fjernet.

Hovedsoverom: Vegg flyttet ca. 60 cm for å plassere garderobe.

Undereasje (sokkel)

3 boder er gjort om til kontor/kjøkkenkrok (ikke offentlig bruksendret). Wc og dusj er fjernet og omgjort til bad med dusjnisje.

Ikke utgravd er i dag boder.

Loft:

Loftstue og 2 soverom (ikke offentlig bruksendret)

Garasje

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

På plantegningen er det dobbel garasje med dør. Carport ikke inntegnet. Ihht matrikkelbrev: Garasje BRA 34 m²

Det tas spesifikt forbehold om ikke-godkjente rom. Dette er en risiko da det ikke foreligger godkjente tegninger. Kommunen kan kreve at bygget tilbakeføres til originale tegninger.

Vi anbefaler å søke Grane kommune om bruksendring/godkjenning av nevnte søknadsppliktige plan/bruksendringer slik at de stemmer med dagens bruk. Dette med mål om å få godkjent nye tegninger i tråd med dagens virkelighet. Tiltak/saksomkostninger vil kunne tilkomme.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

19.02.1986.

Vei, vann og avløp

Kommunal vei av asfaltert standard.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Område er regulert og inngår i reguleringsplan for Stormoen, datert 12.07.79 og revidert 28.03.1985

Legalpant

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

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

Avklares i forbindelse med budgivning.

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 (hjemmelige bud/hjemmelige 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.

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Det er utarbeidet ny salgsoppgave og i den forbindelse er det innhentet ny egenerklæring fra selger.

Interessenter må sette seg inn i vedlagte egenerklæring. Vær særlig oppmerksom på punkt 41, som omhandler forhold selger mener kjøper bør være kjent med.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + 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.

Meglers vederlag

Meglers vederlag og utlegg:

Meglerprovisjon kr. 40.000,-

I tillegg betales markedsføringspakke kr 6 500,-

Tilretteleggingshonorar kr 7 900,-, oppgjørshonorar kr 4 900,- og grunnboksopplysninger kr 430,-

Ansvarlig megler

Ninni Moldrem

Eiendomsmegler MNEF

ninni.moldrem@aktiv.no

Tlf: 419 27 672

Ansvarlig megler bistås av

Ninni Moldrem

Eiendomsmegler MNEF

ninni.moldrem@aktiv.no

Tlf: 419 27 672

Oppdragstaker

AKTIV Eiendomsmegling Mosjøen, organisasjonsnummer 989062751

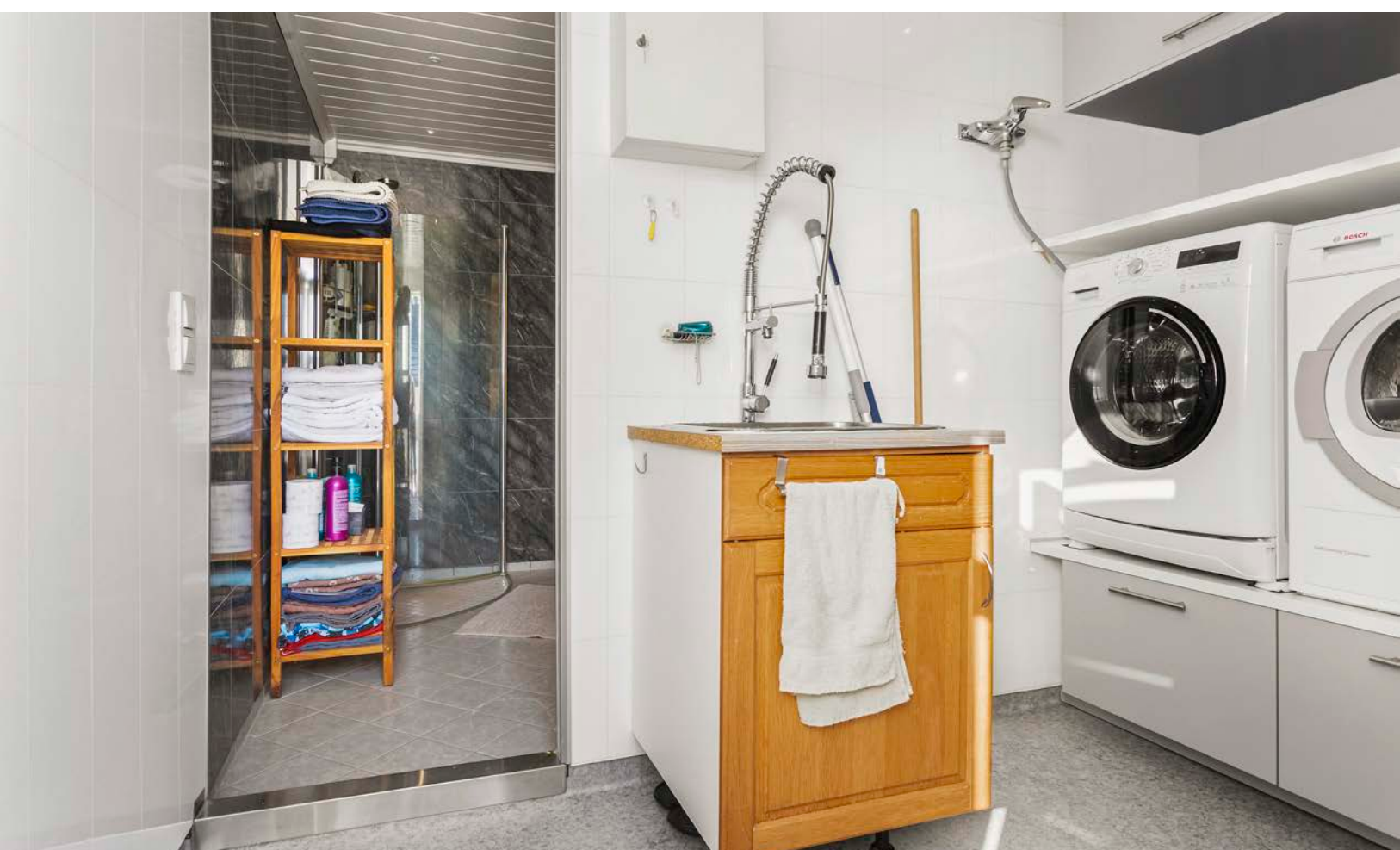
Mathias Bruns gate 3,

Salgsoppgavedato

26.02.2026





















Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Konvallvegen 6, 8683 TROFORS



GRANE kommune



gnr. 49, bnr. 249

Markedsverdi

2 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 280 m² BRA-i: 271 m²



Befaringsdato: 25.04.2025

Rapportdato: 30.05.2025

Oppdragsnr.: 19117-1154

Referansenummer: KL7635

Autorisert foretak: Helgeland Byggekontroll AS

Sertifisert Takstingeniør: Terje Einar Solvang

Vår ref:



HBK AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Helgeland Byggekontroll AS ble formelt registrert 01.07.1981 fra Arnor Breimo. I 2009 ble Marvin Breimo ny eier og daglig leder av bedriften. Selskapet har i dag ni ansatte og vårt oppdragsområde er hovedsaklig hele Helgeland. Våre takstmenn har samlet ca. 150 års taksterfaring samt at flere har lang byggmestererfaring.

Vi tilbyr alt innen takseringstjenester:

- Takst av bolig og fritidseiendommer
- Tilstandsrapporter - NS 3600 (iht. ny forskrift til Avhendingsloven)
- Takst av næringseiendommer
- Takst av landbrukseiendommer
- Takst av tomter
- Verdivurderinger
- Forhåndsvurdering av planlagte boliger/prosjekter
- Skjønn
- Skadetakster
- Skaderapporter vedr. reklamasjoner
- Uavhengig kontroll

Rapportansvarlig



Terje Einar Solvang

Uavhengig Takstingeniør

terje@hbk.no

476 42 187



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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 fuktsøk.

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige 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 strakstiltak 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av steinbelagte stålplater (Decra el.l.). Filt av ukjent type som undertak. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takrenner av plast fra byggeår. Taknedløp er skiftet i senere år. Yttervegger av bindingsverk fra byggeår, isolert med 15 cm. isolasjon og utvendig kledd med stående trepanel. Takstoler med kaldloft over hanebjelke og i raftekott. Deler av konstruksjonen er gjenbygget. Vinduer med karmen av tre med 2-lags glass. De fleste vinduer er fra byggeår. Malt hovedytterdør (er skiftet i 2021). Malte balkongdører med vindu og 2-lags glass. Skiftet balkongdører på kjøkken ca. 2016, vaskerom 2019 og loft i 2018. Balkong med adkomst fra kjøkken i 1.etg. og via trapper fra terreng. Balkong med adkomst fra loftstue på loft. I 1. etg. er balkongen utvidet i ca. 2018.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Ettløps elementpipe, sotluke i hall i u.etg. helbeslag med pipetopp over tak. Peis med innsats i u.etg. vedovn i 1. etg.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Bad i u.etg. er oppusset i 2015 og har vinylbelegg på gulv baderomsplater på vegger.

Bad

Bad i 1. etg. er fra byggeår, som er pusset opp i 2006. Har fliser på gulv, baderomsplater på vegger og malte panelplater i tak.

Vaskerom

Vaskerom i 1. etg. oppusset i 2019 og har vinylbelegg på gulv og baderomsplater på vegger

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i malt laminat med profilerte lakkerte heltre dører. Benkeplate i laminat med nedfelt oppvaskum i stål, integrert stekeovn, micro, kjølehjørne og innbygd oppvaskmaskin. Kjøkkeninnredning er kjøpt brukt og montert i 2018. Opprinnelig årstall for innredningen er noe usikker. Kjøkkenet er trolig 12 til 15 år gammelt Integrerte hvitevarer og nytt kjøleaggregat ble kjøpt nytt 2018.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Inntak via luftspenn, skap med automatsikringer som er montert i vindfang i u.etg.. Anlegget er ikke kontrollert ved befaring, må

eventuelt gjøres av elektriker eller el. taksmann El.anlegg

Elektrisk installasjon hovedsak fra byggeår med mindre oppgraderinger. Linea har utført el-kontroll av boligen den . Det ble ikke funnet feil eller mangler ved anlegget. Vi gjør oppmerksom på at anlegget i ettertid kan være endret og anbefaler generelt at en registrert elvirksomhet gjennomfører en kontroll ved eiendomsoverdragelser, samt periodisk kontroll av anlegget hvert tiende år.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	280 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	241 m ²
Totalpris	2 800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 450 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Omsøkte plantegninger stemmer ikke med dagens situasjon.

Garasje

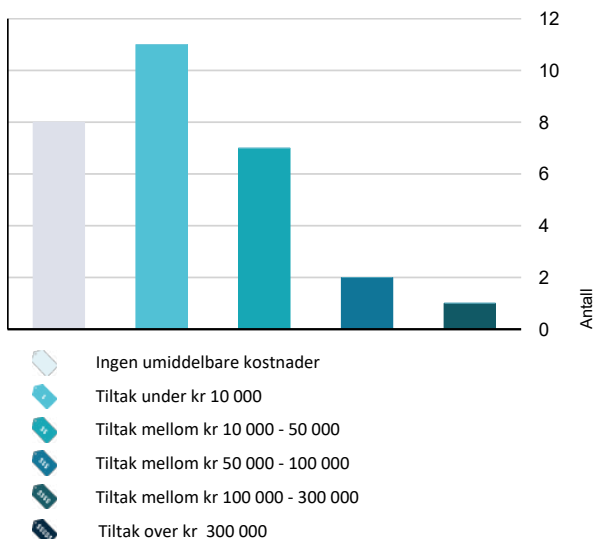
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Utførte hulltakinger er kontrollert visuelt og det er utført fuktmålinger med "Protimeter MMS" i trevirke (svill/stender) i konstruksjonen.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer - 2 [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1986

Kommentar
Ferdigattest, datert 19.02.1986

Anvendelse
Boligformål

Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av steinbelagte stålplater (Decra e.l.). Filt av ukjent type som undertak. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det opplyses at det i perioder på vintertid kan bli oppbygging av is på yttertak, trolig på grunn av noe begrenset lufting på kaldloft.

Det opplyses av eier ved befaring at det mot nordvest er rustskader i nedkant av takplater mot raft.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Montering av ventil i røst i raftekott. Bedre lufting over isolasjon i skrått tretak mot møne

Kostnadsestimat: Under 10 000

Nedløp og beslag

Takrenner av plast fra byggeår. Taknedløp er skiftet i senere år.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Taknedløp er demontert på ark i forbindelse med utvendig maling. Taknedløp opplyses å være skiftet i senere år. Øvrig beslag og renner som er fra byggeår, må over noe tid påregnes utskiftet.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Taknedløp mangler på ark. Takrenne har store skjevheter. Noe mose, samt og noe rustmerkeravrenning fra takhatt.

Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk fra byggeår, isolert med 15 cm. isolasjon og utvendig kledd med stående trepanel.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takstoler med kaldloft over hanebjelke og i raftekott. Deler av konstruksjonen er gjenbygget

Vurdering av avvik:

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

Noe fuktmerker på asfaltplate og trevirke ved luftespalteåpning. (tørt på befaringsdagen).

Tilluftspalte mellom undertak og isolasjon bør være min. 5 cm.

Det er registrert 2 cm. lekt som åpning, samt at plate er presset ned.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Tilluftspalte bør være min. 5 cm. Det er ikke adkomst for besiktigelse av kaldloft over hanebjelker. Luke i himling bør etableres for adkomst for besiktigelse av kaldloft over .

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Liten luftespalte, luftespalten bør være over 5 cm.



Asfaltplate er presset helt under tro

! TG 2 Vinduer

Vinduer med karmen av tre med 2-lags glass. De fleste vinduer er fra byggeår

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

De fleste vinduer i boligen er fra byggeår og over halvparten av normal brukstid er oppbruk.

Kommende glasspunteringer må påregnes. Vinduer som ikke er skiftet må påregnes utskiftet inn noe tid.

I undertasje er det ikke montert beslag under vinduer. Det er skade på glass i soveromsvindu i underetasje.

I hovedetasje er det feil fall på beslag under nye vinduer.

Usikker tetting, synlig skum over beslag på soveromsvindu mot nordvest.

Fukt/tørkesprekker/råteskader i nedkant på kjellervindu ved lysgrav

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Utskifting av kjellervindu ved lysgrav, bedre tetting rundt vindu på soverom.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Usikker tetting, synlig skum over beslag.



Det mangler beslag under vindu, karm er råte/fuktskadet. Vindu må påregnes utskiftet.

! TG 2 Dører

Malt hovedytterdør (er skiftet i 2021)

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er ikke montert beslag under ytterdør

Beslag bør monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Dører - 2

Malte balkongdører med vindu og 2-lags glass.

Skiftet balkongdører på kjøkken ca. 2016, vaskerom 2019 og loft i 2018.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Dørene henger noe og tar i karm og terskel.

Dørene må justeres, eventuelt remonteres.

! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med adkomst fra kjøkken i 1.etg. og via trapper fra terreng.

Balkong med adkomst fra loftstue på loft.

I 1. etg. er balkongen utvidet i ca. 2018

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Tilstandsrapport

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Høyde på rekkverk i 1. etg på 90 cm.
Dagens krav til rekkverk er 1 m.

Det er råteskader i nedkant av flere søyler.

Søyler er fundamentert på kreosotstolper, det er sprekker og skader på fundamenter.

Stort overheng og noe svakt dimensjonert på midtre del av balkong, bør måkes for snø ved store snømengder.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- De påviste skader må utbedres.

Trapper mangler rekkverk.

Utskifting/reparasjon av flere søyler og fundamenter må påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Provisorisk understøttelse og fundamentering



Skjevheter



Råteskader i nedkant av flere søyler, søyler er fundamentert på kreosotpilarer (gamle telefonstolper).



Betydelig skjevheter på balkong, rekkverk og trapp

Utvendige trapper

Utvendig trapp fra terreng til balkong på begge sider av boligen.
Det er synlig manglende rekkverk på begge trapper.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er synlig manglende rekkverk på begge trapper.

Det er for stor åpning mellom trappetrinn.

Betydelig skjevheter i trapp, spesielt gjelder det trapp mot vest, nordvest,

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Åpning mellom trinn må endres.

Refundamentering av trapper må utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Rekkverk mangler på trapp mot nordvest.



Rekkverk mangler på trapp mot sørøst.



Provisorisk understøttelse/fundamentering for trapp og balkong.

INNENDIG

TG 3 Overflater

Parkett, laminat, flis og vinylbelegg på gulv, Tapet, trepanel, malte plater og baderomsplater på vegger. Trepanel og himlingsplater i innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Svikt og sell i parketgulv i gang mellom soverom og bad i 1. etg. parketten er over normalt slitt og har skader på overflater og slitt lakk i u.etg. er det sprang på gulv i bod utenfor kjølerom. Det er forhøyning på gulv, hvor tidligere vegg for kjølerom har stått tidligere. For øvrig er det forholdsvis store ujevnheter i gulv i underetasjen spesielt i bodarealer.

I himling er sviller for vegger til tidligere kjølerom synlig.

Riis i fuge og bom i flis ved ytterdør i underetasje

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Fjerning av rester etter tidligere kjølerom må fjernes på gulv og himling. Reparasjon av gulv og himling må utføres. Samt ferdigstillelse av øvrige overflater.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Riss i fuge og bom i fliser.



Synlig isolasjon, deler av panel mangler, samt overflatebehandling av veggplater og listverk mangler



Rester etter tidligere kjøleromsvegger.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille mellom 1. etg. og loft er bjelkelag av tre. Noe knirk ble registrert på loft i soverom og loftstue.

Det presiseres at etasjeskiller er ikke vurdert da dette ikke er et krav til forskriften. Taksmann har ikke gjennomført målinger for å avdekke eventuelle høydeforskjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Noe knirk ble registrert på loft i soverom og loftstue.
Noe skjevheter/kul i gulv ved soverom/bad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppretting av gulv kan vurderes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Støpt betonggulv mot grunnen, pålagt laminat, vinylbelegg, fliser og tregulv.

Det presiseres at etasjeskiller er ikke vurdert da dette ikke er et krav til forskriften. Taksmann har ikke gjennomført målinger for å avdekke eventuelle høydeforskjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av gulv i boder har løst belegg, samt noe manglende ferdigstillelse.

Noe knirk ble registrert på loft i soverom og loftstue.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ferdigstillelse av gulv i boder. Rester av gulv under tidligere kjølerom er ikke fjernet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 TG 2 Radon

Det er foretatt radonmåling og dokumentasjon viser verdier mellom 100 og 200 bq.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon av radonmålinger viser høye verdier, men under anbefalte grenseverdier

Radonmålinger viste i følge eier 120 Bq/m³.

Det er således krav til til å utføre tiltak for å få den ned til under 100. Eier opplyser at han i ettertid har montert avtrekksvifte fra rom i u. etg. som et tiltak for å reduserte radon. Det er ikke utført ny radonmålinger etter dette.

Før utleie av leilighet må det utføres ny radonmålinger.

1 TG 2 Pipe og ildsted

Ettløps elementpipe, sotluke i hall i u. etg. helbeslag med pipetopp over tak.

Peis med innsats i u. etg. vedovn i 1. etg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Regndeksel på pipetopp mangler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Demonterbart regndeksel på pipetopp må monteres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat, har belegg og er av betong. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det er foretatt hulltaking i yttervegg i bod i u. etg. som er innforet med trevirk. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Fuktmåling er utført i innforet yttervegg i kjellerbod.

1 TG 2 Innvendige trapper

Trapp fra u. etg. til 1. etg i lakkert furu

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
 - Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
 - Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
 - Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Trappen er noe lakklitt.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Sliping og lakking bør vurderes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Lakslitte overflater trapp

Tilstandsrapport



For stor åpning mellom trinn og rekkverk (åpninger skal være mindre enn 10 cm. Det mangler håndløper på vegger



Over 15 cm mellom trinn, skal være mindre enn 10 cm.

TG 2 Innvendige trapper - 2

Malt trapp fra 1.etg. til loft med filtbelegg (sklisikring) i trinn

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler rekkverk i øvre del av trapp. I øvre deler av trapp er det meget stor åpning mellom trappevengen og bjelkelag

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



For stor åpning mellom trinn og rekkverk (åpninger skal være mindre enn 10 cm. Det mangler håndløper på vegger

TG 2 Innvendige dører

Lakkert fyllingsdører på loft, malte fyllingsdører i 1. etg. og u.etg

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Justering av enkelte dører må påregnes

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Andre innvendige forhold

I kjellerstue er det innmontert kjøkkeninnredning i malt/laminat med glatte dører og fronter, benkeplate i laminat med nedfelt stål oppvaskkum, integrert oppvaskmaskin.

Det er ikke etablert avtrekk for kokesone i kjøkkenkrok.

Det er utført hulltaking i tilstøtende rom, uten avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert opplegg for kokesone med avtrekk.

Tetting med silikon mellom benkeplate og vegg er ikke utført.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tetting med silikon mellom benkeplate og vegg er må utført.

Det ble på befaringdagen utført fuktmålinger i tilstøtende rom til kjøkkenkrok. Det ble utført fuktmålinger med Protimerer som viser at det er tørt.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad i u.etg. er oppusset i 2015 og har vinylbelegg på gulv baderomsplater på vegger.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Malte panelplater (MDF) i tak, baderomsplater på vegger.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Vinylbelegg på gulv med gulvvarme, oppkant mot dør. det er fall på gulv i dusjsone, øvrig gulv har lite fall.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke fall på gulv utenfor dusjsone, noe som kan føre til at vann ved dusjing utenfor dusjsone ikke renner til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke fall på gulvet utenfor dusjnise, fall på gulv i dusjnise. På ca 4 cm

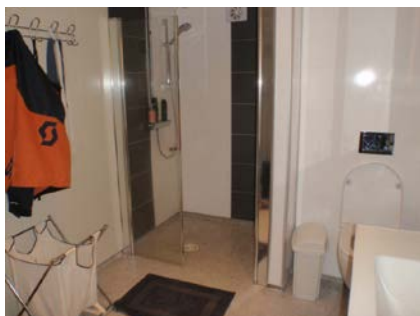
Årstall: 2015 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning i malt/laminat med glatte fronter, benkeskap med skuffer, heldekkende nedfelt servant. Overskap med speildører og integrert lys. Vegghegt wc og dusjnise med glassdører.

Årstall: 2015 Kilde: Eier



UNDERETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte montert i vegg, tilluftspalte under dør.

Årstall: 2015 Kilde: Eier



UNDERETASJE > BAD

1 TG 1 Fukt i tilleggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble utført i tilstøtende soverom.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Årstall: 2015 Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 1. etg. er fra byggeår, som er pusset opp i 2006. Har fliser på gulv, baderomsplater på vegger og malte panelplater i tak.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Malte panelplater i tak, baderomsplater på vegger.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Tilstandsrapport

Noe manglende silikon mellom nedkant av plater og sokkel list. Noe missfarging og noe sopp på sokkelfiser.
Rørgjennomføring fra servant og toalett er ikke tettet i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Tetting rundt rørgjennomføring må utføres. Komplettering av fuging med silikon må utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Manglende tetting rundt rørgjennomføringer.



Mangler fugemasse mellom veggplate og bunnlist



Manglende tetting rundt rørgjennomføringer.

1.ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv med fall i dusjsone. Elektrisk gulvvarme.
Noe sopp reistret på fuger, fuger må reingjøres.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Manglende fuging under terskel



Manglende fugemasse i dusjnise, gjelder fuging mellom fliser på gulv samt silikon i overgang vegg og gulv.

1.ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast i gulv, synlig membran i sluk, og under terskel. Synlig membran på oppkant mot vaskerom.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
Synlig membran mot terskel og mot oppkant mot vaskerom, bør overtekkes.

Noe sopp ble registrert i innvendig hjørne i dusjsone.
Manglende fuging mellom plate og sokkellist i dusjsone.
Det mangler fugemasse mellom fliser på gulv i dusjnise

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Tilstandsrapport

Det må utføres fuging med fugemasse og silikon i dusjnisje.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1.ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning i malt/laminat med folierte dører og fronter, benkeskap med skuffer og skap, heldekkende nedfelt servant. Overskap med mellomliggende speil og overlys.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte montert i himling, tilluftspalte under dør.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

1 TG 1 Fukt i tiliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra Tilstøtende soverom. Fuktivtemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier



1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom i 1. etg. oppusset i 2019 og har vinylbelegg på gulv og baderomsplater på vegger

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Baderomplater på vegger, malte plater i himling.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Overflater Gulv

Fall på hele gulvet, gulv er ikke sjekket bak innredning for vaskemaskin og tørketromme.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulv, membran er klemt i sluk

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Benkeskap i malt laminat med lakkert eikdør. benkeplate med nedfelt stål vaskekar.

Skapinnredning i malt/laminat med glatte dører og fronter, benkeskap med skuffer og plass til vaskemaskin og tørketrommel. Høgskap plassert direkte på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Benkeskap (gjennbrukt), skrog er utsvelt i bunn, endelister mangler på benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Reparasjon av skrog og montering av endelist.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Endelist mangler på benkeplate

1.ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte montert i himling på bad/vaskerom. Tilluftspalte under dør.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Fukt i tilleggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Tilstøtende soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i malt laminat med profilerte lakkerte heltre dører. Benkeplate i laminat med nedfelt oppvaskkum i stål, integrert stekeovn, micro, kjølehyrne og innbygd oppvaskmaskin. Kjøkkeninnredning er kjøpt brukt og montert i 2018. Opprinnelig årstall for innredningen er noe usikker. Kjøkkenet er trolig 12 til 15 år gammelt. Integrerte hvitevarer og nytt kjøleaggregat ble kjøpt nytt 2018.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

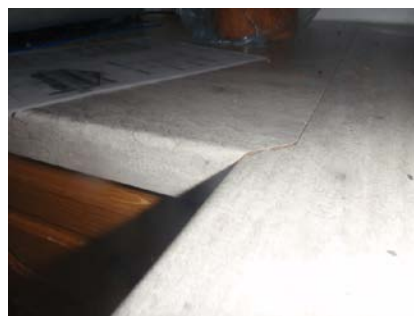
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kjøkken



Ny koketopp som er skiftet i senere tid



Sprang i skjøt mellom benkeplater, bedre tetting bør utføres.



Noe utvelling/fuktmerker i bunnplate.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk over kokesone ført ut gjennom vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kobberrør, dels skjult i vegger det meste av rør er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Anbefalt brukstid for kobber rør er 50 år, for glødde kobberrør er 30 år.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Noe dårlig/begrenset innfesting av vannledninger

ⓘ TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør og sluker av plast, fra byggeår

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Anbefalt brukstid for innendørs avløpsanlegg er 50 år.

ⓘ TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon

ⓘ TG 2 Andre VVS-installasjoner

Luft til luft varmepumper med innedel og oppholdsrom i u. etg.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
- Det er påvist kraftig støy fra innedel på varmepumpe.

Det opplyses å være noe støy fra innedel

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres service og eventuelt gjøres ytterligere undersøkelser av innedelen på varmepumpen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ⓘ TG 2 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe med innedel i oppholdsrom i underetasje.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Det oppleves å være noe støy fra varmepumpen.

Konsekvens/tiltak

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

Nærmere undersøkelser av varmepumpe må utføres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



ⓘ TG 1 Varmesentral - 2

Det er installert luft til luft varmepumpe med innedel i stue i 1.etg.



Luft til luft varmepumpe med innedel i stue i Hovedetasje

ⓘ TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på 286 liter, montert i bod i kjeller.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ⓘ TG 1 Andre installasjoner

Det opplyses av eier å være gulvvarme hele i u.etg. utenom bodarealer.

ⓘ TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Inntak via luftspenn, skap med automatsikringer som er montert i vindfang i u.etg.. Anlegget er ikke kontrollert ved befarings, må eventuelt gjøres av elektriker eller el. takstmann El.anlegg

Elektrisk installasjon hovedsak fra byggeår med mindre oppgraderinger. Linea har utført el-kontroll av boligen den Siste kontroll fra el.tilsyn ble utført 03.02.2006. Forfall neste kontroll er 2026. Det ble ikke funnet feil eller mangler ved anlegget. Vi gjør oppmerksom på at anlegget i ettertid kan være endret og anbefaler generelt at en registrert elvirksomhet gjennomfører en kontroll ved eiendomsoverdragelser, samt periodisk kontroll av anlegget hvert tiende år.

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.
1986 El-anlegget er hovedsaklig fra byggeår.
Siste oppgradert i forbindelse med oppgradering av garasje i 2021.
Oppgradering i forbindelse med montering av brukt kjøkkeninnredning i 2018

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja Opplyst av eier

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæring er ikke framlagt

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?

Nei

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jernfryser eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlige 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?

Nei

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 Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av det elektriske anlegget ved eierskifte.

Generell kommentar

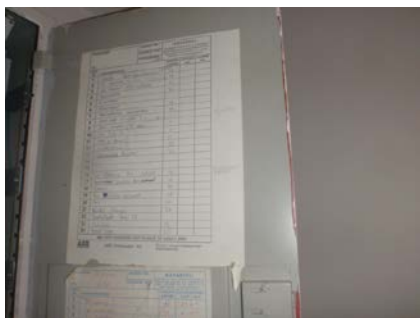
Dette er en forenklet kontroll begrenset på de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale el-tilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig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

Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av det elektriske anlegget ved eierskifte.

Kostnadsestimatet gjelder kun gjennomføring av fullstendig kontroll av anlegget.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Kursfortegnelse



Automatsikringer

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Monteret røykvarslere i alle etasjer og brannslukker i 1. og 2. etg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarsler?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår

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 avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Lokal utbedring må utføres.
- Tiltak:

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det mangler ferdigstillelse av puss og maling, samt klemlist i topp av grunnmursplast



Manglende tetting mot lysgrav og manglende topplist på grunnmursplat.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamenter er ikke kjent, grunnmur av lettklinkerblokker som er utvendig pusset og pålagt knottplast.

Tilstandsrapport

! TG 3 Forstøtningsmurer

Støttemur i sprang på terreng er falleferdig og må påregnes fjernet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Med støttemur som er over 50 cm. skal det være rekkverk i topp (barnesikring)

Konsekvens/tiltak

- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Montere rekkverk på støpt platt, hvor det er over 50 cm. høydeforskjell ned til innkjørsel.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Støttemur i sprang på terreng er falleferdig og må påregnes fjernet.

! TG 3 Forstøtningsmurer - 2

Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 0 Terrengforhold

Tomten ligger i forholdsvis bratt skrående terreng med helning mot sørvest.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsledninger inn i boligen av plast. Vannledninger utvendig er trolig plast. Ved innvendig stoppekrane er ikke vannledning inn i boligen synlig, kun stoppekrane.

Det opplyses at opprinnelig stoppekrane fungerer dårlig og det er i ettertid montert ny stoppekrane på innvendig kobber rør.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Biloppstilling og oppbevaring av redskaper og utstyr

Byggeår

1994

Kommentar

Det er opplyst i tidligere takst at garasjen er oppført i 1994. I følge matrikkel er det rammetilatelse/igangsettingstillatelse i 1991

Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Støpt plate på mark, ringmur av leca, oppført i bindingsverk med takstoler av tre, pressening som undertak og tekket med platetekke.

Innmontert 2 vinduer 1 dør og 2 leddporter.

Registrerte mangler ved befarig:

Støpt betonggulv er skadet og har ujevn overflate og har helning innover i garasje. Vann trenger inn i garasje og det var vann på gulv ved befarig.

Noe fuktskader og svertesopp på dør og porter. Sprekker og riss i murt ringmur. Garasjen "går noe med tele".

Det er ikke montert takfotbeslag, takrenner eller nedløp. Partielle råteskade på vindski og toppbord, skade på toppbord.

Takuttrekk må understøttes og tak har forholdsvis store skjevheter. Garasjen er malingsslitt.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

241 m²/232 m²

Enebolig: Vindfang, Hall m/trapp, Kjellerstue, 4 Soverom, 2 Bad, 5 Bod, 2 Stuer, Kjøkken, Vaskerom, Kontor, Alkove

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 39 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 800 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 450 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 800 000

Konklusjon markedsverdi

2 800 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Skolevegen 16 ,8683 TROFORS 130 m ² 1975 4 sov	10-01-2023	1 650 000	1 800 000		1 800 000	13 846
2 Valmuevegen 16 ,8683 TROFORS 180 m ² 1986 3 sov	15-05-2023	2 490 000	2 410 000		2 410 000	13 389
3 Skolevegen 27 ,8683 TROFORS 219 m ² 1977 4 sov	07-11-2022	2 400 000	2 875 000		2 875 000	13 128
4 Skolevegen 24 ,8683 TROFORS 183 m ² 1978 5 sov	20-09-2021	2 200 000	2 000 000		2 000 000	10 929
5 Granlivegen 14 ,8683 TROFORS 182 m ² 1977 4 sov	26-06-2016	1 800 000	1 700 000		1 700 000	9 341

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring (2022)	Kr.	9 400
Kommunale avgifter (2022)	Kr.	19 994
Renovasjon (140 liter dunk) (2022)	Kr.	4 369
Vedlikehold	Kr.	34 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	68 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 000 000
Terrasse/balkong og trapp	Kr.	150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 240 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 900 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	290 000
Takuttrekk	Kr.	20 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 120 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	190 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 090 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	350 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	350 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 450 000
--	------------	------------------

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

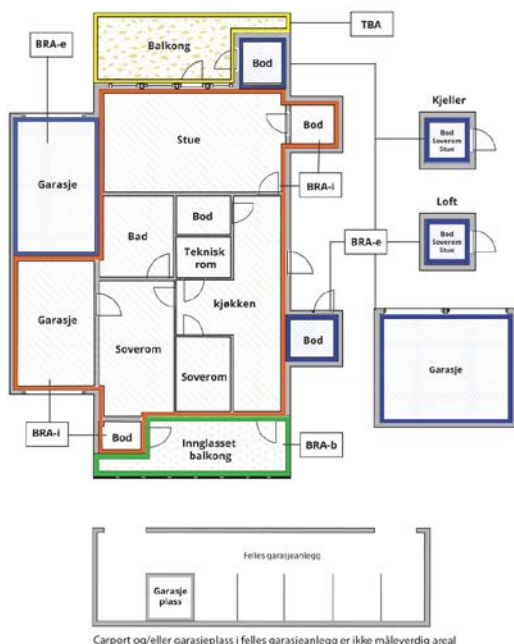
Hva er måleverdig areal?

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 dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningssakkyndige 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)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje	89	9		98			98
1.Etasje	100			100	48		100
Loft	43			43	6	12	55
SUM	232	9			54	12	253
SUM BRA	241						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Vindfang, Hall m/trapp, Kjellerstue m/kjøkkenkrok, Soverom, Bad, Bod, Bod 2, Bod 3, Kjølerom	Bod/vedskjul	
1.Etasje	Stue, Kjøkken, Bad, Vaskerom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
Loft	Stue, Kontor, Alkove		

Kommentar

I eksternt bruksareal er det medtatt vedskjul med utvendig adkomst, vedskjulet har gulv av tre med lufteåpning mellom bord. Som vegger yttervegg av boligen for øvrig oppført i trevirke utvendig kledd med stående trekledning., som tak er balkong som under dekke er kledd med stålplater. Areal for boden er 9 m2.(BRA-e)

Det er oppført balkong på ca. 48 m2 TBA i hovedetasje som har adkomst fra kjøkken og via trapper fra terreng.

På loft er det balkong med adkomst fra loftstue. Areal målt mellom knevegger (knestav) på ca. 6 m2. TBA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Omsøkte plantegninger stemmer ikke med dagens situasjon.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Innmontert ny luft til luft varmepumpe i 2024. Pusset opp soverom i hovedetasje med ny himling etter tidligere lekkasje på grunn av kondensering fra ventilasjonskanal. Reparasjon av ventilasjon er utført i 2022.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Innvendige takhøyder i u. etg.: 2,35m - 2,45m, 1.etg.: 2,29m- 2,40m, loft: 1,20m - 2,14 m.

Omsøkte plantegninger stemmer ikke med dagens situasjon. I underetasje er bod og ikke utgravde arealer omgjort til kjellerstue med kjøkkenkrok, wc og dusj er vegg fjernet og omgjort til bad med dusjnisse.
I 1. etg.: er bad og vaskerom sammenslått og dør fra kjøkken er kledd igjen.

Garasje

Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	39			39	
SUM	39				
SUM BRA	39				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Ny strømkabel og innmontert sikringsskap i garasje.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	211	21
Garasje	0	39

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.4.2025	Terje Einar Solvang	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1825 GRANE	49	249		0	1095.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Konvallvegen 6

Hjemmelshaver

Aaslid Sven Erik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et rolig, barnevennlig og solrikt område på Stormoen

Adkomstvei

Kommunal vei av asfaltert standard

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Område er regulert og inngår i reguleringsplan for Stormoen

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel og biloppstillingsplass, støttemur av betong og splittblokk mot støpt platt med skiferheller foran inngangsparti (støpt platt er noe seget ned.) støpt trapp (med lys i trappvange) fra terreng til platt. For øvrig er det opparbeidet plen med noen busker trær.

Mot øst under balkong/terrasse er det etablert takuttrekk med levegger for oppbevaring av ved.

Det var snø på terreng på befaringsdagen noe som begrenser muligheter besiktigelse av tomt.

Tinglyste/andre forhold

1985/4415-1/71

19.07.1985. Best. om vann/kloakk.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
125 860	2010	Skifteoppgjør

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Frende	449947	Fullverdi	7 707 300	9 400
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Planstatus	14.02.2022		Innhentet	5	Ja
Tegninger			Innhentet	6	Ja
Renovasjon	14.02.2022		Innhentet	2	Ja
Grunnboksutskrift	14.02.2022		Innhentet	1	Ja
Kartutnitt	14.02.2022		Innhentet	3	Ja
Ferdigattest	19.02.1986		Innhentet	1	Ja
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	15.02.2022		Innhentet	1	Ja
Restanser og legalpant	15.02.2022		Innhentet	1	Ja
Matrikkelbrev	14.02.2022		Innhentet	7	Ja
Matrikkelutskrift	14.02.2022		Innhentet	3	Ja
Egenerklæring	22.04.2025		Innhentet	8	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.05.2025	Utført ny befarings, med ny oppmåling og befarings av konstruksjoner som var tildekket med snø ved tidligere befaringer.
2	14.07.2025	Tiltak på benkeskap i vaskerom

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KL7635>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1825 - GRANE
Gårdsnummer: 49
Bruksnummer: 249

Utskriftsdato/klokkeslett: 14.02.2022 kl. 13:28
Produsert av: Trond Emil Ånes - 1825 Grane
Attestert av: Grane kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn:
Etableringsdato: 01.04.1985
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst Areal Kommentar
Beregna areal for 49 / 249 1 095,3 m2

Eierforhold**Tinglyste eierforhold**

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		051272	AASLID SVEN ERIK	H0101	KONVALLVEGEN 6 8683 TROFORS	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7269258	426640		1 095,3 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

Opprett ny grunneiendom ved fradeling

01.04.1985

Kart- og delingsforretning

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1825 - 49/146	-1 096
Mottaker	1825 - 49/249	1 096

Adresser							
Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser		Atkomstpunkt
Vegadresse	Konvallvegen	1410	6		Grunnkrets	0104 FELLINGFORS	Nei
			EUREF89 UTM Sone 33		Stemmekrets:	1 GRANE	
			7269257	426643	Kirkesokn:	10030601 Grane	
					Postnr.område:	8683 TROFORS	
					Tettsted:	7591 Trofors	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningssnr:	11 105 823	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	2	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	224	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	08.08.1985
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	10.08.1985
	Nord: 7269259 Øst: 426645	Bruksareal totalt:	224	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:	19.02.1986
Bygningsendringsskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	8				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
L01	0	20	0	20	0	0	0	0	0
H01	1	99	0	99	0	0	0	0	0
U01	1	105	0	105	0	0	0	8	0

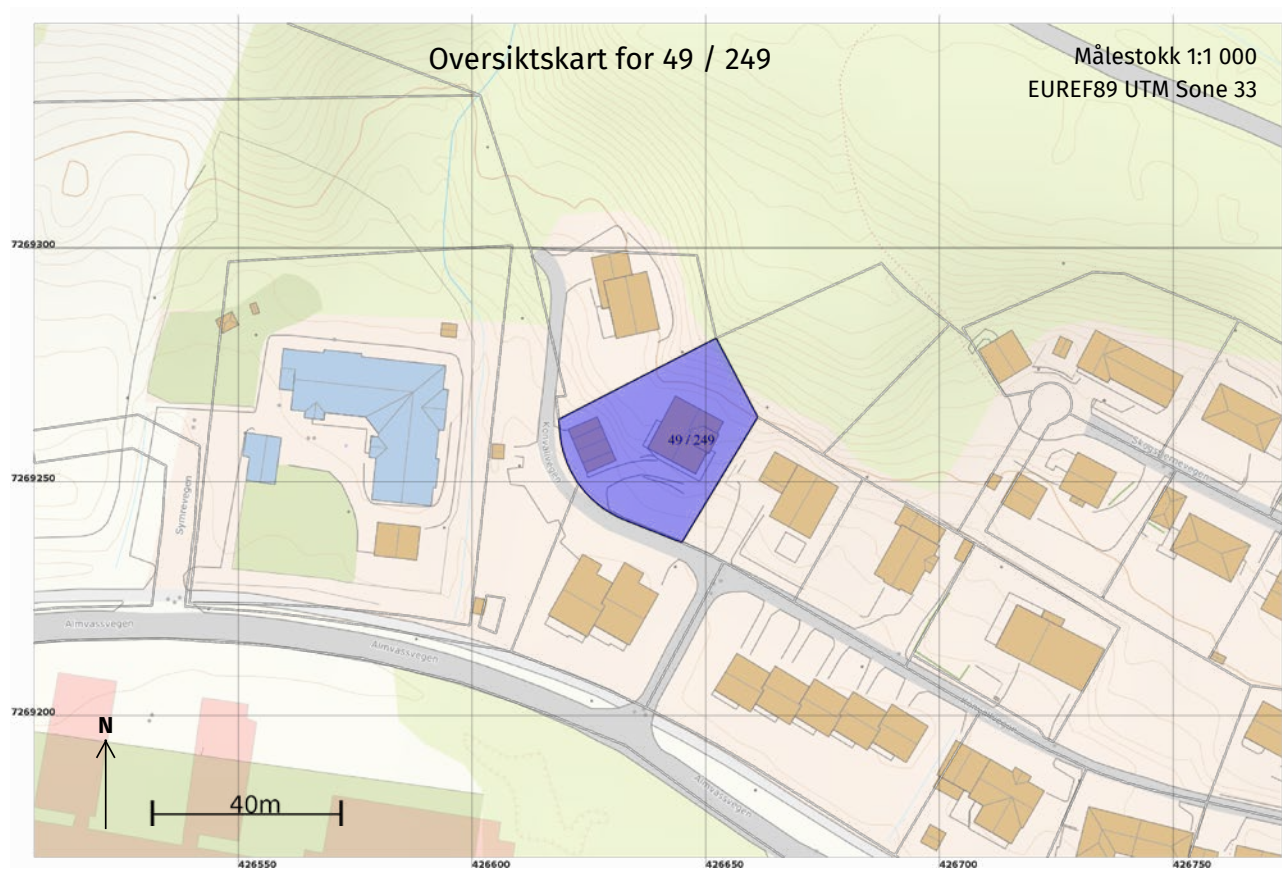
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1410 Konvallvegen 6	H0101	Bolig	252	5	Kjøkken	1	1	49/249
1410 Konvallvegen 6	U0101	Bolig	0	1		1	1	49/249

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		ELSTAD STÅLE		MEÅSVEIEN 10

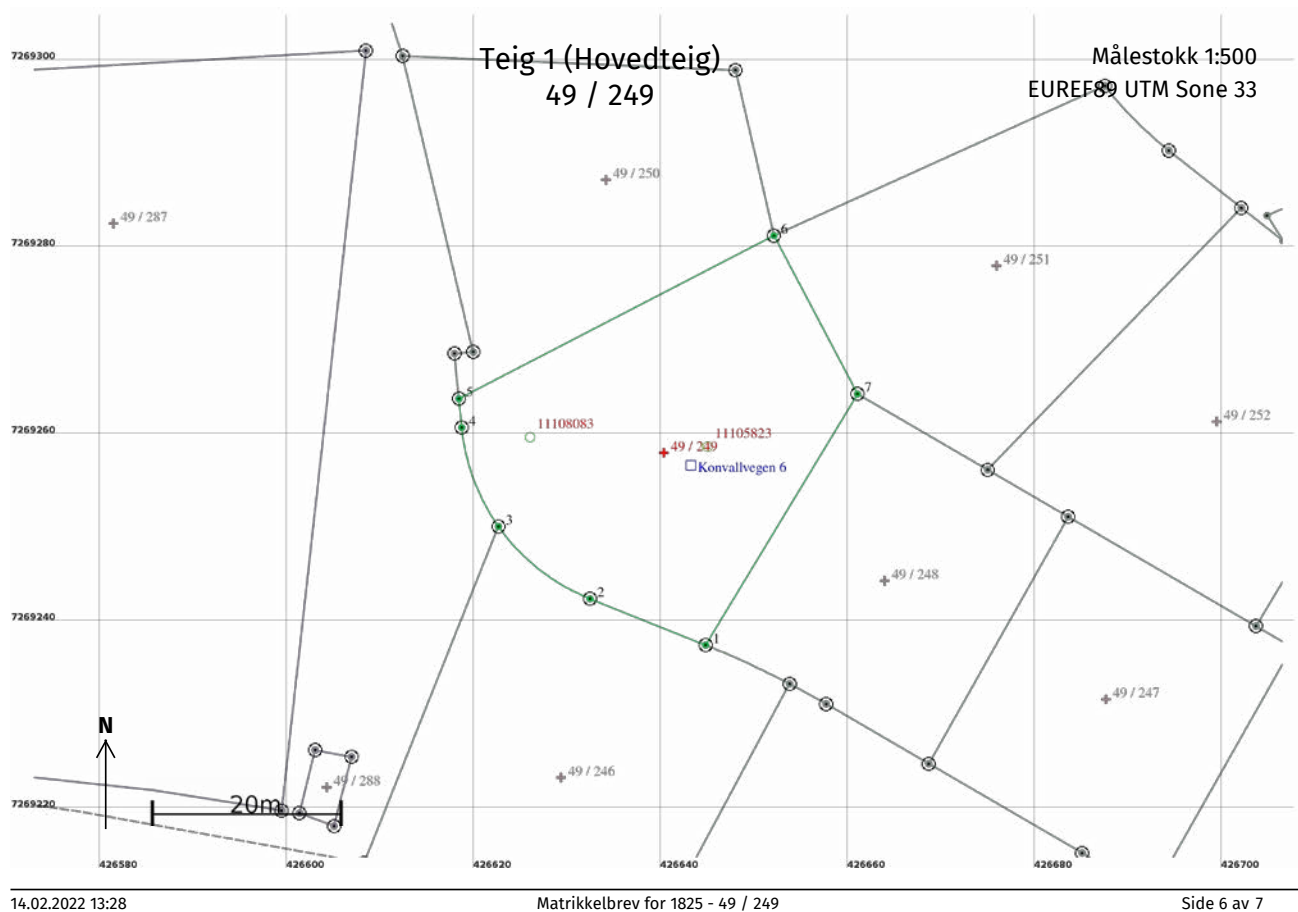
Bygningsnr:	11 108 083	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer				
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse: 01.09.1991				
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33	Bruksareal annet:	34	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse: 01.09.1991				
	Nord: 7269260 Øst: 426626	Bruksareal totalt:	34	Avløp:		Tatt i bruk: 01.09.1991				
Bygningsendringstype:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:				
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:				
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0							
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0							
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0							
Oppvarming:										
Etasjer										
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	
H01	0	0	34	34	0	0	0	0	0	
Bruksenheter										
Adresse	Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
			Unummerert bruksenhet		0	0		0	0	49/249
Kontaktpersoner										
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn		Bruksenhet	Adresse					
Tiltakshaver		MELLINGEN ARNE								



14.02.2022 13:28

Matrikkelbrev for 1825 - 49 / 249

Side 5 av 7



Areal og koordinater**Areal:** 1 095,3

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33**Nord:** 7269258**Øst:** 426640**Grensepunkt / Grenselinje****Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7269237,80	426644,79	Jord 13,31	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
2	7269242,75	426632,43	Jord 12,65	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	21,99
3	7269250,48	426622,64	Jord 11,39	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	21,99
4	7269261,04	426618,72	Jord 3,10	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
5	7269264,13	426618,42	Jord 37,91	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
6	7269281,55	426652,09	Jord 19,13	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
7	7269264,63	426661,01	Jord 31,35	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	

ambita

Kommune: 1825 Grane

Eiendom: 1825/49/249/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

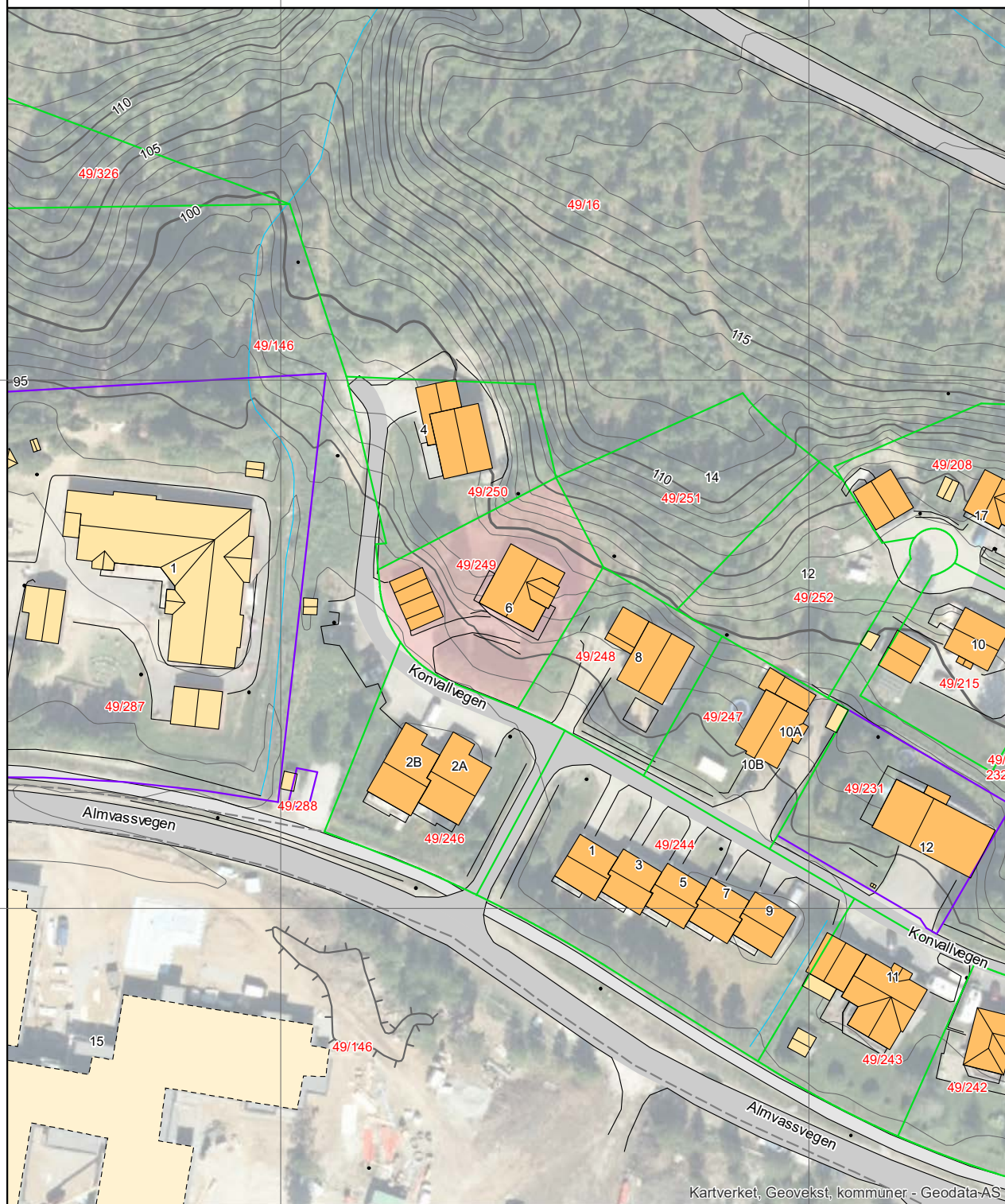
— Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

— Teigdelelinje

— Punktfeste



Dato: 14.2.2022



Kartverket, Geovekst, kommuner - Geodata-AS

0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Kommune: 1825 Grane

Eiendom: 1825/49/249/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

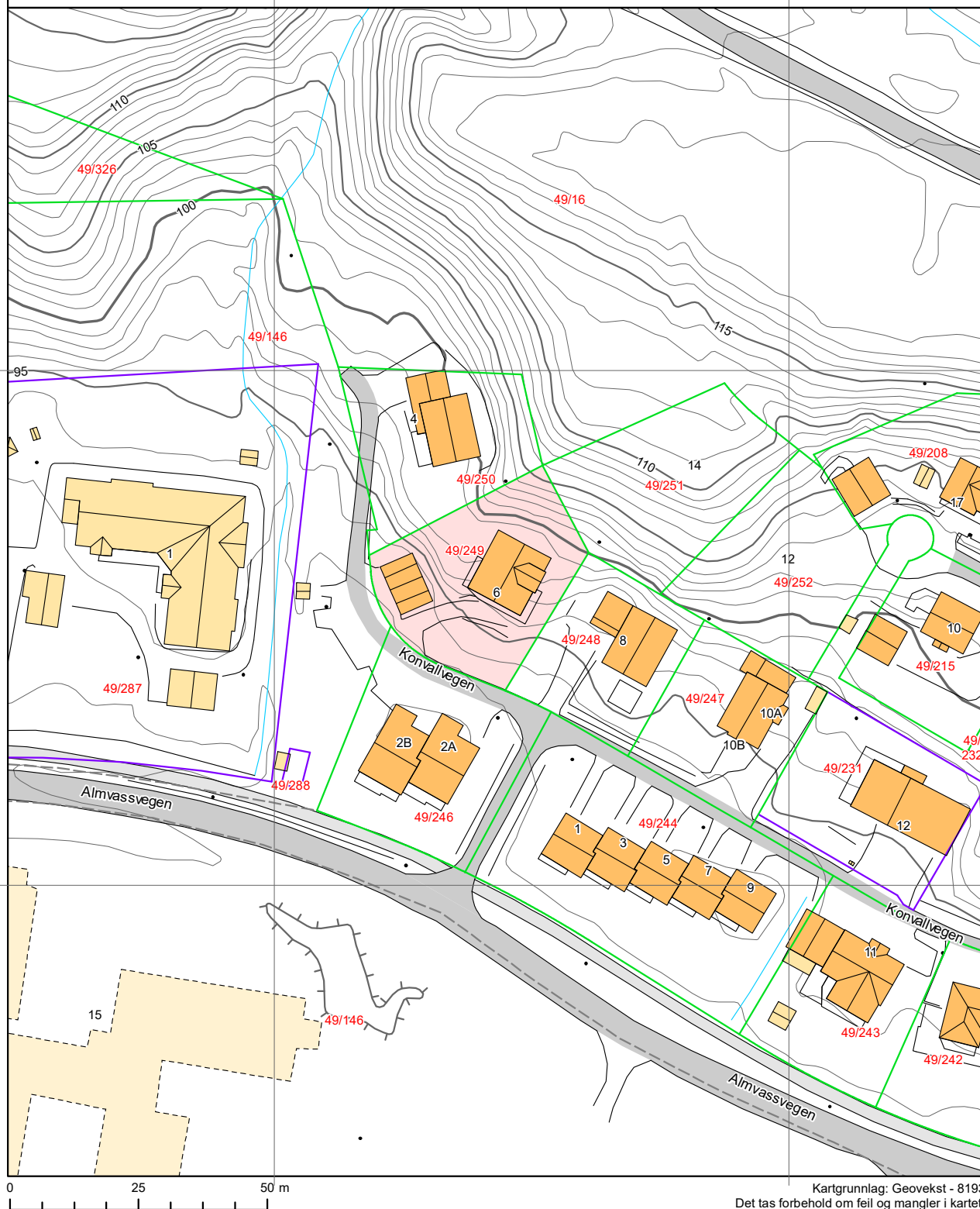
— Fiktiv grenselinje

— Teigdelelinje

— Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 14.2.2022



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Bygningsflate
	Tiltaksflate
	Valgt eiendom
	Vannflate
	Gang- og sykkelveg
	Parkeringsområde
	Veg

Navn: Helgeland Byggekontroll A/S
Saksbehandler: 14618INFOLAND
Saksreferanse: 14618INFOLAND



Matrikkelutskrift

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 49, Bruksnr 249	Kommune:	1825	Grane
Adresse:		Grunnkrets:	104	Fellingfors
Veiadresse:	Konvallvegen 6, gatenr 1410	Valgkrets:	1	Grane
	8683 Trofors	Kirkesogn:	10030601	Grane
Oppdatert:	08.06.2011	Tettsted:	7591	Trofors

Matrikelopplysninger

Matrikel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Landbruk:	Nei
Bruksnavn:		Matrikelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	01.04.1985	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 095,3 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas Matrikkelutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Matrikkelutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Kart- og delingsforretning	Forretning:	01.04.1985	Avgiver	1825/49/146	-1 096,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1825/49/249	1 096,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Enebolig m/hybel/sokkelleil.****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Konvallvegen 6	U0101	Bolig			1	1	1
Konvallvegen 6	H0101	Bolig	252,0	Kjøkken	5	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	08.08.1985
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	224,0	Igangset.till.:	10.08.1985
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	224,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	19.02.1986
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	2
Bygningsnr:	11105823			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1		105,0		105,0				
H01	1		99,0		99,0				
L01			20,0		20,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	01.09.1991
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.09.1991
Energikilde:		BRA annet:	34,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	34,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.09.1991
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	11108083			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				34,0	34,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Navn: Helgeland Byggekontroll A/S
Saksbehandler: 14618INFOLAND
Saksreferanse: Marvin Breimo



Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 49, Bruksnummer 249 i 1825 GRANE kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet

14.02.2022 kl. 13.13

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per

14.02.2022 kl. 13.12

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2010/870114-1/200 08.11.2010 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 125 860
Omsetningstype: Skifteoppgjør
AASLID SVEN ERIK
FØDT: 05.12.1972

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1985/4415-1/71 19.07.1985 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
Med flere bestemmelser
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

2004/2178-1/71 28.05.2004 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 1 200 000
Panthaver: HELGELAND SPAREBANK
LØPENR: 7419487

GRUNNDATA

1985/3537-1/71 17.06.1985 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1825 GNR: 49
BNR: 146

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

GRANE KOMMUNE —
REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL
REGULERINGSENDRING FOR STORMOEN BOLIGFELT I.
STADFESTET DEN 12.07.79. **REVIDERT 28.03.1985**

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinjen bør bebyggelsen plasseres med møneretning som vist på planen eller vinkelrett på denne. Møneretningen regnes i husets lengderetning.

Område for småhusbebyggelse

§2.

I områdene der planen angir småhusbebyggelse kan det oppføres bolighus i en etasje med tilhørende garasje, unntatt de tomter som er markert spesielt for bolighus i inntil 1 1/2 etasje.

Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det også tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.

§ 3.

Bygningens høyde må ikke overstige 8 meter, målt fra ferdig planert terreng til hovedgesims, og mønehøyde ikke over 9 meter.

§ 4.

Bygningene skal ha saltak. Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel.

§5.

Garasjer/uthus skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farge. Bygningsrådet kan, hvor forholdene tillater det, tillate oppført frittliggende garasje/uthus.

Garasje/uthus kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 50 m² og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

Garasje/ uthus kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres i nabogrense.

Garasjens/uthusets endelige plassering fastsettes av bygningsrådet.

Plassering av garasje/uthus skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen/uthuset ikke skal oppføres samtidig med dette.

I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.

Område for forretningsbebyggelse.

§ 6.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer over eventuell sokkeletasje og ikke overstige 9 meter over ferdig planert terreng. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan for området i sin helhet eller deler av det før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles. Bygningens ytre form og plassering på tomte må tilpasses øvrig bebyggelse og innenfor de bebyggbare areal som er vist på planen

Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.

Hver forretning skal på egen grunn ha plass for parkering, samt på- og avlessing, nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.

Det skal innenfor området være tilstrekkelig plass avsatt til eventuell torvhandel.

Område for offentlig bebyggelse.

§ 7.

Området skal dekke funksjonene for barnehage, førskole og barneskole/ungdomsskole.

De enkelte tomters bruk og funksjon fremgår av tekst på planen. Bebyggelsen kan oppføres i 1 etasje. Bebyggelsens art og utforming, beplantning, lekeområde, innhengning m.v. skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet bebyggelsesplan for området i sin helhet, eller deler av det før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles.

Fellesbestemmelser.

§ 8.

Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingene ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utforming.

§ 9.

Gjerdes utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerdehøyden må ikke overstige 0,80 meter inklusiv eventuell sokkel. Unntatt herfra er området for idrettsanlegget og offentlig bebyggelse.

§ 10.

Ingen tomt bør beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel.

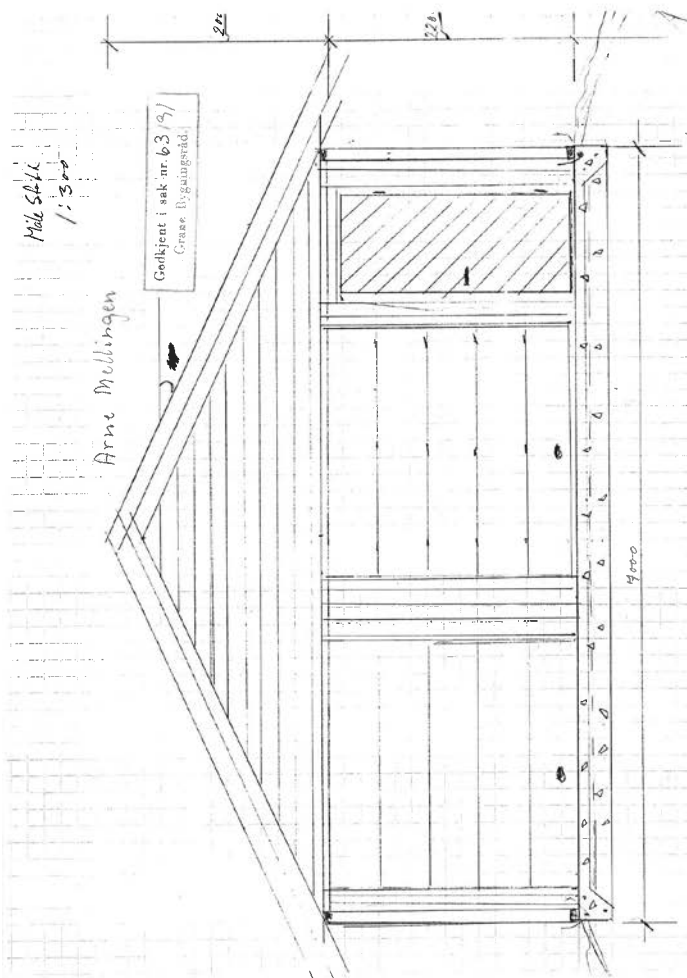
De ubebygde områder bør gis en tiltalende form og behandling.

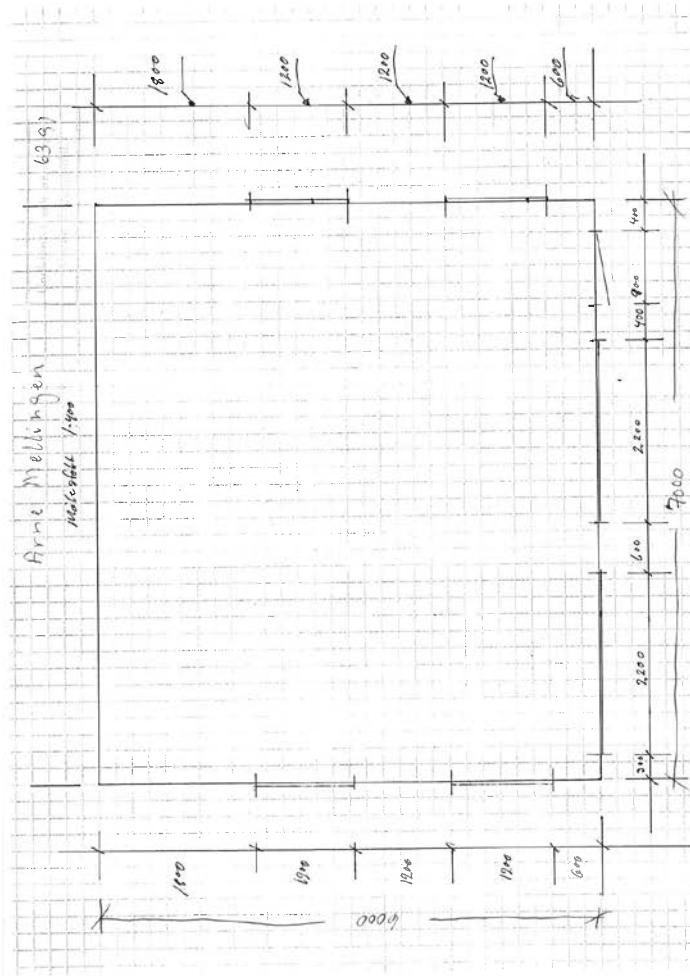
§ 11.

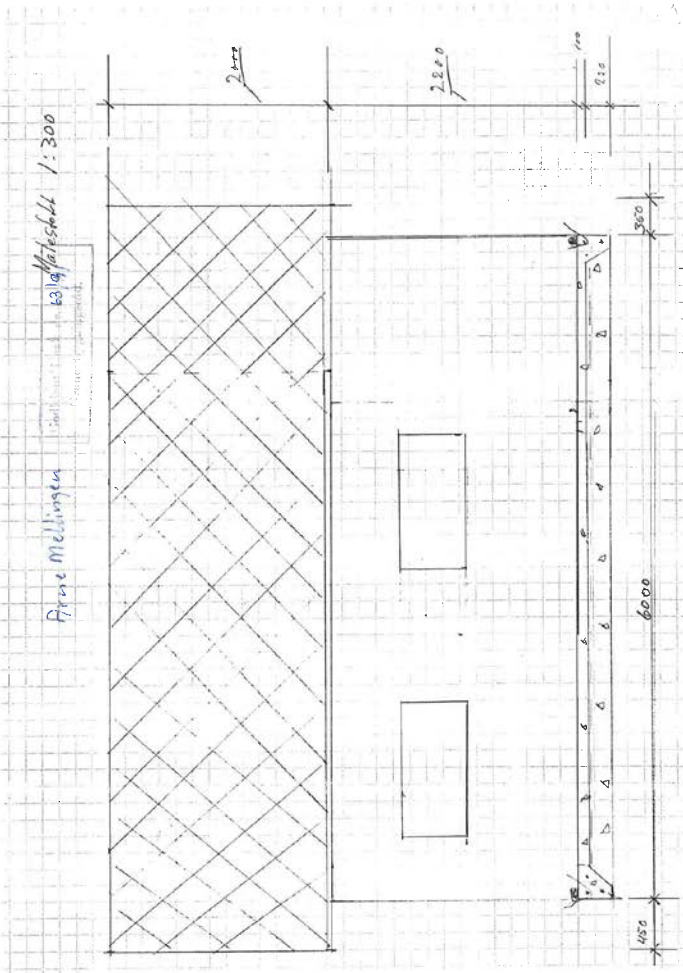
Ifriområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning eller lysløypeanlegg som har naturlig tilknytning til disse områdene og idrettsanlegget, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for området bruk som friområde.

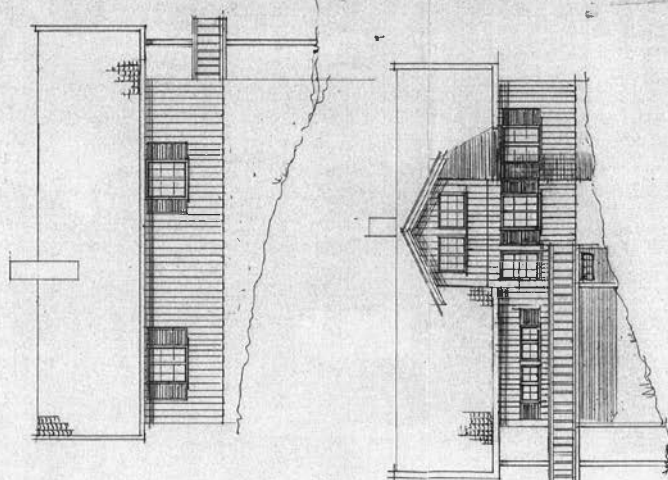
§ 12.

Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Grane kommune.









Costatut i nat. nr. 87,85
Craue Byggetegnet.



BYGGERE: STILE ELSTAD		Byggetegnet	
BOLIGADR.: MERSUM 10		BA: 725,9 m ²	
T.F.: SØSS MOSMUN		BRA: 704,8 m ²	
BYGGEADR.: E/VESELIG N/ SØREL		BYA:	
BYGGEKOMMUNE:		MALESTOKK:	TRAC:
TYPE:		DATOTAR: 1: 700	TEGNA: 1: 700
		TEGNINGSNR.: 24 05 87	
Trønderhus 7060 KLÆBU		BA 1099 - 2	
(07) 83 26 80			

Brak av elstap, tegningene, utkastet og plan samtykke fra A/S Trønderhus.

FERDIGATTEST

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

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
Konvallvegen 6		gnr. 49, bnr. 249		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
Nybygg	Boligbygg	20.06.85	02.07.85	87/85
Byggherre		Adresse		Tif.
Ståle Elstad		Meåsvn. 10, 8650 Mosjøen		
Anmelder		Adresse		Tif.
Asbjørn Pedersen		Helligbergv. 89, 8662 Halsøy		
Ansvarshavende		Adresse		Tif.
Ståle Elstad		Meåsvn. 10, 8650 Mosjøen		

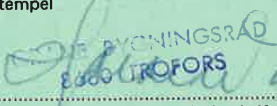
Vi har besikktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

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

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

Ev. merknader:

Innflytting/brukstillatelse er ikke utstedt tidligere.

Sted og dato	Stempel
Trofors, den 19. februar 1986	 Underskrift

Sendes til				
☒ Byggherre	☐ Anmelder	☐ Ansvarshavende	☐ Byggeløyvemyndighet	☒ Lign. kontoret

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81



Grane Kommune

Adresse Postboks 14, 8681

Telefon 75 18 22 20

Utskriftsdato: 15.02.2022

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Grane Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1825 Gårdsnr.: 49 Bruksnr.: 249

Adresse: Konvallvegen 6, 8683 TROFORS

Referanse: Marvin Breimo

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann		6260
Avløp		8267
Branntilsyn, feiing		817
Eiendomsskatt		4650

Kommentar

Eiendomsskattetakstgrunnlag kr. 1.162.700,-

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.



Grane Kommune

Adresse Postboks 14, 8681

Telefon 75 18 22 20

Utskriftsdato: 15.02.2022

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Restanser og legalpant

Kilde: Grane Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 1825 Gårdsnr.: 49 Bruksnr.: 249

Adresse: Konvallvegen 6, 8683 TROFORS

Referanse: Marvin Breimo

Ubetalte gebyrer og eiendomsskatt

Type	Beløp	Forfall
Kommunale avgifter	4843	01.03.2022
Eiendomsskatt		

Inkasso/legalpant

Det finnes ikke inkassokrav/legalpant på eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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 eiendomsforespørslers.

Mosjøen, 14.02.2022

KOMMUNE	1825	GNR	49	BNR	249	FNR	0	SNR	0
EIER									
EIENDOM/GATE	Konvallvegen 6								

Bestilt produkt:	Årsgebyr renovasjon	Restanser renovasjon	Infopakke, samlet pakke
	☐	☐	☒

	RENOVASJON
Type abonnement	140
Årsgebyr inkl. mva.	4368,90
Antall terminer	6
Fakturert t.o.m.	28.02.22
Neste forfall	22.03.22
Utestående pr. i dag (ikke forfalt)	0,-

RESTANSER PR. I DAG (FORFALT)	
Restanser SHMIL IKS	0,-

ADGANGSBEVIS TIL SHMIL'S GJENVINNINGSTASJONER	
Fysiske kundekort/adgangsbevis for levering av husholdningsavfall til SHMIL's gjenvinningsstasjoner, er ikke personlig, men tilhører eiendommen. Eventuelle aktive kundekort må overleveres ny eier ved salg av en eiendom. Hvis kort mangler, må SHMIL kontaktes for sperring av kort. Dersom selger benytter App, vil tilgangen til denne rettigheten falle bort ved overdragelse i matrikkelen.	
Antall aktive kundekort utstedt	



Konvallvegen 6

Avvikelse kan forekomme

Produced by DIAKRIT

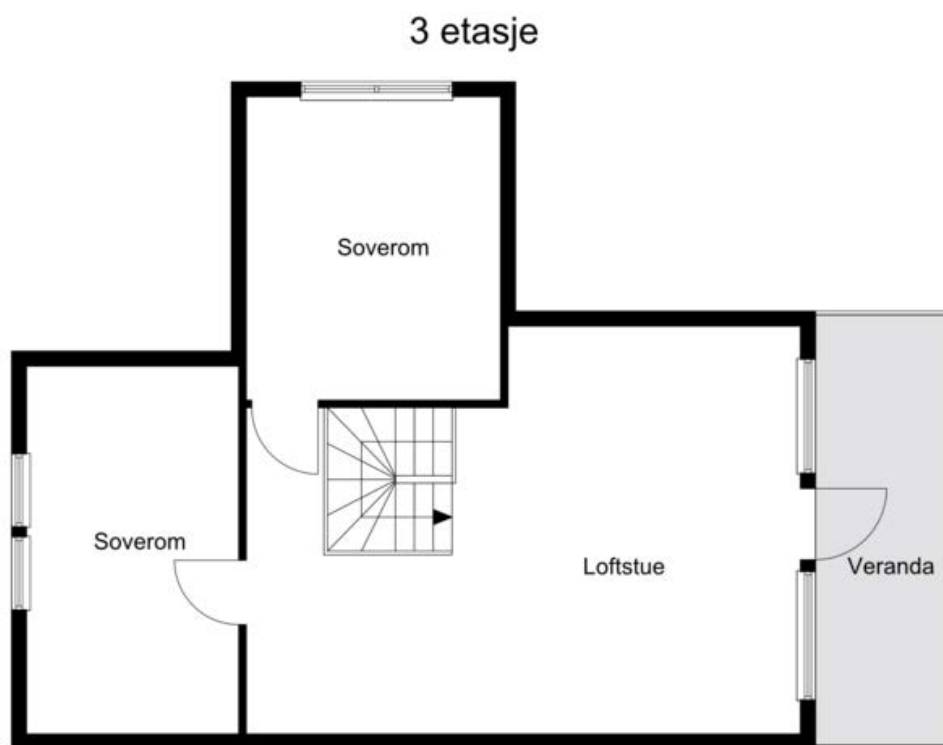
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

2 etasje



Konvallvegen 6

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



Konvallvegen 6

Avvikelse kan forekomme

Produced by **DIAKRIT**

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

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

Sven Erik Aaslid

Boligen

Konvallvegen 6

8683 Trofors

1825-49/249/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2004
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



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?: 2006

Firmanavn: Malermester Olsrud

Beskrivelse av arbeidet: Legging av gulv membran, fliser.

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

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Det ble lagt 5 6 eller 7 lag med ny membran hvordan mener dere at jeg skal svare på alt dette det er jo fagfolk som har vært og gjort dette etter det jeg vet er alt forskriftsmessig gjort

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?: 2020

Firmanavn: Unipro as

Beskrivelse av arbeidet: Det ble byttet ut ventilasjon fra bad da Denne har begynt å lekke på grunn av kondens i daværende rør Alt ble da byttet ut og isolert på nytt ventilasjon går nå ut i vegg istedenfor tak

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Det ble byttet vindu og takbord i soverom som det har vært lekkasje i Etter at alt var tørket ut rådførte meg med takstmann og han sa at siden det var kondensvann var det ingen fare for mugg eller råte.



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?

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **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?

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Helgeland kulde klima

Beskrivelse av arbeidet: Byttet til ny Daikin varmepumpe

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?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2004

Firmanavn: Grane kommunes feier

Beskrivelse av arbeidet: Det ble byttet innsatser til lekapipe til nåværende gyldig standard etter godkjent av kommunens feier alt 100%

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2004

Beskrivelse av arbeidet: Jeg murte inn nye stusser og fikk godkjent av feier Brann tilsyn

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?: 2018

Firmanavn: Elektrikern Mosjøen AS

Beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt opp en rekke nye kurser siden jeg overtok huset i 2004 Har det vært gjort en rekke reparasjoner og utbedringer på det elektriske anlegget med utbygginger av kabler utbygginger av sikringer måler og så videre til sammen er det sikkert fem eller seks forskjellige elektriske firmaer som har vært her tre av dem er per dags dato kjent som konkurs. kraftige stekeovn og platetopp det ble også lagt inn en del andre nye kurser.



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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Tredje etasje er innredet av eier nummer 2 av huset ca 1994 Ut fra det jeg har blitt fortalt dette framkommer egentlig ingen steder annet enn på folkemunnet. Mulig kommunen har noe ferdigstillingspapirer på det har aldri sjekket siden det ikke ligger noen heftelser.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Det har vært gjentatte oppmålinger av huset i forbindelse med teknisk etat og omlegging til eiendomsskatt og det har aldri forekommet noen heftelser av noe slag eller innsigelser på noe.

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?

♦ **Ja**

Radon 222 hadde måling på huset for ca 15 år siden Da var radontalene helt innenfor

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?

♦ **Ja**

Det er tildels store avvik fra virkelighet og takst. Det framkommer av takst at det er setningsskade i trapp dette stemmer overhodet ikke. Det framkommer at det er laminat på gulv med betong steinmotiv. Dette er ikke tilfelle det er dimensjonert skiferfliser. Det framkommer at det er mangel på takstige og til kom til Feier. Dette stemmer overhodet ikke det er takstige og Plattform for pipe god montert og godkjent av takker firma unipr Pro AS. Det framkommer og Takst at det er lakkert trapp uten sklisikring er bare å se på bildet dette stemmer ikke det er malt trapp med trappeforlengere godt sklisikret. Det framkommer att det elektriske anlegget er fra bygget i år dette stemmer ikke det mesteparten av det elektriske anlegget er utbyttet, og nye kurser er satt inn. Alt det elektriske til garasjen er nytt. Nye kurser til varmepumper separate en til hver varmepumpe. Alt av kurser til kjøkken og vaskerom er nye. Det framkommer på garasje at den er til dels dårlig vedlikeholdt og at dør er ødelagt med mer Det er stemmer ikke det er satt inn nye ytterdøre etter første Takst Garasje er malt. Det står også i Takst at det framkommer noe setningsskader på garasje dette stemmer ikke da har ikke portene godt både vinter og sommer. Jeg har aldri opplevd på mine noen og 20 år at ikke portene har latt seg åpne helt fritt til alle årstider. Det står også at det mangler understøtte Dette er garasje prosjektert av Grane byggmontering som er spesialister på takstoler garasjen er utformet og prosjektert til å være slik. Den er også godkjent bygget slik. Det har aldri vært noen problem med dette.

Det framkommer av Takst at vindu er skjeve og må justeres fordi de ikke går skikkelig. Dette kan sjekkes med selvsyn at det ikke er riktig, det stemmer overhodet ikke. ingen feil funnet på vindu. Dette er bare noe av det som er feil, et lite utdrag. Det er mange andre ting som er skrevet som negative ting ved eiendommen som med selvsyn kan ses at det ikke stemmer, ved gjennomgang har jeg prøvd å få takstmann til å rette opp dette, han hører hva jeg sier men ingenting skjer. Som for eksempel gulvet nede som han påstår er laminat det burde være svært overkommelig for en fagmann og finne ut av dette som med takstige det burde være svært overkommelig da det både er bilder vedlagt i salgsoppgaven og på hans bilder av stigen. Det burde også være svært mulig da han har tilgang til samsvarserklæringer fra elektrikerfirmaer som har vært her og jobbet med de Elektriske. Jeg har ingen god forklaring på hvorfor det har blitt slik. Men alt dette kan gås igjennom og sees med selvsyn så kan



det bedømmes av hver enkelt for det er så innlysende feil at det er lett å se og forstå.
Når Dette er nevnt er jo alt dette til kjøpes fordel da de har vært med på å sette ned prisen på eiendommen, så de som kommer hit og ser vil bli positivt overrasket.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

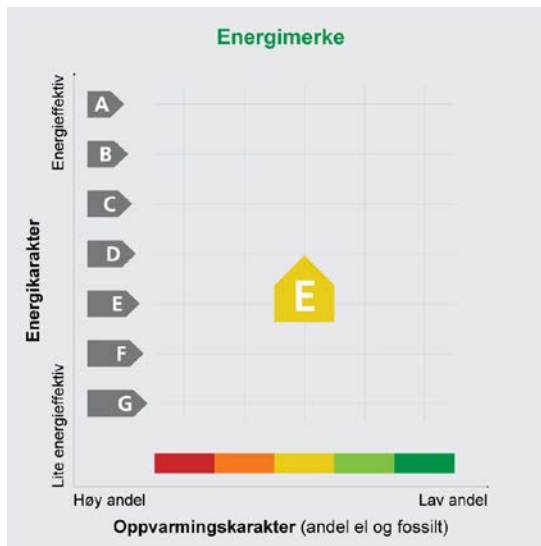
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Adresse	Konvallvegen 6
Postnr	8683
Sted	Trofors
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	49
Bnr.	249
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1368352
Dato	11.03.2022

Innmeldt av Sven Erik Aaslid



Energiaattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk: 28 952 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

24 333 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	2 833,3 liter ved



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 nettkrenkelser
- 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 kontraktsignering 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.



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: Konvallvegen 6
8683 TROFORS

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ninni Moldrem

Oppdragsnummer:

Telefon: 419 27 672
E-post: ninni.moldrem@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Notater

aktiv.
Tar deg videre