



aktiv.

Jernbanevegen 5, 7870 GRONG

**Grong | Enebolig med
renoveringsbehov |**



Avdelingsleder/Megler

Torleif Sommerseth

Mobil 928 06 396

E-post torleif.sommerseth@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Namsos

Søren R Thornæs veg 4, 7800 NAMSOS

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 450 000,-
Omkostn.: Kr 12 600,-
Total ink omk.: Kr 462 600,-
Selger: Gerd Karin Narum Mediaa

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1930
BRA-i/BRA Total 257/257 kvm
Tomtstr.: 565.4 m²
Soverom: 0
Gnr./bnr. Gnr. 28, bnr. 44
Oppdragsnr.: 1706250048

Din nye bolig?

Velkommen til Jernbanevegen 5!

Eiendommen ligger ved Grong togstasjon. Avstand til sentrum er ca. 2 km.

Romslig bolig som betraktes som et renoveringsobjekt, og det må påregnes betydelige kostnader for å bringe den opp til dagens krav og forventninger. Se Tilstandsrapport for nærmere informasjon vedr. tilstand på eiendommen.

Inneholder:

Kjeller: Trapperom, gang og fire boder.

1. etasje: Trapperom, gang, frisørsalong, vindfang, bad, stue/soverom.

2. etasje: Trapperom, soverom, kjøkken, stue.

Loft: Trapperom, gang, 2 soverom.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	41
Tilstandsrapport	45
Egenerklæring	73
Energiattest	76
Kommunale avgifter	80
Tilknytning vei, vann og avløp	81
Rapport vedr. pipe/ildsted	82
Matrikkelbrev	83
Kartuskrift	90
Kartutsnitt kommunedelplan	91
Tensio	93
Budskjema	100

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 257 m²

BRA totalt: 257 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 63 m²

1. etasje

BRA-i: 79 m²

2. etasje

BRA-i: 74 m²

3. etasje

BRA-i: 41 m²

Ikke målbare arealer

Loft

GUA er 71m².

BRA (målbart areal) er 41 m².

AHL (arealer med lav himlingshøyde) 30 m².

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

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

565.4 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 565 kvm. Tomt er opparbeidet noe plen og beplantning. Manglende stell og vedlikehold.

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger ved Grong togstasjon. Avstand til sentrum er ca. 2 km.

Adkomst

Enkel adkomst med innkjøring over naboeiendom. Det foreligger ingen avtale med Gnr 28 Bnr 103 (Grong kommune). Se punkt vei/vann/avløp for nærmere informasjon.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Rønningen barnehage (1-5 år) 0.6 km

Ekker barnehage (1-5 år) 1.7 km

Skoler

Grong barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 2 km

Grong videregående skole 1.9 km

Bygningssakkyndig

Lars Brattsti

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig er oppført i tre etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong.

Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er tekket med stålplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags og koblet glass.

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

Forhold som har fått TG2:

Yttervegger

Oppsummering:

Det registreres stedvis en god del råteskader i trekledning.

Det registreres misfarging/ svertesopp i overflater på fasader.

Bordkledningen er avsluttet for nærme bakken med påfølgende fare for nedfukting og skader over tid.

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

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

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

Anbefalte tiltak:

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Materialer med råteskader må skiftes ut.

Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering:

Det registreres spor etter mus på kaldtloft, kjøkken og i kjeller. Omfanget av aktivitet er ikke videre søkt påvist, men det gjøres oppmerksom på forholdet.

Registrerer stedvis skader i overflater på loft etter lekkasjer.

Uttørket på befaringsdagen. Selger opplyser at skader oppsto før skifte av taktekking.

Det er ikke utført undersøkelser for å avdekke skadeomfang.

TG 2 settes pga av at årsak vurderes til å være utbedret.

Anbefalte tiltak:

Anbefaler at det lages tilkomst til hele kaldtloftet for og avdekke tilstand.

Det må utføres ytterlige undersøkelser for å avdekke skadeomfanget etter lekkasjer.

Ytterlige undersøkelser anbefales med tanke på museaktivitet.

Takkonstruksjon

Oppsummering:

Det er ikke etablert spalter/ventiler eller lekting for lufting av takkonstruksjon.

For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som

tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.

Det registreres svai/nedbøy i takflaten.

Anbefalte tiltak:

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning:

Det registreres fukt/skader rundt oppvaskmaskin.

Kjøkkeninnredningen har skader i dekkside ved oppvaskmaskin.

Røropplegg under oppvask er noe provisorisk opphengt.

Anbefalte tiltak overflater og innredning:

Det må påregnes utbedring/skifte av innredning da kjøkkenet har noe skader.

Trapp

Oppsummering:

Rekkverk måles til en høyde under 90cm.

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

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

Trappentrinn opp til 2 etasje er 30 mm ut av vater.

Trappen er stedvis noe bratt å gå i.

Anbefalte tiltak:

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

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Pga av skjevheter og registrerte avvik må det påregnes skifte av trapp ved renovering av boligen.

Trapp: Utvendig metaltrapp.

Oppsummering:

Trappen er noe løs og er skjev.

Sviktende underlag ved trappevange.

Anbefalte tiltak:

Trapp bør festes og rettes opp.

Avløpsrør

Oppsummering:

Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil på bad.

Innvendige avløpsrør fra byggeår og noe frem i tid har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak:

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte

avløpsrør.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Varmesentral

Oppsummering:

Ukjent alder på varmepumpe. Eldre modell.

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

Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget.

Anbefalte tiltak:

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke

eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Varmtvannsbereder

Oppsummering:

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak:

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig

Forhold som har fått TG3:

Drenering

Oppsummering:

Det er synlige fukskader i overflater i kjeller og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier i trematerialer.

Taknedløp er avsluttet over bakken. Det er lite fall på terreng og grunnmuren får en stor fuktbelastning.

Dreneringen fungerer ikke som tiltenkt. Det er tydelige tegn på fukt og skader i kjelleren.

Anbefalte tiltak:

Pga synlig svikt må drenering/utvendig fuktsikring oppgraderes.

For videre omtale se "rom under terreng"

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Grunnmur og fundament

Oppsummering:

Grunnmuren har skader/sprekker.

På innsiden er det mye løs puss og fuktige overflater.

Begrenset mulighet i enkelte deler i kjeller pga innlektede vegger.

Anbefalte tiltak:

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

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

Nærmere vurdering av skjulte deler anbefales etter at kjeller er utryddet.

Kostnad er et grovt overslag. Kostnad avhengig av eventuelt skjult skadeomfang.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Rom under terreng

Oppsummering:

Det registreres synlige råteskader på overflater.

Det registreres fukt-/råteskader i utforede konstruksjoner.

Registrerer forhøyede fuktverdier i stubbegulv.

Påvist fukt og skader har en årsakssammenheng med dårlig drenering.

Anbefalte tiltak:

Alt av organiske materialer mot murflater bør fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering.

Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales.

Det er viktig å utbedre fuktproblemer i kjelleren så snart som mulig for å unngå skade på bygningen og forbedre innendørs luftkvalitet.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Vinduer og dører

Oppsummering:

Det registreres punktert glass på store deler av vinduer fra 1978.

Kittfalser (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løst.

Karmer er værslitte.

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

Ytterdør tar i karm/terskel og har behov for justering. Ytterdører er fukt/råteskader.

Anbefalte tiltak:

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt.

Utskifting av dører og vindu pga skade/slitasje må påregnes.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Renner og nedløp

Oppsummering:

Det registreres stedvis korrosjon/rust, i enkelte nedløp.

Nedløp med lekkasjer har ført til fuktpåkjent kledning.

Anbefalte tiltak:

Skadede nedløp må skiftes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak

Oppsummering:

Takstigen er en stige med bøyle over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent

løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak:

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering:

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Flere rom med høydeforskjeller mellom 30-50 mm. TG 3

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet over 20mm. TG 3

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. TG 2

Anbefalte tiltak:

For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Dette er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Ildsted/Skorstein

Oppsummering:

Pipa er innkledd på tre sider i 2 etasje og på 4 sider i 1 etasje.

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm. Sotluke er rustet og mangler låsemekanisme.

Vedovn på loft er plassert for nærme brennbart materiale.

Eller registreres det sprekker i puss på pipe.

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

Pipe og ildsted er registrert som frakoblet/ikke i bruk hos Brannvesen.

Anbefalte tiltak:

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av

pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Pipe og ildsted må ikke brukes før det er utført kontroll.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Trapp: Kjellertrapp

Oppsummering:

Rekkverk måles til en høyde under 90cm.

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Det registreres råteskader i nedre del av kjellertrapp pga fuktopptrekk fra kjellergulv / grunnmur.

Anbefalte tiltak:

Pga råteskader må trappen skiftes.

Anbefaler å vente til at kjelleren har tørket ut.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Vannledninger

Oppsummering:

Vannrør er fra byggeåret noe frem i tid (ca 1990) og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Det registreres vanndrypp fra avløpsrør i kjeller. Lekkasje vurderes å skyldes lekkasje på vannrør i frisørsalong.

Anbefalte tiltak:

Anbefaler at anlegget vurderes av fagkyndig for å avdekke årsak til lekkasje og en generell gjennomgang.

Ytterlige undersøkelser må utføres for å avdekke skadeomfanget etter lekkasjen.

Kostand avhengig av skadeomfang.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Elektrisk

Oppsummering:

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Det er ikke etablert sikringsskap. Kurser er plassert i trapperom på loft.

Det registreres dårlig innfesting på kabler. TG 3

Anbefalte tiltak:

Deler av det elektriske anlegget er fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid.

Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, skrusikringer, ujordete stikkontakter med videre og har installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

Kostnad gjelder el-kontroll.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom

Oppsummering:

Det registreres fuktskader på våtromsplater i dusjonen og sprekker i belegg.

Våtrommet opplyses å være renoverert ca 1990.

De fleste bygningsdeler i rommet har passert forventet brukstid.

Hulltaking ikke foretatt da det er åpent i bjelkelag under dusjsone. Synlig sluk. Ingen synlige avvik.

Anbefalte tiltak:

Badet må totalrenoveres for å tåle dagens bruk.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Øvrig: Tilbygg vindfang.

Oppsummering:

Tilbygget har store vannskader og det er skjevheter.

Ved dør inn til hovedbygg er det glippe mellom byggene.

Man kan se bakken mellom byggene.

Anbefalte tiltak:

Tilbygget er i en slik tilstand at det bør vurderes revet eller må totalrenoveres.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Lovlighet:

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

Det er over 5 meter fra bakken til nedre del av vindu på loft uten at det er etablert brannstige med bøyler iht krav.

Stige uten ryggbøyler er montert.

Det mangler røykvarslere.

Brannslukker er over 10 år.

Boligen bærer preg av oppdemmet vedlikehold.

Flere konstruksjoner med TG 3 som er gitt grovt kostnadsestimat.

Enkelte konstruksjoner som berører hverandre og kostnad kan virke høy.

For mer korrekt kostnad for renovering/utbedring anbefales det å innhente anbud fra Håndverkere.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Lars Brattsti, datert 28.05.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Innhold

Kjeller: Trapperom, gang og fire boder.

1. etasje: Trapperom, gang, frisørsalong, vindfang, bad, stue/soverom.

2. etasje: Trapperom, soverom, kjøkken, stue.

Loft: Trapperom, gang, 2 soverom.

Standard

Boligen bærer preg av oppdemmet vedlikehold. Flere konstruksjoner med TG 3 som er gitt grovt kostnadsestimat. Enkelte konstruksjoner som berører hverandre og kostand kan virke høy. For mer korrekt kostnad for renovering/utbedring anbefales det å innhente anbud fra Håndtverkere.

1. etasje

Trapperom: Belegg på gulv og panel på vegger. Takess i himling. Panelovn. Trapp.

Gang: Belegg på gulv og panel på vegger. Takess i himling.

Trapprom: Panel på vegger. Trapp.

Frisørsalong: Belegg på gulv og malte plater på vegger. Malt overflate i himling.

Panelovn.

Vindfang: Belegg på gulv og malte plater på vegger. Takess i himling.

Bad: Belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Takess i himling. Panelovn og reflektorovn. Utstyrt med wc, dusjhjørne, servantskap og opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk.

Stue: Tregulv og panel på vegger. Takess i himling.

Bøttekott: Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Skyllekum.

2. etasje

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

Soverom: Belegg på gulv, strietapet og tapet på vegger. Malt panel i himling. Panelovn.

Garderobeskap.

Kjøkken: Belegg på gulv og panelplater på vegger. Takess i himling. Varmepumpe.

Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen.

Stue: Belegg på gulv og panelplater på vegger. Malt overflate i himling. Vedovn.

Loft

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

Gang: Belegg på gulv og panel på vegger. Takess i himling.

Soverom 1: Belegg på gulv, strietapet og tapet på vegger. Malt panel i himling.

Garderobeskap.

Soverom 2: Belegg på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Panelovn.

Garderobeskap.

Bod: Tregulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Lars Brattsti, datert 28.05.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Hvitevarer i boligen under visning medfølger. Det gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er ikke tilkoblet bredbånd.

Parkering

På eiendommen.

Diverse

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

Eiendommen vil ikke bli ytterligere rengjort og ryddet etter visningen. Kjøpers ansvar og kostand.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Elektrisk, varmepumpe og ved.

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

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 450 000

Kommunale avgifter

Kr 25 040

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Bygningen er frakoblet kommunalt- vann og avløpsnett. Kommunale avgifter er oppgitt for tilkoblet bygning.

Formuesverdi primær

Kr 87 500

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 350 000

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud 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 28, bruksnummer 44 i Grong kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5045/28/44:

10.11.1937 - Dokumentnr: 2087 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Televerket

Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

31.05.1938 - Dokumentnr: 988 - Forkjøpsrett

08.06.1938 - Dokumentnr: 1032 - Forkjøpsrett

Rettighetshaver: Knr:5045 Gnr:28 Bnr:2

08.06.1938 - Dokumentnr: 1032 - Bestemmelse om gjerde

07.12.1929 - Dokumentnr: 900143 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5045 Gnr:28 Bnr:2

01.01.2018 - Dokumentnr: 101055 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1742 Gnr:28 Bnr:44

08.06.1938 - Dokumentnr: 902380 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:5045 Gnr:28 Bnr:2
Bestemmelse om vannrett

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Det er ikke mottatt byggetegninger fra Grong kommune. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Megler er ikke forelagt skriftlig eller tinglyst avtale rundt adkomst over naboeiendommen Gnr 28 Bnr 103 som eies av Grong kommune. Det vites derfor ikke om det foreligger krav til andel av vedlikehold m.m. Kjøpers risiko og ansvar.

Bygningen er frakoblet kommunalt- vann og avløpsnett. Kommunale avgifter er oppgitt for tilkoblet bygning. Tilkobling er kjøpers ansvar og kostand.

Det er private stikkledninger/stikkveger frem til offentlig tilkobling som driftes av eier av eiendommen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplan med formål bane-nåværende.

Kopi av kart og bestemmelser for kommunedelplan Grong Sentrum datert 29.03.2012 kan sees hos megler.

Eiendommen grenser inn mot næringseiendom som er eid av Grong kommune. Siviltforsvaret benytter eiendommen som lager.

Grong kommune opplyser følgende:

I Kommunedelplan for Grong sentrum er boligtomta avsatt til jernbanegrunn. Dette er sannsynligvis feil i plankartet. Grong kommune betrakter eiendommen 23/44 som en

boligtomt, og tiltak på eiendommen vil behandles etter bestemmelsene for boligtomt i Kommunedelplan for Grong sentrum.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

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

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

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

450 000 (Prisantydning)

Omkostninger

11 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

12 600 (Omkostninger totalt)

28 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

31 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

462 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

478 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

481 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 12 600

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingen (selger) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris kr. 45.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 875 Gebyr for betalingsutsettelse
- 8 500 Kommunale opplysninger
- 17 900 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 15 000 Tilretteleggingsgebyr
- 3 000 Visninger per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 3 400 Utlegg fotograf
- 20 000 Utlegg takst/tilstandsrapport
- 260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 102 175

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 25.000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Torleif Sommerseth
Avdelingsleder/Megler
torleif.sommerseth@aktiv.no
Tlf: 928 06 396

Oppdragstaker

Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145
Søren R Thornæs veg 4, 7800 Namsos

Salgsoppgavedato

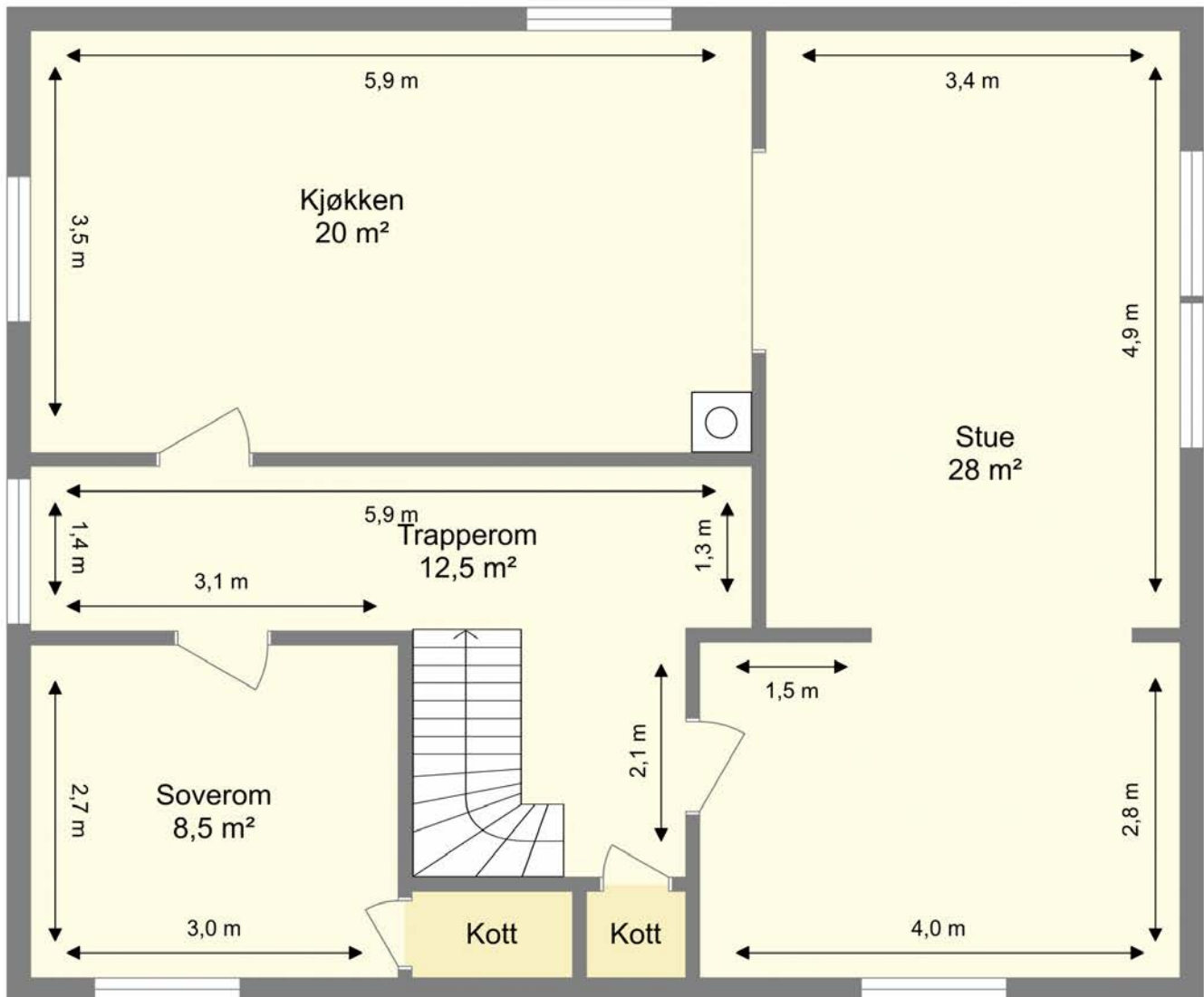
24.06.2025





Jernbanevegen 5

2. Etasje





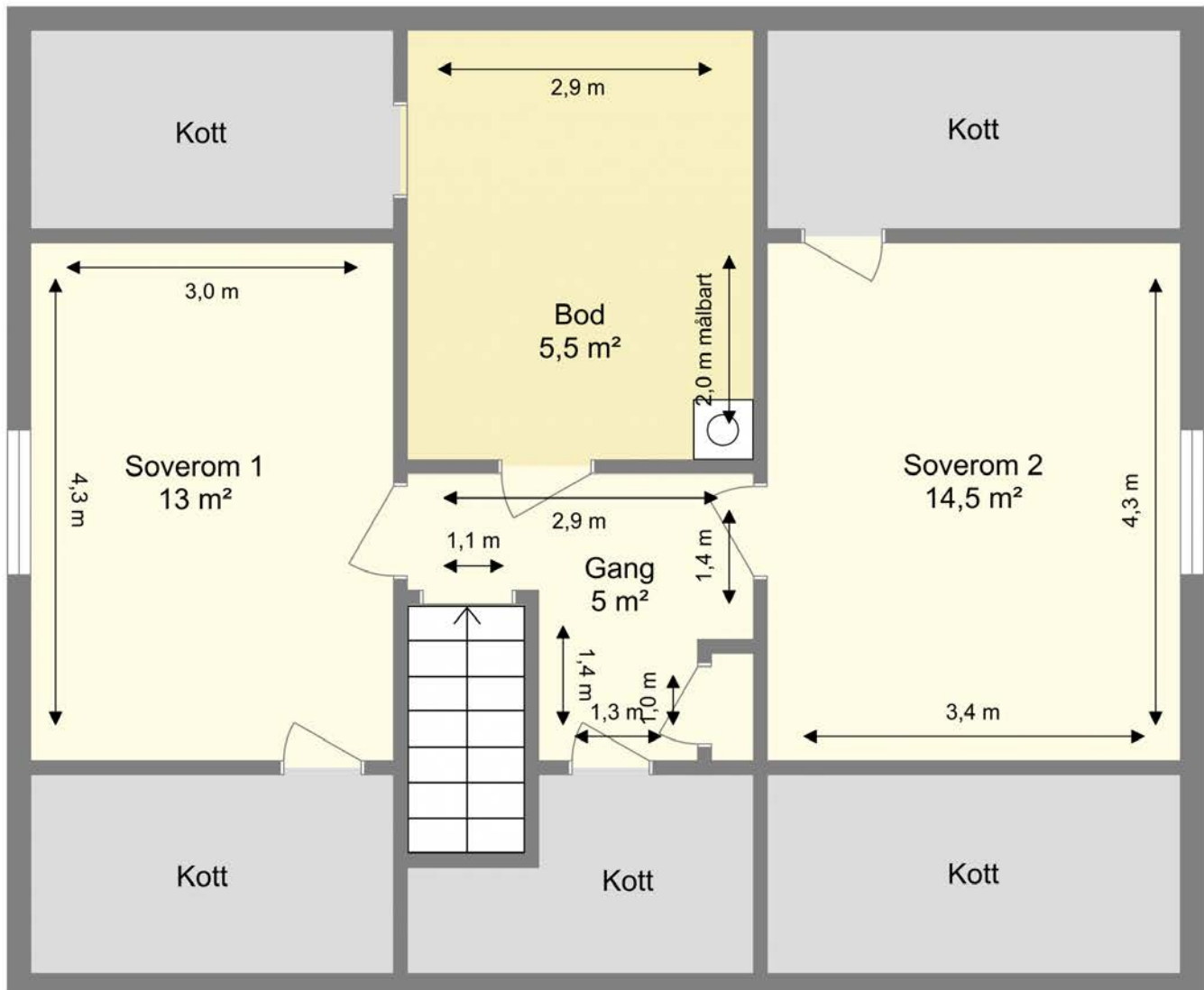


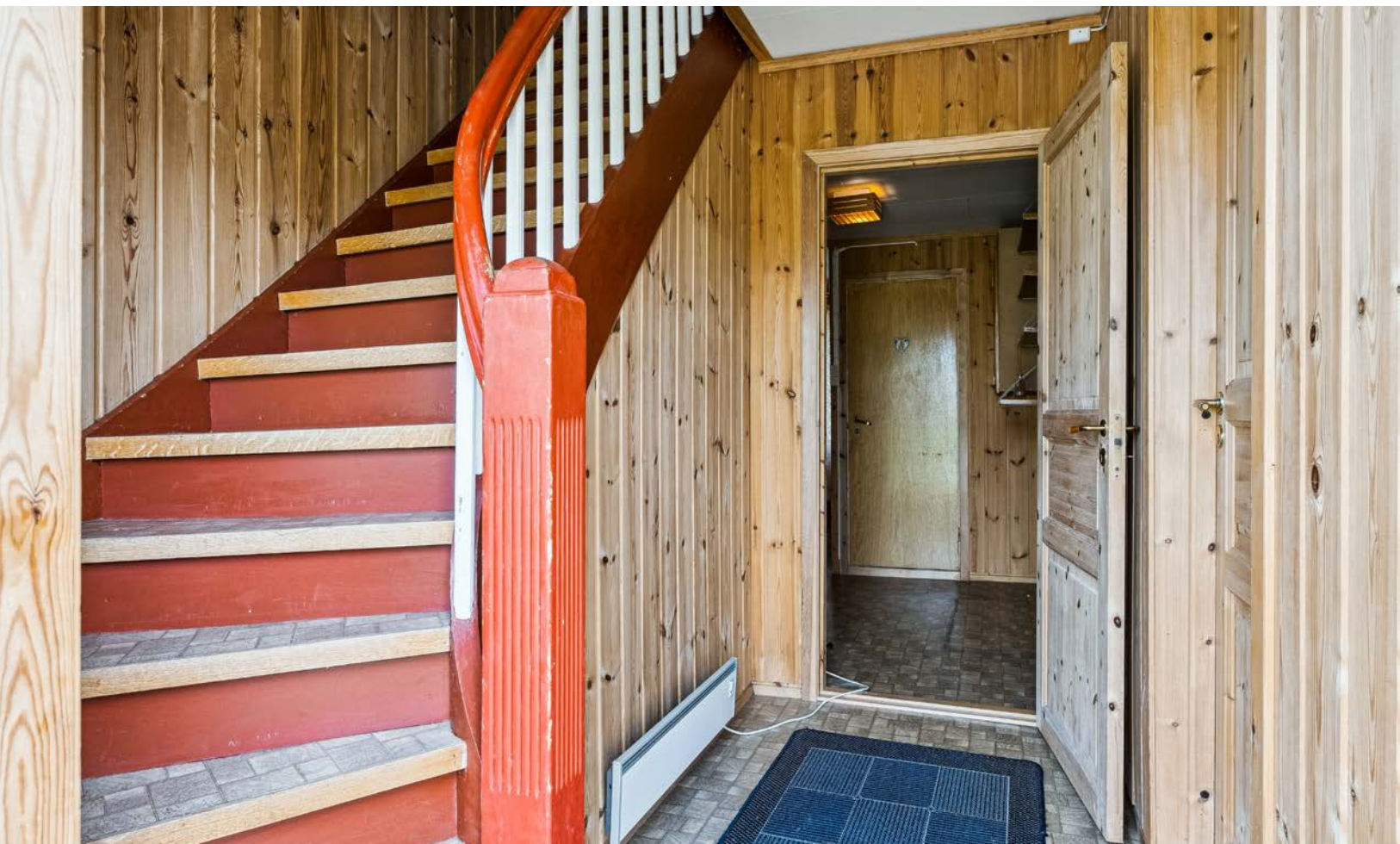






Jernbanevegen 5 Loft

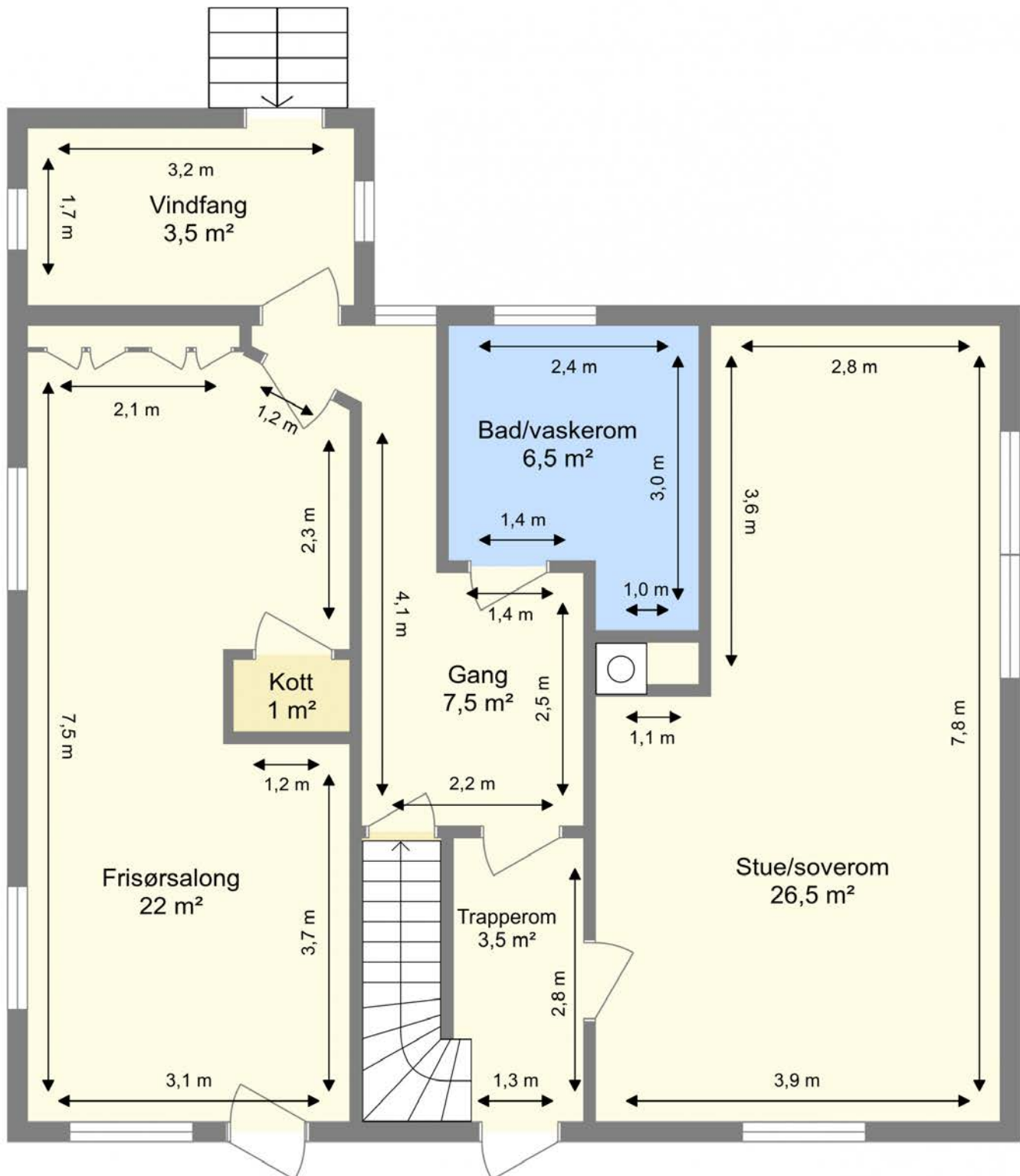






Jernbanevegen 5

1. Etasje



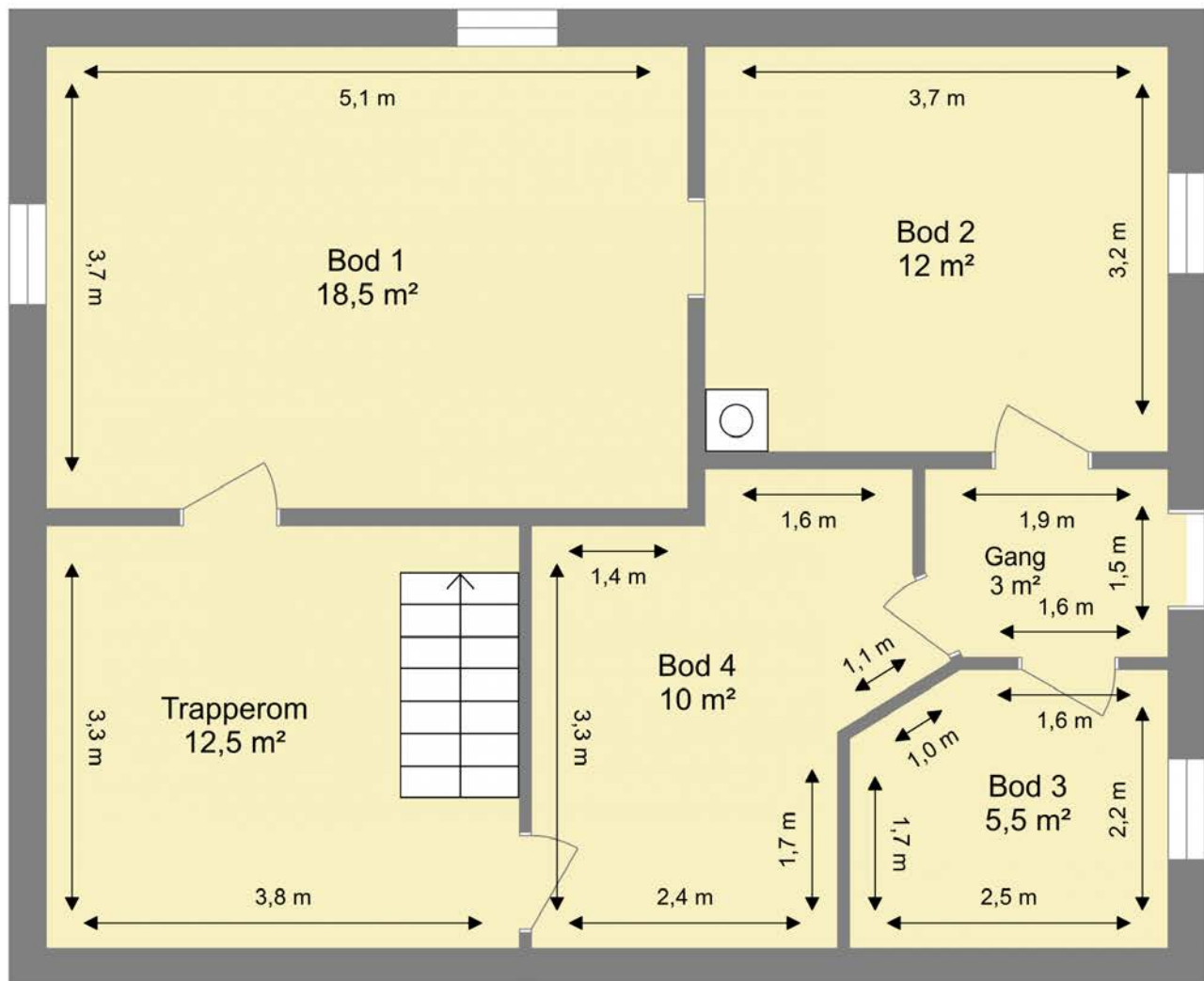








Jernbanevegen 5 Kjeller



Et trygt valg

Har du funnet drømmeboligen?

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

GRONG:



**SOLVEIG OLEA
FLAAT-SOLBERG**

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



**CHRISTOFFER
K. PETERSEN**

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



**HANNE
VAN HOOFT**

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



**MARKUS WANG
BENJAMINSEN**

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



**ANNELI
BRONN WELO**

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

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



VERDENS BESTE LOKALBANK – DER DU ER

Nabolagsprofil

Jernbanevegen 5 - Nabolaget Tømmerås/Ekker - vurdert av 20 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Eldre



Offentlig transport

Grong stasjon Totalt 7 ulike linjer	1 min 0.1 km
Grong stasjon Linje F7	2 min 0.1 km
Namsos lufthavn	42 min

Skoler

Grong barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 239 elever, 17 klasser	22 min 2 km
Grong videregående skole 265 elever	20 min 1.9 km

«Her er det barnevennlig, trygt og fint!»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Naboskapet

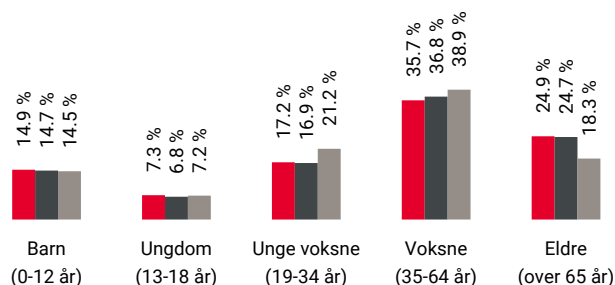
Godt vennskap 77/100



Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Rønningen barnehage (1-5 år) 40 barn	6 min 0.6 km
Ekker barnehage (1-5 år) 21 barn	20 min 1.7 km

Dagligvare

Coop Extra Grong PostNord	18 min 1.7 km
Rema 1000 Grong Post i butikk, PostNord	4 min 2.2 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



3. Gående



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



Gateparkering

Lett 88/100

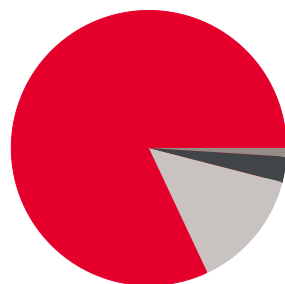
Sport

⚽ Tømmerås balløkke 11 min
Ballspill 1 km

⚽ Gronghallen 18 min
Aktivitetshall 1.7 km

🏃 Push Treningssenter Grong 18 min

Boligmasse



■ 82% enebolig
■ 3% rekkehus
■ 1% blokk
■ 14% annet

Varer/Tjenester



Grong Kjøpesenter

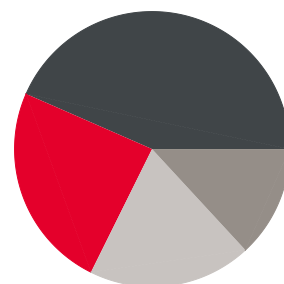
18 min



Apotek 1 Grong

19 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 24% i barnehagealder
■ 43% 6-12 år
■ 13% 13-15 år
■ 19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

48%

■ Tømmerås/Ekker
■ Grong kommune
■ Norge

Sivilstand

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



Vedlegg

Jernbanevegen 5 7870 GRONG

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1930

BRA: 257 m²

BRA-i: 257 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

3

TG-2

9

TG-3

13

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/31804>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Det er synlige fukskader i overflater i kjeller og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier i trematerialer.

Taknedløp er avsluttet over bakken. Det er lite fall på terreng og grunnmuren får en stor fuktbelastning.

Dreneringen fungerer ikke som tiltenkt. Det er tydelige tegn på fukt og skader i kjelleren.

Anbefalte tiltak

Pga synlig svikt må drenering/utvendig fuksikring oppgraderes.
For videre omtale se "rom under terreng"

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmuren har skader/sprekker.

På innsiden er det mye løs puss og fuktige overflater.

Begrenset mulighet i enkelte deler i kjeller pga innlekkede vegger.

Anbefalte tiltak

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

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

Nærmere vurdering av skjulte deler anbefales etter at kjeller er utryddet.

Kostnad er et grovt overslag. Kostnad avhengig av eventuelt skjult skadeomfang.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres synlige råteskader på overflater.

Det registreres fukt-/råteskader i utforede konstruksjoner.

Registrerer forhøyede fuktverdier i stubbegulv.

Påvist fukt og skader har en årsakssammenheng med dårlig drenering.

Anbefalte tiltak

Alt av organiske materialer mot murflater bør fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering.

Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales.

Det er viktig å utbedre fuktproblemer i kjelleren så snart som mulig for å unngå skade på bygningen og forbedre innendørs luftkvalitet.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres punktert glass på store deler av vinduer fra 1978.

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

Karmer er værslitte.

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

Ytterdør tar i karm/terskel og har behov for justering. Ytterdører er fukt/råteskader.

Anbefalte tiltak

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energioekonomisk synspunkt.

Utskifting av dører og vindu pga skade/slitasje må påregnes.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres stedvis korrosjon/rust, i enkelte nedløp.

Nedløp med lekkasjer har ført til fuktpåkjent kledning.

Anbefalte tiltak

Skadede nedløp må skiftes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Flere rom med høydeforskjeller mellom 30-50 mm. TG 3

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet over 20mm. TG 3

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. TG 2

Anbefalte tiltak

For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Dette er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipa er innkledd på tre sider i 2 etasje og på 4 sider i 1 etasje.

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm. Sotluke er rustet og mangler låsemekanisme.

Vedovn på loft er plassert for nærme brennbart materiale.

Eller registreres det sprekker i puss på pipe.

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

Pipe og ildsted er registrert som frakoblet/ikke i bruk hos Brannvesen.

Anbefalte tiltak

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

Pipe og ildsted må ikke brukes før det er utført kontroll.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Trapp: Kjellertrapp

Oppsummering

Rekkverk måles til en høyde under 90cm.

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Det registreres råteskader i nedre del av kjellertrapp pga fuktopptrekk fra kjellergulv / grunnmur.

Anbefalte tiltak

Pga råteskader må trappen skiftes.

Anbefaler å vente til at kjelleren har tørket ut.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret noe frem i tid (ca 1990) og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Det registreres vanddrypp fra avløpsrør i kjeller. Lekkasje vurderes å skyldes lekkasje på vannrør i frisørsalong.

Anbefalte tiltak

Anbefaler at anlegget vurderes av fagkyndig for å avdekke årsak til lekkasje og en generell gjennomgang. Ytterlige undersøkelser må utføres for å avdekke skadeomfanget etter lekkasjen.

Kostand avhengig av skadeomfang.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Elektrisk

Oppsummering

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes. Det er ikke etablert sikringsskap. Kurser er plassert i trapperom på loft.

Det registreres dårlig innfesting på kabler. TG 3

Anbefalte tiltak

Deler av det elektriske anlegget er fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, skrusikringer, ujordete stikkontakter med videre og har installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

Kostnad gjelder el-kontroll.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom

Oppsummering

Det registreres fuktskader på våtromsplater i dusjonen og sprekker i belegg. Våtrommet opplyses å værerenovert ca 1990. De fleste bygningsdeler i rommet har passert forventet brukstid.

Hulltaking ikke foretatt da det er åpent i bjelkelag under dusjsone. Synlig sluk. Ingen synlige avvik.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres for å tåle dagens bruk.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Øvrig: Tilbygg vindfang.

Oppsummering

Tilbygget har store vannskader og det er skjevheter. Ved dør inn til hovedbygg er det glippe mellom byggene. Man kan se bakken mellom byggene.

Anbefalte tiltak

Tilbygget er i en slik tilstand at det bør vurderes revet eller må totalrenoveres.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres stedvis en god del råteskader i trekledning.

Det registreres missfarging/ svertesopp i overflater på fasader.

Bordkledningen er avsluttet for nærme bakken med påfølgende fare for nedfukting og skader over tid. Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Som følge av beskaffenhet har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og enkelte panelbord må påregnes skiftet. Omfanget er ikke vurdert, men er relativt godt synlig. TG-2 er satt pga. aldrende/ slitt kledning med stedvis behov for ekstra vedlikehold/ utskiftninger.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Materialer med råteskader må skiftes ut.

Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det registreres spor etter mus på kaldtloft, kjøkken og i kjeller. Omfanget av aktivitet er ikke videre søkt påvist, men det gjøres oppmerksom på forholdet.

Registrerer stedvis skader i overflater på loft etter lekkasjer.

Uttørket på befaringsdagen. Selger opplyser at skader oppsto før skifte av takteking.

Det er ikke utført undersøkelser for å avdekke skadeomfang.

TG 2 settes pga av at årsak vurderes til å være utbedret.

Anbefalte tiltak

Anbefaler at det lages tilkomst til hele kaldtloftet for og avdekke tilstand.

Det må utføres ytterlige undersøkelser for å avdekke skadeomfanget etter lekkasjer.

Ytterlige undersøkelser anbefales med tanke på museaktivitet.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det er ikke etablert spalter/ventiler eller lekting for lufting av takkonstruksjon.

For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.

Det registreres svai/nedbøy i takflaten.

Anbefalte tiltak

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Det registreres fukt/skader rundt oppvaskmaskin.

Kjøkkeninnredningen har skader i dekkside ved oppvaskmaskin.

Rørapplegg under oppvask er noe provisorisk opphengt.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det må påregnes utbedring/skifte av innredning da kjøkkenet har noe skader.

Trapp

Oppsummering

Rekkverk måles til en høyde under 90cm.

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

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

Trappentrinn opp til 2 etasje er 30 mm ut av vater.

Trappen er stedvis noe bratt å gå i.

Anbefalte tiltak

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

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Pga av skjevheter og registrerte avvik må det påregnes skifte av trapp ved renovering av boligen.

Trapp: Utvendig metaltrapp.

Oppsummering

Trappen er noe løs og er skjev.

Sviktede underlag ved trappevange.

Anbefalte tiltak

Trapp bør festes og rettes opp.

Avløpsrør

Oppsummering

Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil på bad.

Innvendige avløpsrør fra byggeår og noe frem i tid har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Varmesentral

Oppsummering

Ukjent alder på varmepumpe. Eldre modell.

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

Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget.

Anbefalte tiltak

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Lovlighet

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

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

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Det er over 5 meter fra bakken til nedre del av vindu på loft uten at det er etablert brannstige med bøyler iht krav.
Stige uten ryggbøyler er montert.

Det er ikke etablert brannslukningsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Det mangler røykvarslere.
Brannslukker er over 10 år.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
28.5.2025

Rapportdato
4.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Gerd Karin Narum Mediaa**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Eskil Mediaa**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Lars Brattsti** Telefon: **91645125**
Firma: **Takst-forum Trøndelag** Epost: **lars@tft.no**
Adresse: **Vestre Rosten , 7072 Heimdal**



Informasjon om boligen

Adresse: **Jernbanevegen 5, 7870 Grong**
Kommunenr: **5045** Gårdsnr: **28** Bruksnr: **44** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: **1930 - Selgers opplysning. Ca byggeår.**
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

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

Boligen bærer preg av oppdemmet vedlikehold.
Flere konstruksjoner med TG 3 som er gitt grovt kostnadsestimat.
Enkelte konstruksjoner som berører hverandre og kostand kan virke høy.

For mer korrekt kostnad for renovering/utbedring anbefales det å innhente anbud fra Håndverkere.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	63	63	0	0	0
1. etasje	79	79	0	0	0
2. etasje	74	74	0	0	0
Loft	41	41	0	0	0
Totalt m²	257	257	0	0	0

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	71	41	30
Totalt m²	71	41	30

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	63	0	63		Trapprom, 4 boder, gang.
1. etasje	79	75	4	Trapperom, gang, frisørsalong, vindfang, bad, stue/soverom.	Trapprom, bøttekott.
2. etasje	74	72	2	Trapperom, soverom, kjøkken, stue.	2 kott
Loft	41	34	7	Trapperom, gang, 2 soverom.	Bod
Totalt m²	257	181	76		

Kommentar til arealberegning

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuksikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	TG-3
Det er synlige fukskader i overflater i kjeller og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier i trematerialer.	
Taknedløp er avsluttet over bakken. Det er lite fall på terreng og grunnmuren får en stor fuktbelastning.	
Dreneringen fungerer ikke som tiltenkt. Det er tydelige tegn på fukt og skader i kjelleren.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Pga synlig svikt må drenering/utvendig fuksikring oppgraderes. For videre omtale se "rom under terreng"	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong med sparestein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-3
Grunnmuren har skader/sprekker. På innsiden er det mye løs puss og fuktige overflater. Begrenset mulighet i enkelte deler i kjeller pga innlektede vegger.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.
Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.
Nærmere vurdering av skjulte deler anbefales etter at kjeller er utryddet.
Kostnad er et grovt overslag. Kostnad avhengig av eventuelt skjult skadeomfang.

Utbedringskostnader**50 000 - 150 000**

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng

Grovkjeller

Er det synlige skader eller påvist fukt?

Ja

Oppsummering av rom under terreng**TG-3**

Det registreres synlige råteskader på overflater.

Det registreres fukt-/råteskader i utforede konstruksjoner.
Registrerer forhøyede fuktverdier i stubbegulv.

Påvist fukt og skader har en årsakssammenheng med dårlig drenering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Alt av organiske materialer mot murflater bør fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering.

Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales.

Det er viktig å utbedre fuktproblemer i kjelleren så snart som mulig for å unngå skade på bygningen og forbedre innendørs luftkvalitet.

Utbedringskostnader**50 000 - 150 000**

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.

Kjellervindu med koblet glass.

Ytterdører i finert utførelse.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vindu skiftet i ca 1978 og noen i 1996.
Enkelte vinduer fra byggeår.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

Er det påvist værslitte karmner, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-3
Det registreres punktert glass på store deler av vinduer fra 1978. Kittfalsler (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet. Karmner er værslitte. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Ytterdør tar i karm/terskel og har behov for justering. Ytterdører er fukt/råteskader.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energiokonomisk synspunkt. Utskifting av dører og vindu pga skade/slitasje må påregnes.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.5 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Det registreres stedvis en god del råteskader i trekledning. Det registreres missfarging/ svertesopp i overflater på fasader. Bordkledningen er avsluttet for nærme bakken med påfølgende fare for nedfukting og skader over tid. Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Som følge av beskaffenhets har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og enkelte panelbord må påregnes skiftet. Omfanget er ikke vurdert, men er relativt godt synlig. TG-2 er satt pga. aldrende/ slitt kledning med stedvis behov for ekstra vedlikehold/ utskiftinger.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Materialer med råteskader må skiftes ut.

Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling.

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Mindre del som kaldtloft. Kaldtloft inspisert via luke med stige. Begrenset mulighet for inspeksjon pga av lavhøyde/manglende gulv. Resterende som lukket konstruksjon(skråhimlinger).	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Det registreres spor etter mus på kaldtloft, kjøkken og i kjeller. Omfanget av aktivitet er ikke videre søkt påvist, men det gjøres oppmerksom på forholdet.	
Registrerer stedvis skader i overflater på loft etter lekkasjer. Uttørket på befaringsdagen. Selger opplyser at skader oppsto før skifte av takteking. Det er ikke utført undersøkelser for å avdekke skadeomfang.	
TG 2 settes pga av at årsak vurderes til å være utbedret.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler at det lages tilkomst til hele kaldtloftet for og avdekke tilstand. Det må utføres ytterlige undersøkelser for å avdekke skadeomfanget etter lekkasjer. Ytterlige undersøkelser anbefales med tanke på museaktivitet.	

6.7 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Takrenner er skiftet, men ukjent når.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja

Oppsummering av renner og nedløp	TG-3
Det registreres stedvis korrosjon/rust, i enkelte nedløp. Nedløp med lekkasjer har ført til fuktpåkjent kledning.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Skadede nedløp må skiftes.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Via stige, Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
Det er ikke etablert spalter/ventiler eller lekting for lufting av takkonstruksjon. For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert. Det registreres svai/nedbøy i takflaten.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket. Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter.	

6.9 Taktekking

Type tekking	Lakkerte stålblader
Inspisert fra	Via stige, Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking er skiftet etter byggeår, men alder på denne er ukjent.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Oppsummering av taktekking	TG-1
Ingen vesentlige avvik registrert. Vurdert fra stige og fra bakkenivå. Befaring på tak ikke utført pga ikke forskriftsmessig takstige.	

6.10 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Takstigen er en stige med bøyler over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter. Flere rom med høydeforskjeller mellom 30-50 mm. TG 3	
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet over 20mm. TG 3	
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. TG 2	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Dette er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.

Utbedringskostnader**50 000 - 150 000****6.12 Ildsted/Skorstein**

Type pipe

Tegl

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Vedovn

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

Ja

Er det påvist avvik ved ildsted/feilsluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?

Ja

Skorstein over tak er inspisert fra:

Fra bakken

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?

Nei

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

Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein**TG-3**

Pipa er innkledd på tre sider i 2 etasje og på 4 sider i 1 etasje.

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.

Sotluke er rustet og mangler låsemekanisme.

Vedovn på loft er plassert for nærme brennbart materiale.

Eller registreres det sprekker i puss på pipe.

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

Pipe og ildsted er registrert som frakoblet/ikke i bruk hos Brannvesen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Pipe og ildsted må ikke brukes før det er utført kontroll.

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000**

6.13 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Det registreres fukt/skader rundt oppvaskmaskin. Kjøkkeninnredningen har skader i dekkside ved oppvaskmaskin. Rørøpplagg under oppvask er noe provisorisk opphengt.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Det må påregnes utbedring/skifte av innredning da kjøkkenet har noe skader.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Ingen vesentlige avvik registrert.	

6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1 januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Det er over 5 meter fra bakken til nedre del av vindu på loft uten at det er etablert brannstige med bøyler iht krav. Stige uten ryggbøyler er montert.	

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Ja
Det mangler røykvarslere. Brannslukker er over 10 år.	

6.15 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av trapp	TG-2
Rekkverk måles til en høyde under 90cm. Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr. Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift. Trappentrinn opp til 2 etasje er 30 mm ut av vater. Trappen er stedvis noe bratt å gå i.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert. Pga av skjevheter og registrerte avvik må det påregnes skifte av trapp ved renovering av boligen.	

6.16 Trapp: Kjellertrapp

Beskrivelse	
Kjellertrappen er en lukket tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av trapp	TG-3
Rekkverk måles til en høyde under 90cm.	
Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.	
Det registreres råteskader i nedre del av kjellertrapp pga fuktopptrekk fra kjellergulv / grunnmur.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Pga råteskader må trappen skiftes. Anbefaler å vente til at kjelleren har tørket ut.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.17 Trapp: Utvendig metaltrapp.

Beskrivelse	
Metaltrapp til vindfang bakside.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av trapp	TG-2
Trappen er noe løs og er skjev. Sviktende underlag ved trappevange.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Trapp bør festes og rettes opp.	

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil på bad. Innvendige avløpsrør fra byggeår og noe frem i tid har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.	

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Ja
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-3
Vannrør er fra byggeåret noe frem i tid (ca 1990) og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Det registreres vanddrypp fra avløpsrør i kjeller. Lekkasje vurderes å skyldes lekkasje på vannrør i frisersalong.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler at anlegget vurderes av fagkyndig for å avdekke årsak til lekkasje og en generell gjennomgang. Ytterlige undersøkelser må utføres for å avdekke skadeomfanget etter lekkasjen. Kostand avhengig av skadeomfang.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.20 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-3
Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes. Det er ikke etablert sikringsskap. Kurser er plassert i trapperom på loft. Det registreres dårlig innfesting på kabler. TG 3	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Deler av det elektriske anlegget er fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, skrusikringer, ujordete stikkontakter med videre og har installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

Kostnad gjelder el-kontroll.

Utbedringskostnader**Under 10 000**

6.21 Varmesentral

Type anlegg

Varmepumpe

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Når var siste service på anlegget?

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Ukjent

Oppsummering av varmesentral**TG-2**

Ukjent alder på varmpumpe. Eldre modell.

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

Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Kjeller

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

1984

Størrelse	
ca 200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Ingen vesentlige avvik.	

6.24 Våtrom

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av våtrom	TG-3
Det registreres fuktskader på våtromsplater i dusjsonen og sprekker i belegget. Våtrommet opplyses å være renovert ca 1990. De fleste bygningsdeler i rommet har passert forventet brukstid.	
Hulltaking ikke foretatt da det er åpent i bjelkelag under dusjsone. Synlig sluk. Ingen synlige avvik.	
Anbefalte tiltak	
Badet må totalrenoveres for å tåle dagens bruk.	

6.25 Øvrig: Tilbygg vindfang.

Beskrivelse

Det er etablert tilbygg på baksiden. Fungerer som vindfang.

Oppsummering av øvrig

TG-3

Tilbygget har store vannskader og det er skjevheter.
Ved dør inn til hovedbygg er det glippe mellom byggene.
Man kan se bakken mellom byggene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilbygget er i en slik tilstand at det bør vurderes revet eller må totalrenoveres.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.26 Krypjkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Namsos	
Oppdragsnr.	
1706250048	
Selger 1 navn	
Gerd Karin Narum Mediaa	
Gateadresse	
Jernbanevegen 5	
Poststed	Postnr
GRONG	7870
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Erling Mediaa
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1706250048

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1706250048

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gerd Narum Mediaa	70ef74b3b14ce99c1afb6d4d dd841b316b51be8e	10.05.2025 12:20:28 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

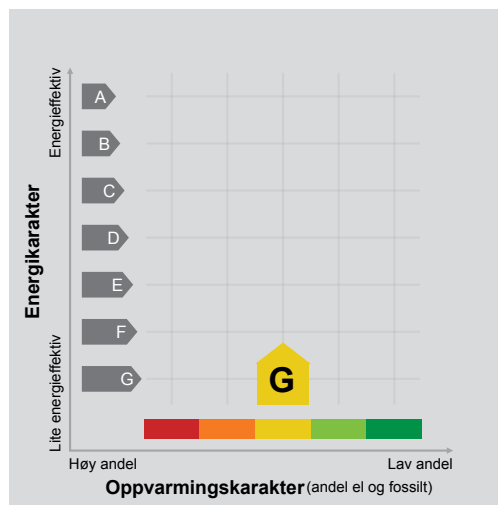
Document reference: 1706250048

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

ENERGIATTEST



Adresse	Jernbanevegen 5
Postnummer	7870
Sted	GRONG
Kommunenavn	Grong
Gårdsnummer	28
Bruksnummer	44
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	186487737
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-127675
Dato	28.05.2025



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

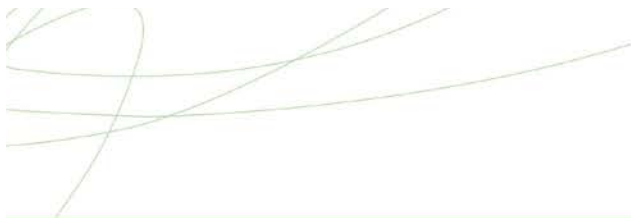
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Etterisolering av yttervegg**
- **Montere automatikk på utebelysning**

- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Luft kort og effektivt**

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1930
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 257
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Grong Kommune

Adresse Postboks 162, 7871 Grong, 7870

Telefon

Utskriftsdato: 09.05.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Grong Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5045 Gårdsnr.: 28 Bruksnr.: 44

Adresse: Jernbanevegen 5, 7870 GRONG

Referanse: 1706250048

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann		6050,00
Avløp		9775,00
Renovasjon		6906,25
Branntilsyn, feiing		453,00
Eiendomsskatt		2220,00

Kommentar

Bygningen er frakoblet kommunalt- vann og avløpsnett. Kommunale avgifter er oppgitt for tilkoblet bygning.

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.



Grong Kommune

Adresse Postboks 162, 7871 Grong, 7870

Telefon

Utskriftsdato: 09.05.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Grong Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5045 Gårdsnr.: 28 Bruksnr.: 44

Adresse: Jernbanevegen 5, 7870 GRONG

Referanse: 1706250048

Vann	Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig nett.
Avløp	Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig eller privat nett Eiendommen har ikke septiktank
Vei	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Kommentar

Boligen er frakoblet vann- og avløp. I tillegg er vedovn koblet fra. Det må påregnes tilkoblingsavgifter hvis boligen skal tas i bruk.

FORBEHOLD VED UTLERING 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.



Namdal brann- og redningsvesen

Adresse: Postboks 162, 7871 Grong

Telefon: 74 31 21 53

Utskriftsdato: 08.05.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Namdal brann- og redningsvesen

Kommunenr.	5045	Gårdsnr.	28	Bruksnr.	44	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId 179762600

Bygningstype Bolig

Bygningsnummer 186487737

Bruksenhetsnummer H0101

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse Jernbanevegen 5, 7870 GRONG

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
	01 Ukjent		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
-		-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 179762600

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Matrikkelrapport

MAT0011

Matrikkelbrev



Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune: 5045 - GRONG

Gårdsnummer: 28

Bruksnummer: 44

Utskriftsdato/klokkeslett: 09.05.2025 kl. 08:33

Produsert av: Morten Neergård

Attestert av: Grong kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkelova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkelovens § 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: BØNSBO

Etableringsdato: 07.12.1929

Skylid: 0,02

Er tinglyst: Ja

Har festegrunner: Nei

Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst

Beregna areal for 28 / 44

Areal

Kommentar

565,4 m2 Ukjent grenseforløp

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle Status

Hjemmelshaver

Navn

Føds.d./org.nr

Bruksenhet

Adresse

Andel

MEDIAA GERD KARIN NARUM

1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpnr

Type

Hovedteig

Nord

Øst

Høyde

Areal

Merknader

1

Teig

Ja

7152187

660518

565,4 m2

Hjelpelinje vegkant

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning

Forretningstype

Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato

Kommunal saksreferanse

Nettadresse (URL)

Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring

Signatur

Dato

01.01.2018

Tinglyst

02.01.2018

smatmynd_nnriap645_2

01.01.2018

Omnummerering v/kommuneendring

Omnummerering

Omnummerert til: 5045 - 28/44

Omnummerert fra: 1742 - 28/44

09.05.2025 08:33

Matrikkelbrev for 5045 - 28 / 44

Side 2 av 7

Forretning

Forretningstype

Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato

Kommunal saksreferanse

Nettadresse (URL)

Annen referanse

07.12.1929

Forretning

Forretningstype

Årsak til feilretting

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring

Signatur

Dato

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

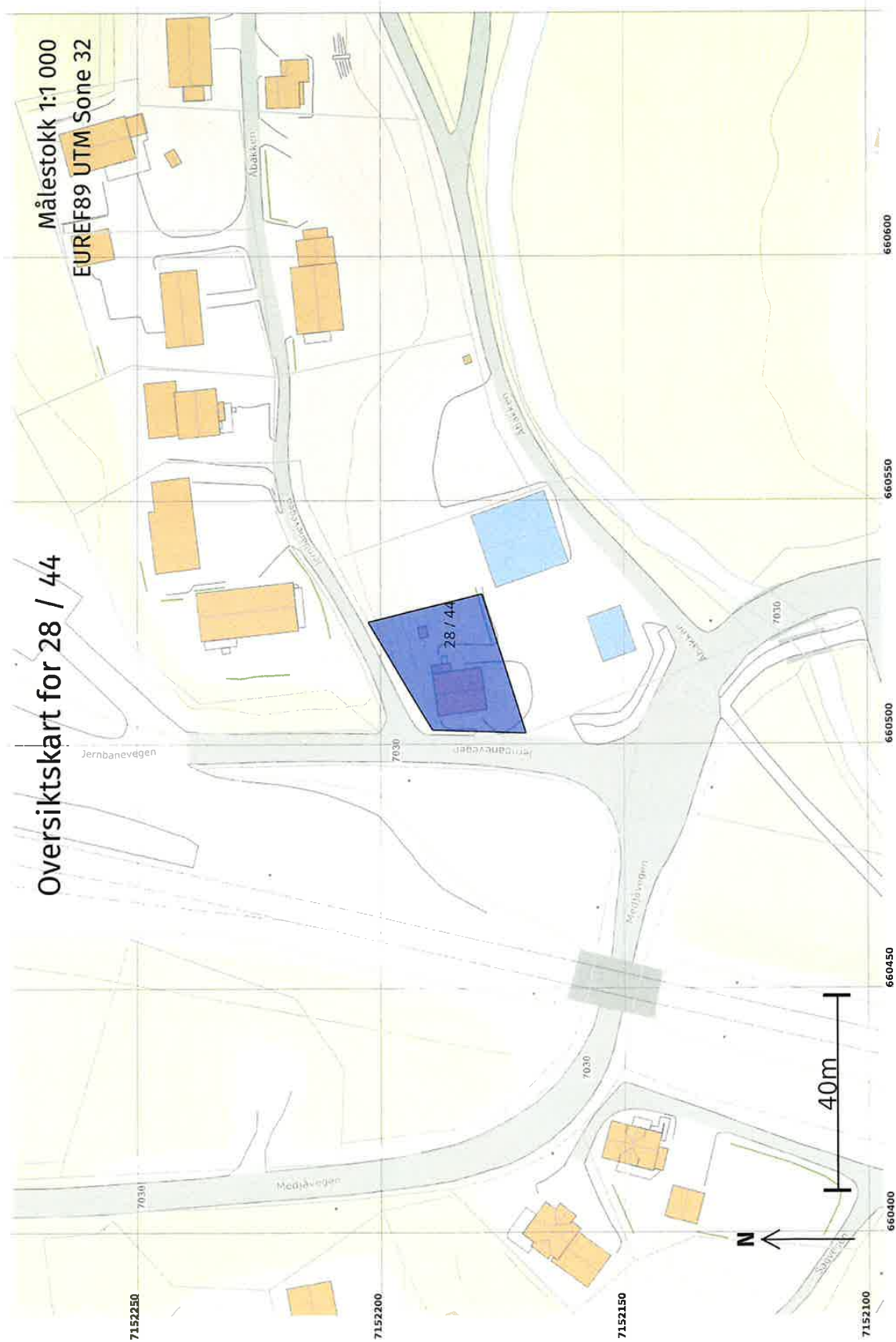
07.12.1929

07.12.1929

07.12.1929

07.12.

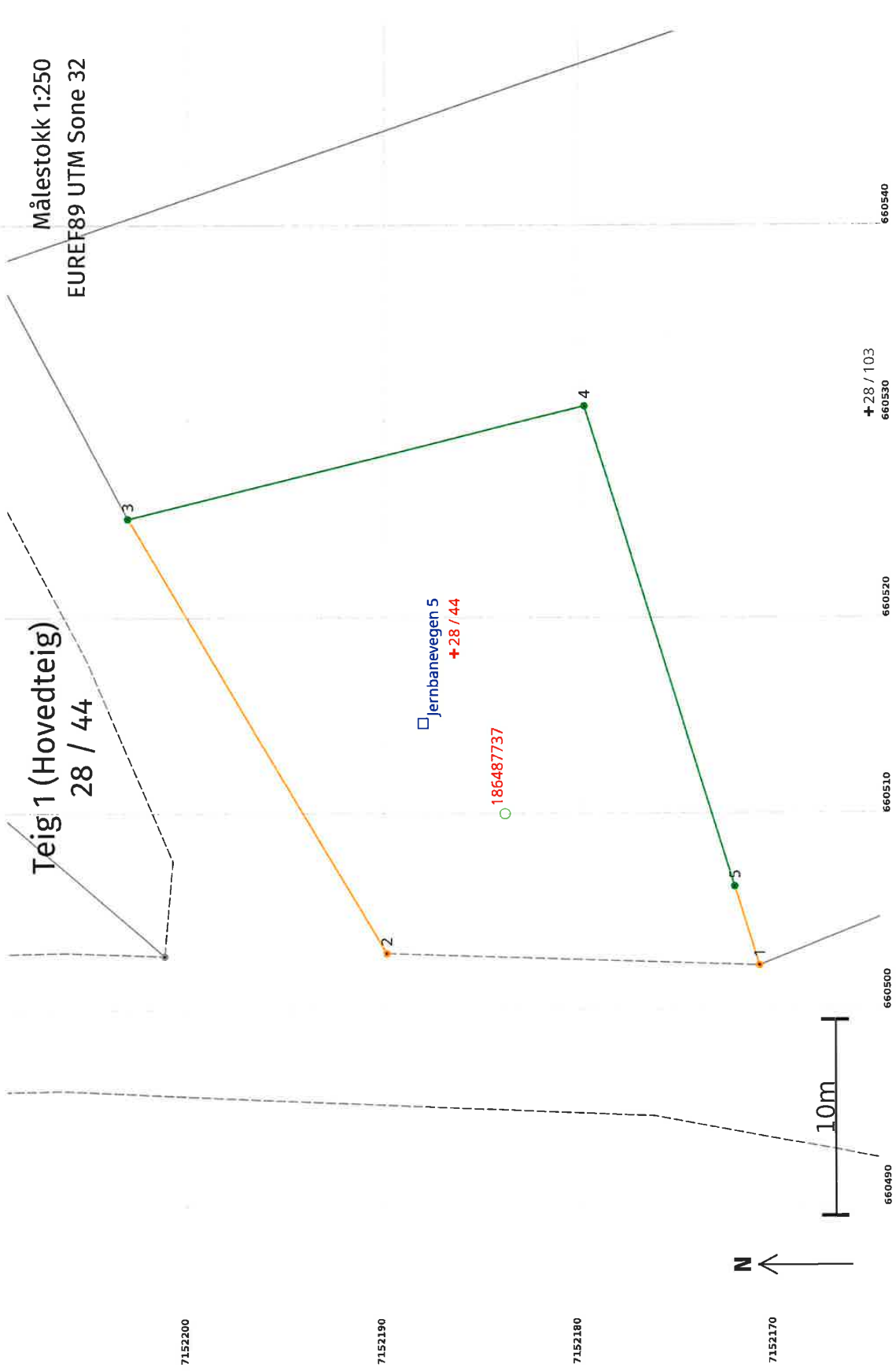
Adresse	Bruksenheitsnummer	Bruksenheitstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
42132 Jernbanevegen 5	H0101	Bolig	237	0		0	0	28/44



09.05.2025 08:33

Matrikkelbrev for 5045 - 28 / 44

Side 5 av 7

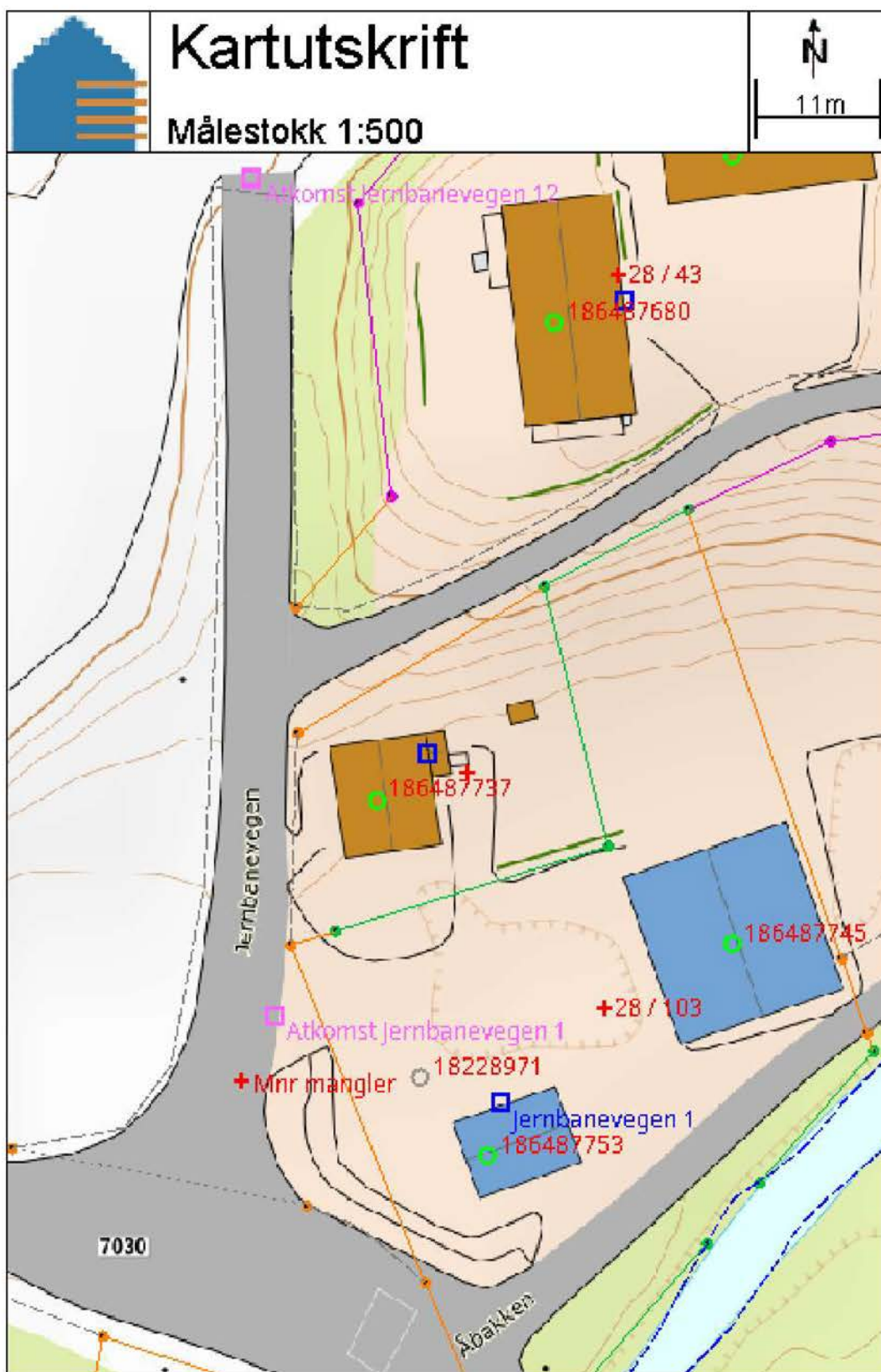


Areal og koordinater

Areal: 565,4
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 7152187 Øst: 660518

Grensepunkt / Grenselinje			Ytre avgrensing				
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7152171,03	660502,23	19,08	Geometrisk hjelpepunkt	63 Genererte data: Fra annen geometri	500	500
2	7152190,10	660502,85		Hjelpelinje vegkant	63 Genererte data: Fra annen geometri	500	500
			25,78	Geometrisk hjelpepunkt			
3	7152203,30	660525,00		Ukjent	10 Terrengmålt	14	14
			24,03				
4	7152179,96	660530,73		Ukjent	10 Terrengmålt	14	14
			25,67				
5	7152172,28	660506,24		Ukjent	10 Terrengmålt	14	14
			4,20				





Kartutsnitt kommunedelplan Grong sentrum

Dato: 09.05.2025

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 32N



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

Tegnforklaring

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	28	Bruksnr:	44	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Jernbanevegen 5, 7870 GRONG						
Dato:	12.05.2025	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	☐	☒
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:	27.11.2001	
Merknader:		



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

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

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

9. 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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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: Jernbanevegen 5
7870 GRONG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Torleif Sommerseth

Telefon: 928 06 396
E-post: torleif.sommerseth@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre