



aktiv.

Byavegen 21, 7873 HARRAN

**Harran - Ny pris! Renvert
enebolig beliggende i landlige
omgivelser ca. 4 km nord for
Harran sentrum.**



Eiendomsmegler

Øyvind Hofstad

Mobil 417 87 200

E-post oyvind.hofstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Namsos

Søren R Thornæs veg 4, 7800 NAMSOS

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 090 000,-
Omkostn.: Kr 28 490,-
Total ink omk.: Kr 1 118 490,-
Selger: Krzysztof Stanislaw
Koliszewski

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1952
BRA-i/BRA Total 161/161 kvm
Tomtstr.: 2161.1 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 39, bnr. 15
Oppdragsnr.: 1706240121

Landlig beliggende enebolig Renovert i perioden 2020-2024.

Aktiv Eiendomsmegling presenterer Byavegen 21 for salg!
Boligen har blitt vesentlig renovert siden 2020, og ligger i landlige omgivelser ca. 4 km nord for Harran sentrum.

Eiendommen er oppgradert med blandt annet:

2020 Innvendige vannrør er skiftet
2020 Etablert nytt bad ca. da.
2020 Generell oppgradering av innvendige overflater.
2022 Varmepumpe luft/luft datert 2022.
2023 Malt fasader 3 strøk.
2023 Etablert ny takkonstruksjon og takteking.
2023 Skiftet vinduer/dører som er datert 2019
2024 Bygd tredekke som inngang.
2024 Skiftet el-anlegg bortsett fra i kjeller.

Boligen har egen vannkilde. Det er offentlig vei til eiendommen og offentlig avløp.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	36
Tilstandsrapport	40
Egenoppgave	67
Energiattest	73
Kontroll Tensio	74
Bilder fra byggingen av det nye taket	75
Fra feievesenet	78
Matrikkelbrev	80
Tinglyst erklæring	87
Energiattest	89
Budskjema	103

Byavegen 21

Om boligen

Areal

BRA - i: 161 m²

BRA totalt: 161 m²

TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 42 m²

1. etasje

BRA-i: 55 m²

2. etasje

BRA-i: 47 m²

3. etasje

BRA-i: 17 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

7 m²

Ikke målbare arealer

Loft:

GUA (gulvareal) 24 kvm.

BRA (målbart areal) 17 kvm.

ALH (arealer med lav himlingshøyde 7 kvm.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Del 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

2161.1 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 2 161 km.

Tomten er opparbeidet med romslig gårdsplass som noe grus og grøntareal og med noe plen tilgrenset natur med varierende vegetasjon.

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

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et landlig område med flere omkringliggende boliger ca. 4 km nord for Harran i Grong kommune.

Adkomst

Følg E6 i nordlig retning gjennom Harran, ca 18 km fra Grong. Ta av til venstre, veg skiltet "Byå", og følg vegen ca 200 meter. Eiendommen ligger ved vegen, på høyre side.

Barnehage/Skole/Fritid

Harran barnehage (1-5 år) 2.8 km

Rønningen barnehage (1-5 år) 20 km

Ekker barnehage (1-5 år) 21.9 km

Skolekrets

Harran oppvekstsenter (1-7 kl.) 2.8 km

Grong barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 18.7 km

Grong videregående skole 19.1 km

Olav Duun videregående skole 64.2 km

Bygningssakkyndig

Sverre Kvaløseter

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig er oppført i to etasjer med innredet loft over kjeller på grunnmur oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk utvendig kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak tekket med metallplater. Etasjeskille er et

trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Eldre uthus på ca. m2 av trekonstruksjon med betydelig vedlikeholdsbehov. Med med utvendig stående bordkledning med slitasje og taktekking av rustet metallplater.

Stengt ved befarings og ikke innvendig besiktiget og ellers nærmere vurdert eller medregnet i arealet.

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:

Drenering

Oppsummering:

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

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater.

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

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

Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

Taknedløp er avsluttet over bakken, men med utkast.

Mindre konsekvenser med fukt i kjeller som uinnredet da det ikke ble registrert tegn til skader av bemerket fukt.

Anbefalte tiltak:

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.

Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen.

Rom under terreng

Oppsummering:

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

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

Kjeller ser ut til å ha vært med rustvann grunnet slik farge, noe som kan skyldes skiftning av eldre rustet vannrør. Ekstra mye og med noe vann i område stikkledninger/ vannpumpe og beredere.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering:

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

Det er ikke etablert rekkverk på mindre dekke/trapp utenfor stue, noe som grunnet

sikkerhet bør gjøres.

Adkomstdekke uten noe å bemerke bortsett fra mindre skader på noen dekkebord.

Anbefalte tiltak:

Etablere rekkverk på trapp ved stue.

Vinduer og dører

Oppsummering:

Det er ufullstendig beslag under vinduer, noe som lett kan medføre lekkasjer med påfølgende skader. Kan heller ikke garanteres å være tilfredsstillende over vinduer. Også ellers noen bemerkninger angående utførelse ved beslagsløsninger/tetting som ikke er fagmessig utført. TG 2.

Vinduer og dører generelt med god stand.

Eldre vindu i gang med alder som gjør det utsatt for punktering av glass.

Anbefalte tiltak:

Det bør forsøkes etablert beslag under vinduer.

Yttervegger

Oppsummering:

Det registreres sprekker i fasadene.

Med bra overflatebehandling, men kledning på mest værbelastet område med slitasje hvor det ikke kan utelukkes områder med råtne.

Yttervegg mot bad er ekstra utført 10 cm utenpå opprinnelig bordkledning uten at den er fjernet. Benyttet fugeskim mellom overbord som tetting, noe som ikke er en anbefalt løsning.

Lufting bak kledning begrenset grunnet utførelse i byggeår.

Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon på utført område mot bad.

Delvis skiftning av bordkledning kan på sikt forventes.

Det er ikke beslag over ender på bordkledning under ytterdør.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering:

Det registreres forekomster av muselort i og under isolasjon med ukjente konsekvenser og omfang.

Ser ut til å være begrenset med isolasjon i område som ikke omfatter innredet loft.

Vanskelig å vurdere behov lufting grunnet ukjent utførelse av konstruksjonen. Det er etablert ny takkonstruksjon over opprinnelig takåser hvor det også ser ut til å være benyttet diffusjonstett undertak over. I tilfelle behov for lufting under som ser ut til å være mye begrenset grunnet tette gesimser.

Renner og nedløp

Oppsummering:

Takrenner uten noe å bemerke, men er ikke montert spillblikk på side mot vei. Undertak er lagt ned i takrenner, noe som kan holde en stund. TG 2

Anbefalte tiltak:

Montering av spillblikk anbefales.

Takkonstruksjon

Oppsummering:

Ser ut til å være nye taksperrer som lukket konstruksjon over innredet opprinnelig kaltiloft.

Det er ikke etablert noen luftespalter. Behov luftespalter avhengig av type oppbygging av nytt tak og valgte materialer. Kan se ut som det er enn konstruksjon som betinger lufting i gesimser som mangler.

Ingen synlige negative konsekvenser.

Lite lufting kan medføre konsekvenser som ising i takrenner og kondens i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak:

Vurdere behov for bedre lufting.

Taktekking

Oppsummering:

Det mangler vannbord/beslag over overgang taktekking og vindskie på side mot veien og delvis på motsatt side. Uheldig grunnet utsatt for inn driv av fukt.

Anbefalte tiltak:

Etablere tilfredsstillende overgang taktekking/vindskier hvor det mangler.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering:

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

Ikke uvanlig i eldre boliger hvor det vanligvis henger noe igjen på murpipe.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering:

Pipa er innkledd alle sider hovedplan med ukjent materiale. Side med luftekanal kan være innkledd.

Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under ildstedet.

Vedovn av eldre dato.

Ikke uvanlig at eldre teglpiper anbefales rehabilitert ved montering av nytt røkrør av stål.

Har ikke vært kontroll på lengre tid.

Eldre sotluke med mye rust.

Anbefalte tiltak:

Ubrennbar plate på gulv foran vedovn bør etableres. Denne skal være minimum 30 cm utenfor ilegget (døren) til ovnen.

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

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning:

Med innredning som er noen år av laminerte skrog med malte profilerte fronter og laminert benkeplate.

Med oppvaskmaskin, platetopp med to plater med komfyrvakt over. Med åpning i benk for stekeovn med 60 cm bredde under platetopp. Benkeplate kappet på endre mot stue uten forsegling. Med kjøleskap.

Utover bemerkninger innredning med bra stand.

Trapp: Trapp for loft.

Oppsummering:

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

Anbefalte tiltak:

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert

Avløpsrør

Oppsummering:

Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakuumentil i trapperom.

Avløp som privat trolig av eldre dato hvor det på sikt kan bli behov for oppgraderinger.

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septikk ligger under bakken og er ikke vurdert.

Vannledninger

Oppsummering:

Rørfordeling er synlig i kjeller i fordelerskap uten front.

Hovedstoppekran ikke testet da den også berører nabo.

Med egen stoppekran ved rørfordeling som fungerte.

TG 2 grunnnet usikkerhet angående alder og utførelse.

Varmtvannsbereeder

Oppsummering:

Bereeder er plassert i rom uten sluk.

Begge beredere tilkoblet, men bare en i bruk.

Bereeder fra 2016 skal normalt fungere i lang tid.

Mye fukt på gulvet ved beredere som kan skyldes lekkasjer i mur ved stikkledning.

Ventilasjon

Oppsummering:

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Våtrom

Oppsummering av overflater:

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Fall fra område dør til topp slukrist ca. 18 mm.

Ved lekkasje fra toalett kan det medføre skader ved dør.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Det mangler sokkelflis på hver side av dør.

Anbefalte tiltak overflater:

Montere manglende sokkelflis.

Oppsummering av saniterutstyr:

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisteme, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Trolig som skjult godkjent løsning som er vanlig nå.

Grunnet skjevhet i vegg er det stedvis åpning mellom servantskap og vegg.

Forhold som har fått TGS:

Utstyr på tak

Oppsummering:

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

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Det er krav til stige for adkomst for feier.

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:

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk:

Det er ikke avtrekk over stekesonen.

Anbefalte tiltak avtrekk:

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

Trapp

Oppsummering:

Det er ikke etablert rekkverk i trappene.

Nederste trinn litt lavere i gang trolig grunnet oppforet gulv.

Anbefalte tiltak:

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Elektrisk

Oppsummering:

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Siste kontroll utført i 2006.

Det er hull/innføringer i inntak eller sikringskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet. Ledninger gjennom større åpninger i bunnen av skaper ned bak panel under.

Er også åpninger i skapet ved siden/bak måler.

Anbefalte tiltak:

En utvidet e-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter. Eventuell kostnad vanskelig å stipulere før det har vært kontroll.

Stipulert kr. 10000-50000;- trenger ikke ha noe med faktiske forhold å gjøre.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Ser membran som delvis buler litt opp uten registrerte skader i sluk.

Nedre ende veggplater ikke tilfredsstillende forsegle, noe som har medført litt svelling av nedre ende av plater i dusj, men ennå ikke skadet.

Ved hulltaking fra trapperom ble det oppdaget at det ikke var membran bak sokkelflis opp bak veggplate.

Årsak til TG 3

Ikke mulig å gjøre noe med nå uten fjerning av flis med ukjent omfang arbeid/kostnad.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

For å få et tett våtrom må det etableres membran i overgang gulv/vegg bak sokkelflis hvor det mangler.

Kan medføre etablering av nytt gulv eller lokal utbedring. Vanskelig å vurdere grunnet ellers ukjent utførelse. Det samme med kostnad.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 50 000 - 150 000

Lovlighet:

Er ikke med ferdigattest, noe som ikke er uvanlig på eldre boliger.

Pulverapparat over 10 år. Ingen røkvarslere.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/

Sverre Kvaløseter, datert 04.09.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt

bygningssdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Sammen drag selgers egenerklæring

Pkt. 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Jobbe fra bunnen av. Komplette riving av gulv og vegger Nytt gulv, fliser, vegger og alle sanitæranlegg. Alt rørleggerog elektroarbeid utføres i henhold til alle norske standarder, i henhold til gjeldende standarder.

Arbeid utført av: Skansen Elektro AS

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

Beskrivelse: Rommene i kjelleren er tørre og det er ingen fuktighet. Unntaket er det minste rommet hvor det er en vannpumpe og en kompressor. Huset har egen drikkevannskilde utenfor kjelleren. Pumpen som betjener denne vannkilden er plassert i kjelleren i det minste rommet. Fuktighet oppstår også der.

Pkt. 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)? Ja

Beskrivelse: Utvendig maling av huset ble utført av eier i 2023. Det ble brukt tre lag utvendig maling, alt arbeid innvendig og utskifting av vinduer og dører også utført med egne midler, men etter de høyeste norske standarder med opprettholdelse av varmeisolasjonsstandarder.

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

Beskrivelse: Nytt tak i 2023. Fullstendig utskifting av tak, isolasjon og metalltakstein.Ny terrasse foran inngangen i 2024. Alle nye vinduer og takvinduer, ytter- og balkongdører nye i 2023

Innhold

1. etasje: Vindfang, gang, kjøkken, stue, bad.

2. etasje: Gang, 3 soverom.

Loft: Loftstue.

Kjeller: 5 uinnredede kjellerrom.

Standard

1. etasje:

Vindfang: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Gang: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Trapp og sikringskap.

Kjøkken: Innredning med oppvaskmaskin. Platetopp med to plater.

Stue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Vedovn og varmpumpe.

Bad: Flis på gulv og våtromsplater på vegger. Downlights i malt overflate som himling.

Panelovn. Utstyrt med innfellbare dusjdører, veggmontert wc, servantskap og naturlig avtrekk.

2. etasje:

Gang: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Trapp.

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

Soverom 2: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

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

Loft:

Loftstue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling over synlige takåser. Trapp.

Overflater med god stand over kjeller.

Kjeller:

Uinnredet kjellerrom: Støpt gulv alle rom delvis farge av rustvann. Vegger med noe som pusset og malt med noen avflassinger. Et rom med synlige hilderplater. Himlinger som noe panel, huntonittplater, eternitt (asbest) med manglende partier.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Sverre Kvaløseter, datert 04.09.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Eiendommen overtas med møbler som forevist.

Uteboden har også en del utstyr, med takplater og diverse. Uteboden med innhold og som forevist på visning.

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

Oppvaskmaskin medfølger.

Moderniseringer og påkostninger

Tiltak etter byggår:

2023 Malt fasader

2023 Etablert ny takkonstruksjon og takteking

2023 Skiftet vinduer/dører som er datert 2019

2024 Bygd tredekke som inngang

2024 Skiftet el-anlegg bortsett fra i kjeller. Opplyses ha samsvarserklæring, men lå ikke i sikringskap ved befarng.

2020 Ukjent alder, men ser at innvendige vannrør er skiftet og etablert nytt bad ikke lenge siden. Ellers generell oppgradering av innvendige overflater. Det er ikke vurdert tilstand på vannkvalitet/kapasitet som er privat.

2022 Varmepumpe luft/luft datert 2022. Ovennevnte oppgraderinger opplyst i selgers egenerklæring.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Sverre Kvaløseter, datert 04.09.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Parkering

Gode parkeringsmuligheter på egen tomt.

Diverse

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

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarming med panelovner, varmepumpe og eldre vedovn.

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 1 090 000

Kommunale avgifter

Kr 15 168

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primær

Kr 360 662

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 1 370 514

Formuesverdi sekundær år

2022

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 39, bruksnummer 15 i Grong kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5045/39/15:

13.01.1954 - Dokumentnr: 120 - Bestemmelse om veg. Vegvesenets betingelser vedtatt

04.09.1978 - Dokumentnr: 7159 - Erklæring/avtale. Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom Vegvesenets betingelser vedtatt

31.10.1952 - Dokumentnr: 3023 - Registrering av grunn. Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5045 Gnr:39 Bnr:7

26.08.1970 - Dokumentnr: 3936 - Målebrev Areal: 1989m2

01.01.2018 - Dokumentnr: 225526 - Omnummerering ved kommuneendring. Tidligere: Knr:1742 Gnr:39 Bnr:15

Ferdigattest/brukstillatelse

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Bygninger oppført før 1.1.1998 med krav om ferdigattest.

Vei, vann og avløp

Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

Vei: Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Vann: Egen vannforsyning på egen eiendom. Nabo har også vannrettighet (trolig ikke gjort noe formalisering). Pumpe og kompressor er nede i kjelleren.

Slange til venstre tilhører vann til nabo, slange til høyre tilhører eiendommen som selges.

Selger opplyser om at vannet har god kvalitet, men kjenner ikke til at det er sendt inn prøver av vannet.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplan med formål bolig.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i sin helhet.

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

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

Kommentar odelsrett

Det er ikke odal 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

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum

30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 090 000 (Prisantydning)

Omkostninger

27 250 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

28 490 (Omkostninger totalt)

44 390 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

47 190 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 118 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 134 390 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 137 190 (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 28 490

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring 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 advokatbistand på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Fast pris vederlag 38 000

Kommunale opplysninger 6 500

Markedspakke. Stor pakke Finn. Aktiv Treff med finn 13 900

Oppgjørshonorar 5 900

Søk eiendomsregister og elektronisk signering 1 750

Tilretteleggingsgebyr 15 000

Visninger per stk. 2 500

Utlegg kommer i tillegg.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp er følgende avtalt:

Oppdragstaker har krav på et rimelig vederlag stort 10 000 kroner for utført arbeid. I tillegg kan oppdragstaker kreve dekket øvrige vederlag etter oppdragsavtalen, da med unntak av fastpris vederlag og oppgjørshonorar, uten hensyn til årsaken til at handelen ikke er kommet i stand. Videre kan oppdragstaker kreve dekket utlegg.

Oppdragsansvarlig

Øyvind Hofstad

Eiendomsmegler

oyvind.hofstad@aktiv.no

Tlf: 417 87 200



Aktiv Eiendomsmegling presenterer Byavegen 21 for salg!



Elendommen har blitt vestlig renoveret etter 2020, med bl. annet ny takkonstruksjon og taktekking, fasader malt 3 strøk, nye vinduer og dører, nytt inngangsparti og det meste av el-anlegget.



Uthus med del utstyr, med takplater og diverse. Uthuset leveres med innhold og som forevist på visning.



Entré



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



Pent bad fra ca 2020 med flis på gulv og våtromsplater på vegger. Downlights i himling. Panelovn.



Badet er utstyrt med innfellbare dusjdører, veggmontert wc, servantskap og naturlig avtrekk. Opplegg til vaskemaskin.



Kjøkkeninnredning som er noen år av laminerte skrog med malte profilerte fronter og laminert benkeplate.



Kitchenbord over benk



Med oppvaskmaskin, platetopp med to plater med komfyrvakt over, samt kjøleskap uner benk.
Det er åpning i benk for stekeovn med 60 cm bredde under platetopp.



Lys og fin stue med skyvedør ut til trapp og hage.



Møbler i eiendommen medfølger!



Stue



Trapp opp til 2 etasje som inneholder: Gang med plass til kontorpult og 3 soverom.



Stue



Trapp opp til 2 etasje som inneholder: Gang med plass til kontorpult og 3 soverom.



Soverom 1



Soverom 1



Soverom 2



Soverom 3



Nyinnredet tøft loft med ny takkonstruksjon.



3 nye takvinduer er montert som gir loftet et godt lysinnslipp.

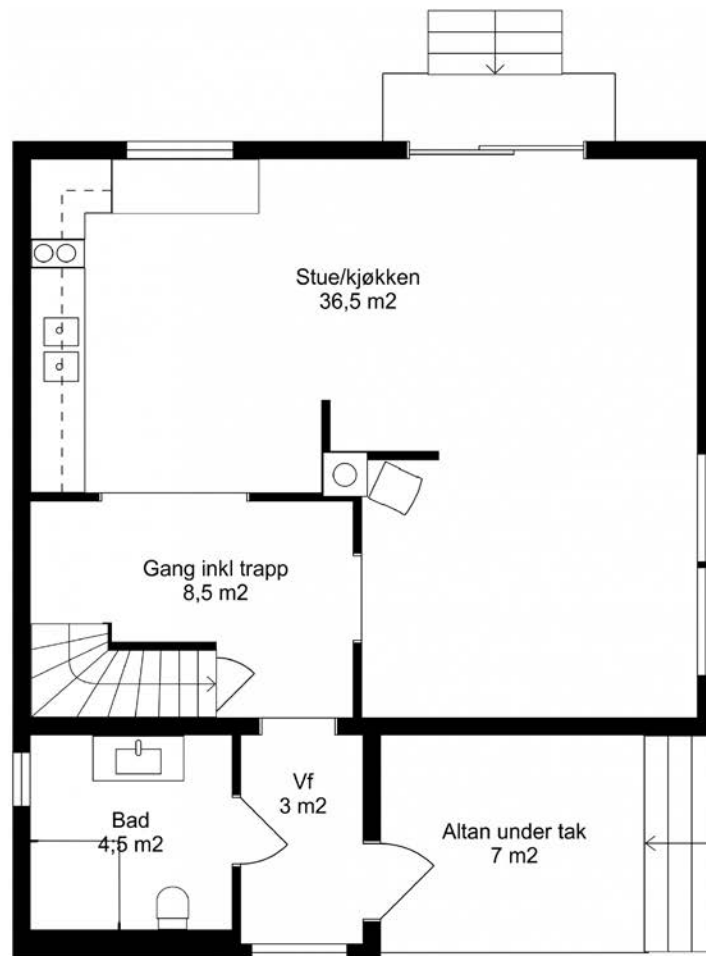


Plass til lkontorplass eller lignende under trappa.

Plantegning

Byavegen 21

1. Etasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

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

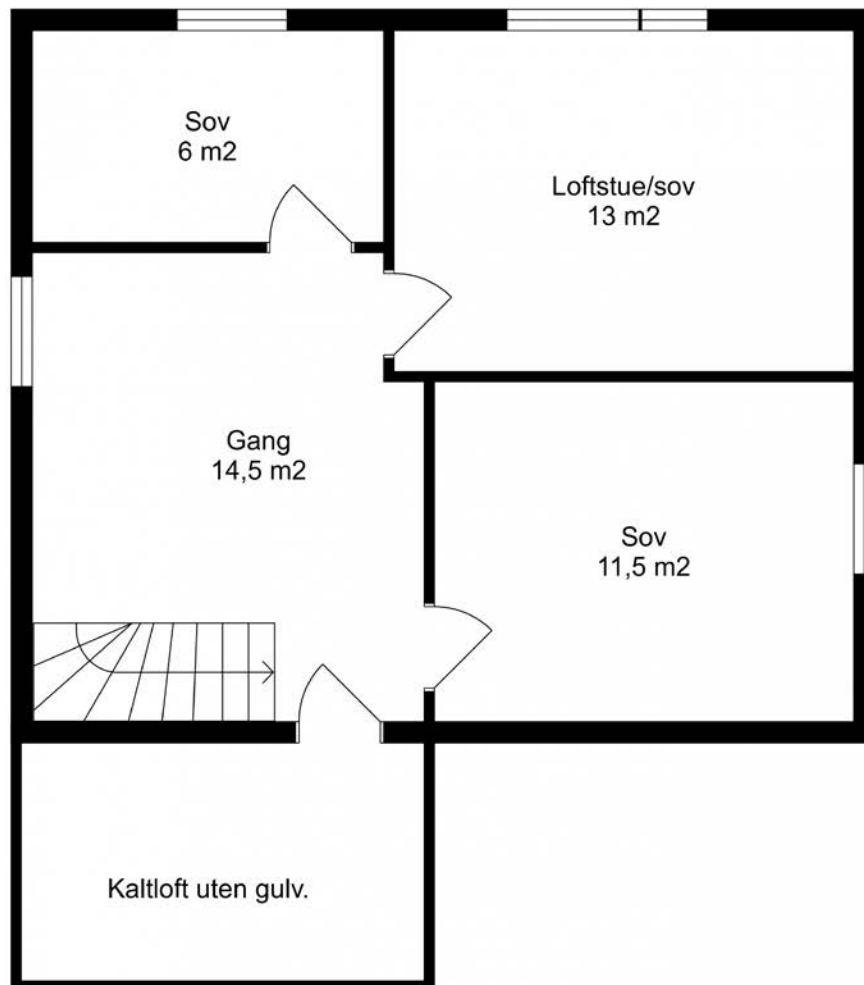
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

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

Plantegning



Byavegen 21 2. Etasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

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

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

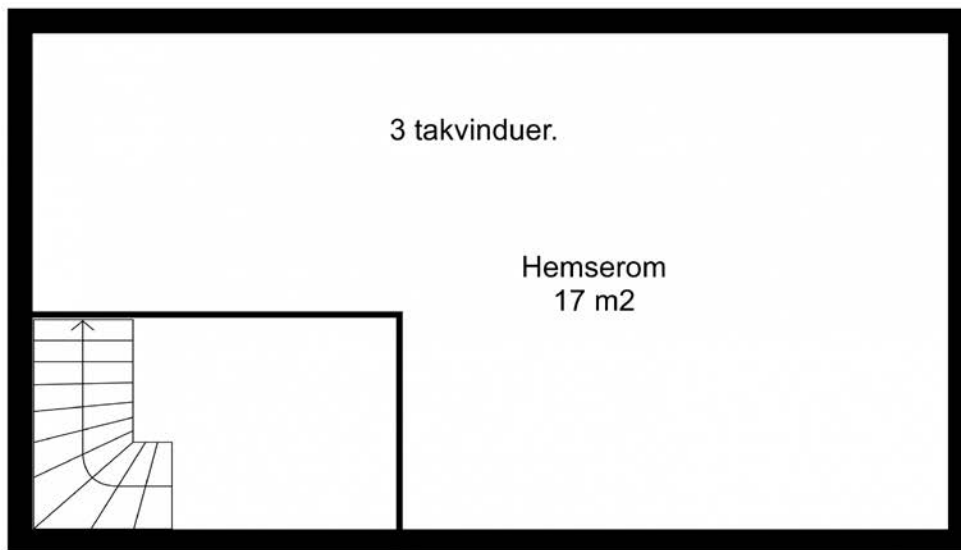
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning



Byavegen 21

Loft.



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

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

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

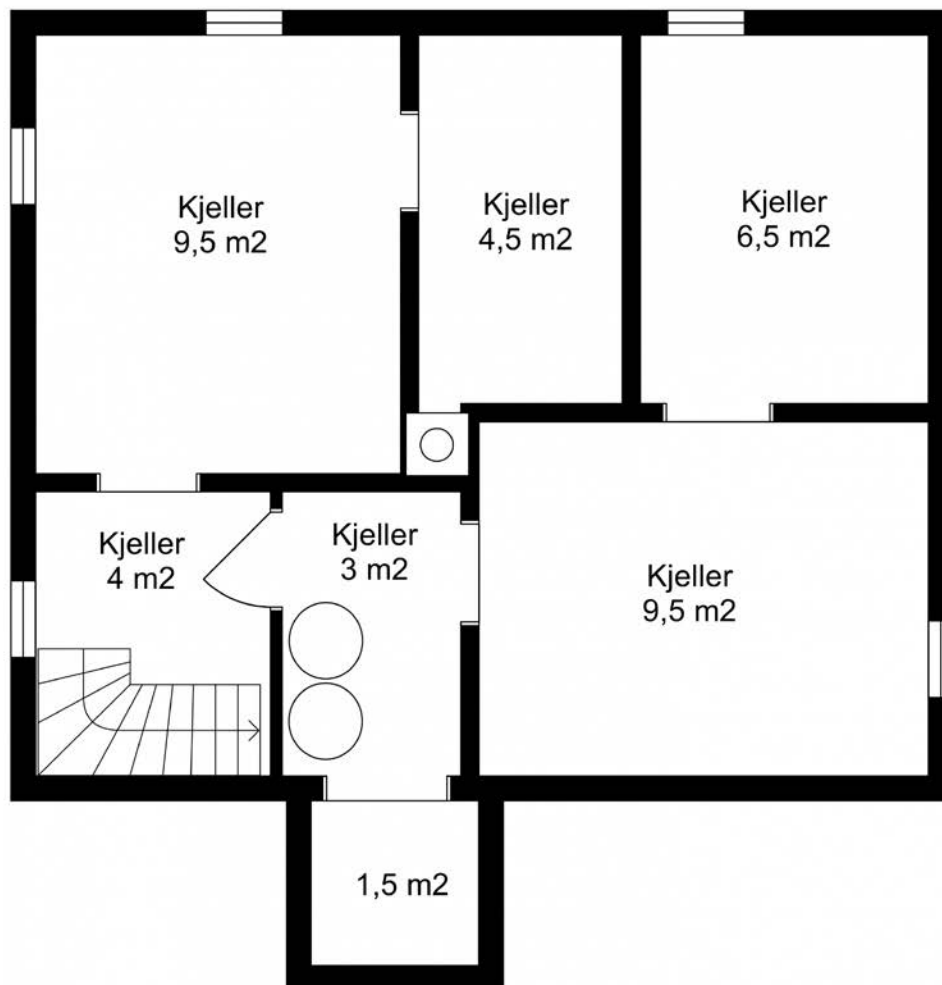
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning



Byavegen 21

Kjeller.



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

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

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

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

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.

NAMSOS:



**TORGEIR
HANSEN**

Avdelingsbanksjef
Tlf. 971 65 999
tha@grong-sparebank.no



**SIGRUN
EIDSHAUG**

Aut. finansiell rådgiver
Tlf. 901 47 385
sei@grong-sparebank.no



**CAMILLA
JULIUSSEN**

Aut. finansiell rådgiver
Tlf. 908 84 310
cnj@grong-sparebank.no



**JO MORTEN
AUNET**

Aut. finansiell rådgiver
Tlf. 911 61 462
jma@grong-sparebank.no



**EMILIE HANSEN
MEIDAL**

Aut. finansiell rådgiver
Tlf. 908 02 218
emm@grong-sparebank.no



**LARS ERIK
STORØY**

Aut. finansiell rådgiver
Tlf. 482 06 663
les@grong-sparebank.no



**LENA NATHALIE
WESTRUM EIDSMO**

Aut. finansiell rådgiver
Tlf. 466 38 585
lew@grong-sparebank.no

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



VERDENS BESTE LOKALBANK – DER DU ER

Vedlegg

Byavegen 21 7873 HARRAN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1952

BRA: 161 m²

BRA-i: 161 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

2

TG-2

19

TG-3

5

TG-IU

1



GNR: 39 BNR: 15

Sverre Kvaløsæter.
Takst-Forum Trøndelag as

sverre@tft.no
40004460

Byavegen 21
7873 Harran

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/22174>

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

Utstyr på tak

Oppsummering

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

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Det er krav til stige for adkomst for feier.

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

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Det er ikke avtrekk over stekesonen.

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

Trapp

Oppsummering

Det er ikke etablert rekkverk i trappene.

Nederste trinn litt lavere i gang trolig grunnet oppforet gulv.

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Siste kontroll utført i 2006.

Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet. Ledninger gjennom større åpninger i bunnen av skaper ned bak panel under.

Er også åpninger i skapet ved siden/bak måler.

Anbefalte tiltak

En utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter. Eventuell kostnad vanskelig å stipulere før det har vært kontroll. Stipulert kr. 10000- 50000,- trenger ikke ha noe med faktiske forhold å gjøre.

Våtrom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Ser membran som delvis buler litt opp uten registrerte skader i sluk.

Nedre ende veggplater ikke tilfredsstillende forseglet, noe som har medført litt svelling av nedre ende av plater i dusj, men ennå ikke skadet.

Ved hulltaking fra trapperom ble det oppdaget at det ikke var membran bak sokkelflis opp bak veggplate.

Årsak til TG 3

Ikke mulig å gjøre noe med nå uten fjerning av flis med ukjent omfang arbeid/kostnad.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

For å få et tett våtrom må det etableres membran i overgang gulv/vegg bak sokkelflis hvor det mangler.

Kan medføre etablering av nytt gulv eller lokal utbedring. Vanskelig å vurdere grunnet ellers ukjent utførelse. Det samme med kostnad.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

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

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater.

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

Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

Taknedløp er avsluttet over bakken, men med utkast.

Mindre konsekvenser med fukt i kjeller som uinnredet da det ikke ble registrert tegn til skader av bemerket fukt.

Anbefalte tiltak

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.

Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen.

Rom under terreng

Oppsummering

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

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

Kjeller ser ut til å ha vært med rustvann grunnet slik farge, noe som kan skyldes skiftning av eldre rustet vannrør. Ekstra mye og med noe vann i område stikkledninger/vannpumpe og beredere.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

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

Det er ikke etablert rekkverk på mindre dekke/trapp utenfor stue, noe som grunnet sikkerhet bør gjøres.

Adkomstdekke uten noe å bemerke bortsett fra mindre skader på noen dekkebord.

Anbefalte tiltak

Etablere rekkverk på trapp ved stue.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det er ufullstendig beslag under vinduer, noe som lett kan medføre lekkasjer med påfølgende skader. Kan heller ikke garanteres å være tilfredsstillende over vinduer.

Også ellers noen bemerkninger angående utførelse ved beslagsløsninger/tetting som ikke er fagmessig utført. TG 2.

Vinduer og dører generelt med god stand.

Eldre vindu i gang med alder som gjør det utsatt for punktering av glass.

Anbefalte tiltak

Det bør forsøkes etablert beslag under vinduer.

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres sprekker i fasadene.

Med bra overflatebehandling, men kledning på mest værbelastet område med slitasje hvor det ikke kan utelukkes områder med råte.

Yttervegg mot bad er ekstra utført 10 cm utenpå opprinnelig bordkledning uten at den er fjernet. Benyttet fugeskum mellom overbord som tetting, noe som ikke er en anbefalt løsning.

Lufting bak kledning begrenset grunnet utførelse i byggeår.

Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon på utført område mot bad.

Delvis skiftning av bordkledning kan på sikt forventes.

Det er ikke beslag over ender på bordkledning under ytterdør.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det registreres forekomster av muselort i og under isolasjon med ukjente konsekvenser og omfang. Ser ut til å være begrenset med isolasjon i område som ikke omfatter innredet loft.

Vanskelig å vurdere behov lufting grunnet ukjent utførelse av konstruksjonen. Det er etablert ny takkonstruksjon over opprinnelig takåser hvor det også ser ut til å være benyttet diffusjonstett undertak over. I tilfelle behov for lufting under som ser ut til å være mye begrenset grunnet tette gesimser.

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner uten noe å bemerke, men er ikke montert spillblikk på side mot vei. Undertak er lagt ned i takrenner, noe som kan holde en stund. TG 2

Anbefalte tiltak

Montering av spillblikk anbefales.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Ser ut til å være nye taksperrer som lukket konstruksjon over innredet opprinnelig kaltloft.

Det er ikke etablert noen luftespalter. Behov luftespalter avhengig av type oppbygging av nytt tak og valgte materialer. Kan se ut som det er enn konstruksjon som betinger lufting i gesimser som mangler.

Ingen synlige negative konsekvenser.

Lite lufting kan medføre konsekvenser som ising i takrenner og kondens i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Vurdere behov for bedre lufting.

Taktekking

Oppsummering

Det mangler vannbord/beslag over overgang taktekking og vindskie på side mot veien og delvis på motsatt side. Uheldig grunnet utsatt for inndriv av fukt.

Anbefalte tiltak

Etablere tilfredsstillende overgang taktekking/vindskier hvor det mangler.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

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

Ikke uvanlig i eldre boliger hvor det vanligvis henger noe igjen på murpipe.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipa er innkledd alle sider hovedplan med ukjent materiale. Side med luftekanal kan være innkledd. Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under ildstedet.

Vedovn av eldre dato.

Ikke uvanlig at eldre teglpipe anbefales rehabilitert ved montering av nytt røkrør av stål.

Har ikke vært kontroll på lengre tid.

Eldre sotluke med mye rust.

Anbefalte tiltak

Ubrennbar plate på gulv foran vedovn bør etableres. Denne skal være minimum 30 cm utenfor ilegget (døren) til ovnen.

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

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Med innredning som er noen år av laminerte skrog med malte profilerte fronter og laminert benkeplate.

Med oppvaskmaskin, platetopp med to plater med komfyrvakt over. Med åpning i benk for stekeovn med 60 cm bredde under platetopp. Benkeplate kappet på endre mot stue uten forsegling. Med kjøleskap.

Utover bemerkninger innredning med bra stand.

Trapp: Trapp for loft.

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakuumentil i trapperom.
Avløp som privat trolig av eldre dato hvor det på sikt kan bli behov for oppgraderinger.

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septikk ligger under bakken og er ikke vurdert.

Vannledninger

Oppsummering

Rørfordeling er synlig i kjeller i fordelerskap uten front.
Hovedstoppekran ikke testet da den også berører nabo.
Med egen stoppekran ved rørfordeling som fungerte.
TG 2 grunnet usikkerhet angående alder og utførelse.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder er plassert i rom uten sluk.
Begge beredere tilkoblet, men bare en i bruk.
Bereder fra 2016 skal normalt fungere i lang tid.
Mye fukt på gulvet ved beredere som kan skyldes lekkasjer i mur ved stikkledning.

Ventilasjon

Oppsummering

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
Fall fra område dør til topp slukrist ca. 18 mm.
Ved lekkasje fra toalett kan det medføre skader ved dør.
Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.
Det mangler sokkelflis på hver side av dør.

Anbefalte tiltak overflater

Montere manglende sokkelflis.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen dreneringsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Trolig som skjult godkjent løsning som er vanlig nå.

Grunnet skjevhet i vegg er det stedvis åpning mellom servantskap og vegg.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmesentral

Oppsummering

Varmepumpe avslått ved befarings, men skal iht alder ha god stand.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Er ikke med ferdigattest, noe som ikke er uvanlig på eldre boliger.

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

Pulverapparat over 10 år. Ingen røykvarslere.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
4.9.2025

Rapportdato
11.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Krysztof Stanislaw Koliszewski**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

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



Informasjon om boligen

Adresse: **Byavegen 21, 7873 Harran**

Kommunenr: **5045**

Gårdsnr: **39**

Bruksnr: **15**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Lelighetsnr:

Byggeår: **1952**

Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen beliggende i landlige omgivelser ca. 4 km nord for Harran sentrum. Tomta som eiet på 2116,1 m² ikke vesentlig opparbeidet med romslig gårdsplass som noe grus og grøntareal og med noe plen tilgrenset natur med varierende vegetasjon.

Bebyggelse som enebolig på to etasjer med innredet loft over kjeller bygd i 1952 på grunnmur av betong. Yttervegger trolig av bindingsverk med fasader av stående bordkledning. Tak med saltaks fasong med taktekkning av metallplater. Oppvarming av panelovner, varmepumpe og eldre vedovn. Tilkoblet privat vann felles med en nabo og privat avløp.

Ellers med eldre uthus av trekonstruksjon med betydelig vedlikeholdsbehov. Med utvendig stående bordkledning med slitasje og taktekkning av rustet metallplater.

Stengt ved befaring og ikke innvendig besiktiget og ellers ikke nærmere vurdert eller medregnet i arealet.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2023	Malt fasader.	Nei
2023	Etablert ny takkonstruksjon og taktekkning.	Nei
2023	Skiftet vinduer/dører som er datert 2019.	Nei
2024	Bygd tredekke som inngang.	Nei
2024	Skiftet el-anlegg bortsett fra i kjeller. Opplyses ha samsvarserklæring, men lå ikke i sikringsskap ved befaring.	Nei
2020	Ukjent alder, men ser at innvendige vannrør er skiftet og etablert nytt bad ikke lenge siden. Ellers generell oppgradering av innvendige overflater. Det er ikke vurdert tilstand på vannkvalitet/kapasitet som er privat.	Nei
2022	Varmepumpe luft/luft datert 2022. Ovennevnte oppgraderinger opplyst i selgers egenerklæring.	Nei

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 byggeteknisk 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. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Enebolig.

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft	17	17	0	0	0
2. etasje	47	47	0	0	0
1. etasje	55	55	0	0	7
Kjeller	42	42	0	0	0
Totalt m²	161	161	0	0	7

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	24	17	7
Totalt m²	24	17	7

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Loft	17	17	0	Loftstue.	
2. etasje	47	47	0	Gang, to soverom, sov/stue.	
1. etasje	55	55	0	Vf, gang, bad, stue, kjøkken.	
Kjeller	42	0	42		Seks kjellerrom.
Totalt m²	161	119	42		

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
Grunnmur for uinnredet kjeller.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Ikke noe som tyder på tiltak med drenering.	
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	TG-2
Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet. Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen. Taknedløp er avsluttet over bakken, men med utkast. Mindre konsekvenser med fukt i kjeller som uinnredet da det ikke ble registrert tegn til skader av bemerket fukt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas. Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Grunnmur av betong utvendig pusset og malt. Innvendig pusset på hilderplater hvor det mangler noe puss. Tilbygg med bad satt på lettklinkerblokker ca. 1980.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	
TG-1	
Det registreres mindre riss og forvittringer i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.	

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
Kjeller med støpte gulv uten oppføring og ingen utforede vegger.	
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	
TG-2	
Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt. Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørring. Kjeller ser ut til å ha vært med rustvann grunnet slik farge, noe som kan skyldes skiftning av eldre rustet vannrør. Ekstra mye og med noe vann i område stikkledninger/vannpumpe og beredere.	

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Med mindre tredekke utenfor altandør med trapp og et tredekke under tak som del av adkomst. Utført i senere tid.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-2	
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Det er ikke etablert rekkverk på mindre dekke/trapp utenfor stue, noe som grunnet sikkerhet bør gjøres. Adkomstdekke uten noe å bemerke bortsett fra mindre skader på noen dekkebord.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablere rekkverk på trapp ved stue.

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass som innadslående av PVC. Vindu i gang som 3-lags datert 1982.
Takvinduer av tre ser ut til å være fra 2016.
Ytterdør og altandør datert 2016.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslette karmen, fuktskader eller råteskader?

Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

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

Ja

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

Det er ufullstendig beslag under vinduer, noe som lett kan medføre lekkasjer med påfølgende skader. Kan heller ikke garanteres å være tilfredsstillende over vinduer.
Også ellers noen bemerkninger angående utførelse ved beslagsløsninger/tetting som ikke er fagmessig utført. TG 2.

Vinduer og dører generelt med god stand.
Eldre vindu i gang med alder som gjør det utsatt for punktering av glass.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør forsøkes etablert beslag under vinduer.

6.6 Yttervegger

Type fasade**Stående kledning**

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Bordkledning ser hovedsakelig ut til å være fra byggeår bortsett fra område med bad og ved inngang.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Ja

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?	Ja
Oppsummering av yttervegger TG-2	
Det registreres sprekker i fasadene. Med bra overflatebehandling, men kledning på mest værbelastet område med slitasje hvor det ikke kan utelukkes områder med råte. Yttervegg mot bad er ekstra utforet 10 cm utenpå opprinnelig bordkledning uten at den er fjernet. Benyttet fugeskum mellom overbord som tetting, noe som ikke er en anbefalt løsning. Lufting bak kledning begrenset grunnet utførelse i byggeår. Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon på utforet område mot bad. Delvis skiftning av bordkledning kan på sikt forventes. Det er ikke beslag over ender på bordkledning under ytterdør.	

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Er med mindre kaldtloft over inngang og bad og delvis over 2. etg.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) TG-2	
Det registreres forekomster av muselort i og under isolasjon med ukjente konsekvenser og omfang. Ser ut til å være begrenset med isolasjon i område som ikke omfatter innredet loft. Vanskelig å vurdere behov lufting grunnet ukjent utførelse av konstruksjonen. Det er etablert ny takkonstruksjon over opprinnelig takåser hvor det også ser ut til å være benyttet diffusjonstett undertak over. I tilfelle behov for lufting under som ser ut til å være mye begrenset grunnet tette gesimser.	

6.8 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	
Takrenner skiftet i forbindelse med skiftning av takteking ca 2016.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Takrenner uten noe å bemerke, men er ikke montert spillblikk på side mot vei. Undertak er lagt ned i takrenner, noe som kan holde en stund. TG 2	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Montering av spillblikk anbefales.	

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
Ser ut til å være nye taksperrer som lukket konstruksjon over innredet opprinnelig kaltloft. Det er ikke etablert noen luftespalter. Behov luftespalter avhengig av type oppbygging av nytt tak og valgte materialer. Kan se ut som det er enn konstruksjon som betinger lufting i gesimser som mangler. Ingen synlige negative konsekvenser. Lite lufting kan medføre konsekvenser som ising i takrenner og kondens i konstruksjonen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vurdere behov for bedre lufting.	

6.10 Taktekking

Type tekking	Lakkerte stålplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking av metallplater etablert ca 2016.	
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?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av takteking	TG-2
Det mangler vannbord/beslag over overgang takteking og vindskie på side mot veien og delvis på motsatt side. Uheldig grunnnet utsatt for inndriv av fukt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablere tilfredsstillende overgang takteking/vindskier hvor det mangler.	

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere. Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. Det er krav til stige for adkomst for feier. Takstigen er en stige med bøyler over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger må etableres for god personsikkerhet. Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.12 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-2
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Ikke uvanlig i eldre boliger hvor det vanligvis henger noe igjen på murpipe.	

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Med eldre teglpipe innvendig pusset og malt og noe med gipsplate på.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Med eldre vedovn på stue.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	
TG-2	
Pipa er innkledd alle sider hovedplan med ukjent materiale. Side med luftekanal kan være innkledd. Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under ildstedet. Vedovn av eldre dato. Ikke uvanlig at eldre teglpipe anbefales rehabilitert ved montering av nytt røkrør av stål. Har ikke vært kontroll på lengre tid. Eldre sotluke med mye rust.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ubrennbar plate på gulv foran vedovn bør etableres. Denne skal være minimum 30 cm utenfor ilegget (døren) til ovnen. Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.	

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	
TG-2	
Med innredning som er noen år av laminerte skrog med malte profilerte fronter og laminert benkeplate. Med oppvaskmaskin, platetopp med to plater med komfyrvakt over. Med åpning i benk for stekeovn med 60 cm bredde under platetopp. Benkeplate kappet på endre mot stue uten forsegling. Med kjøleskap. Utover bemerkninger innredning med bra stand.	

Avtrekk

Type avtrekk	Ingen
--------------	-------

Oppsummering av avtrekk	TG-3
Det er ikke avtrekk over stekesonen.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.	
Utbedringskostnader avtrekk	Under 10 000

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Ikke med tegninger for kontroll.	
Ikke utenkelig om loft er innredet i ettertid, noe som i tilfelle er en søknadspiktig.	
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
Er ikke med ferdigattest, noe som ikke er uvanlig på eldre boliger.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Ja
Pulverapparat over 10 år. Ingen røykvarslere.	

6.16 Trapp

Beskrivelse	
Kjellertrapp som åpen bratt ubehandlet tretrapp. Trapp for 2. etg som tett malt tretrapp med belegg i trinn.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-3
Det er ikke etablert rekkverk i trappene. Nederste trinn litt lavere i gang trolig grunnet oppforet gulv.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.	

6.17 Trapp: Trapp for loft.

Beskrivelse	
Trappa som malt åpen tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern
Nesten ikke noe synlig av avløpsrør som ser ut til å være av eldre dato. Med rustne jernsluker i kjellergulvet.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør**TG-2**

Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakuumentil i trapperom.
Avløp som privat trolig av eldre dato hvor det på sikt kan bli behov for oppgraderinger.
Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septikk ligger under bakken og er ikke vurdert.

6.19 Vannledninger

Type anlegg

Plast, Rør i rør system

Med stikkledning av plast med stoppekran i kjellerrom som videreføres til nabo grunnet felles privat anlegg.
Ukjent alder, men ser ut til å være en del år.
Med pumpe som gjør at vanntrykk kan variere noe. Ukjent alder og tilstand på pumpe.
Det er ikke gjort undersøkelse angående tilstand på vannkvalitet og kapasitet som egen vannkilde.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Innvendige rør som rør i røst skiftet i senere tid.

Er det etablert fordelerskap?

Nei

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

Nei

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?

Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?

Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?

Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?

Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Nei

Oppsummering av vannledninger**TG-2**

Rørfordeling er synlig i kjeller i fordelerskap uten front.
Hovedstoppekran ikke testet da den også berører nabo.
Med egen stoppekran ved rørfordeling som fungerte.
TG 2 grunnet usikkerhet angående alder og utførelse.

6.20 Elektrisk

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

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ser ut til å være nytt el-anlegg i boligen.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart
Oppsummering av elektrisk	TG-3
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Siste kontroll utført i 2006. Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet. Ledninger gjennom større åpninger i bunnen av skaper ned bak panel under. Er også åpninger i skapet ved siden/bak måler.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter. Eventuell kostnad vanskelig å stipulere før det har vært kontroll. Stipulert kr. 10000- 50000,- trenger ikke ha noe med faktiske forhold å gjøre.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.21 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Med varmpumpe luft/luft datert 2022.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent angående service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent

Varmepumpe avslått ved befaring, men skal iht alder ha god stand.

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2016-1999

Størrelse

194 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Bereder er plassert i rom uten sluk.
Begge beredere tilkoblet, men bare en i bruk.
Bereder fra 2016 skal normalt fungere i lang tid.
Mye fukt på gulvet ved beredere som kan skyldes lekkasjer i mur ved stikkledning.

6.23 Ventilasjon

Type ventilering

Ingen ventilasjon

Grunnet vinduer uten luftespalter og ingen ventiler i vegger er ikke oppholdsrom med tilfredsstillende lufting iht dagens forskrift.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Rommet oppgradert ikke mange år siden med fliser på gulvet og våtromsplater som vegger og glatt malt himling. Ble montert varmekabler i gulvet som ikke ble godkjent av elektriker, derfor panelovn.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-2
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Fall fra område dør til topp slukrist ca. 18 mm. Ved lekkasje fra toalett kan det medføre skader ved dør. Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg. Det mangler sokkelflis på hver side av dør.	
Anbefalte tiltak overflater	
Montere manglende sokkelflis.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-3	
Ser membran som delvis buler litt opp uten registrerte skader i sluk. Nedre ende veggplater ikke tilfredsstillende forseglet, noe som har medført litt svelling av nedre ende av plater i dusj, men ennå ikke skadet. Ved hulltaking fra trapperom ble det oppdaget at det ikke var membran bak sokkelflis opp bak veggplate. Årsak til TG 3 Ikke mulig å gjøre noe med nå uten fjerning av flis med ukjent omfang arbeid/kostnad.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
For å få et tett våtrom må det etableres membran i overgang gulv/vegg bak sokkelflis hvor det mangler. Kan medføre etablering av nytt gulv eller lokal utbedring. Vanskelig å vurdere grunnet ellers ukjent utførelse. Det samme med kostnad.	
Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk	50 000 - 150 000

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Med innfellbare dusjvegger, servantskap og veggfestet toalett. Med tilkobling for vaskemaskin i åpning mellom vegg og servantskap, men bredde i område bare 53 cm grunnet panelovn.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr TG-2	
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Trolig som skjult godkjent løsning som er vanlig nå. Grunnet skjevhet i vegg er det stedvis åpning mellom servantskap og vegg.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon TG-1	
Avtrekksvifte startet, men ikke målt effekt.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt**TG-0**

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende trapperom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Har trolig ikke vært benyttet på lang tid og ikke utsatt for fukt.

Grunnet ovennevnte bemerkning angående membran bak sokkelflis er ikke rommet et vannsikkert rom.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.25 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Namsos	
Oppdragsnr.	
1706240121	

Selger 1 navn
Krzysztof Stanislaw Koliszewski

Gateadresse	
Byavegen 21	

Poststed	Postnr
HARRAN	7873

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1706240121

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

jobbe fra bunnen av. Komplette riving av gulv og vegger Nytt gulv, fliser, vegger og alle sanitæranlegg. Alt rørlegger- og elektroarbeid utføres i henhold til alle norske standarder, i henhold til gjeldende standarder.

Arbeid utført av

Skansen Elektro AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

rommene i kjelleren er tørre og det er ingen fuktighet. Unntaket er det minste rommet hvor det er en vannpumpe og en kompressor. Huset har egen drikkevannskilde utenfor kjelleren. Pumpen som betjener denne vannkilden er plassert i kjelleren i det minste rommet. Fuktighet oppstår også der.

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

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Hele det elektriske anlegget unntatt kjelleren ble i 2024 skiftet ut med en ny av Skansen Elektro AS. Kabler og materialer av høyeste kvalitet ble brukt i henhold til norske standarder. De elektriske kablene er festet på utsiden og er synlige for inspeksjon og enkle å inspisere.

Arbeid utført av

Skansen Elektro AS

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1706240121

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Utvendig maling av huset ble utført av eier i 2023. Det ble brukt tre lag utvendig maling. alt arbeid innvendig og utskifting av vinduer og dører også utført med egne midler, men etter de høyeste norske standarder med opprettholdelse av varmeisolasjonsstandarder.

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

nytt tak i 2023. Fullstendig utskifting av tak, isolasjon og metalltakstein.Ny terrasse foran inngangen i 2024. Alle nye vinduer og takvinduer, ytter- og balkongdører nye i 2023

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1706240121

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1706240121

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Krzysztof Stanislaw	62a7b56ec4ed71349d57c43 8bfceb39cb591ae93	23.08.2024 14:34:03 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1706240121

- 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>



Denne dokumentpakken inneholder:

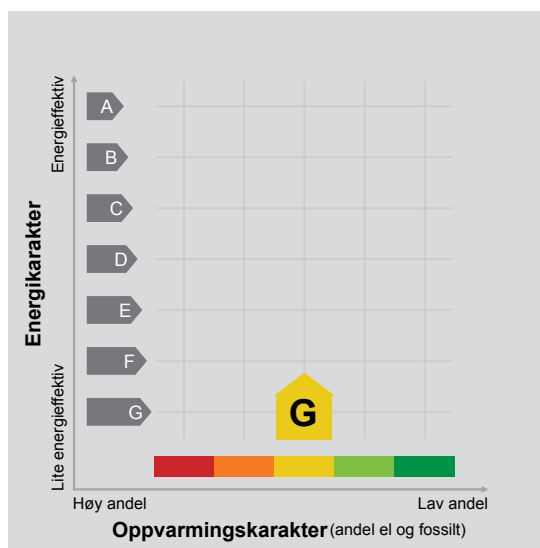
- *Originaldokumentene*
- *Signaturside (denne siden)*
- *Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.*

Signatarer:

Denne filen er forseglet med en digital signatur.
Forseglingen er din garanti for filens autenticitet.

ENERGIATTEST

Adresse	Byavegen 21
Postnummer	7873
Sted	HARRAN
Kommunenavn	Grong
Gårdsnummer	39
Bruksnummer	15
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	186497333
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-17949
Dato	30.08.2024



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	39	Bruksnr:	15	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Byavegen 21, 7873 HARRAN						
Dato:	21.08.2024	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:	02.11.2006	
Merknader:		

Bilder fra byggingen av det nye taket









Namdal brann- og redningsvesen

Adresse: Postboks 162, 7871 Grong

Telefon: 74 31 21 53

Utskriftsdato: 21.08.2024

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Namdal brann- og redningsvesen

Kommunenr.	5045	Gårdsnr.	39	Bruksnr.	15	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId 179768115

Bygningstype Bolig

Bygningsnummer 186497333

Bruksenhetsnummer H0101

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse Byavegen 21, 7873 HARRAN

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 179768115

BruksenhetId 179768167

Bygningstype Unummerert

Bygningsnummer 186497341

Bruksenhetsnummer 0000

Bygningstatus

Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 179768167.

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.

For matrikkelenhet:

Kommune:	5045 - GRONG	Utskriftsdato / klokkeslett:	21.08.2024 kl. 13:15
Gårdsnummer:	39	Produsert av:	Morten Neergård
Bruksnummer:	15	Attestert av:	Grong kommune

Orientering om matrikelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
31.10.1952												
Skylddeling												
Skylddeling												
15.12.2010												
Retting av forretning												
Feilretting												
Feilføring												

Adresser												
Adressetype	Adressenavn	Adressetilleggsnavn	Adressekode	Kildekode	Adressenr	Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt		
Vegadresse	Byavegen		42101		21				Grunnkrets	0114 Solum		
									Stemmekrets:	3 Harran		
									Kirkesokn:	09110503 GRONG		
									Postnr.område:	7873 HARRAN		
									Tettsted:			

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 186 497 333
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 7165964 Øst: 669611
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe:
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 1
Bruksareal bolig: 136 Ant. etasjer: 3
Bruksareal annet: 0 Vannforsyning:
Bruksareal totalt: 136 Avløp:
Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei
Bruttoareal annet: 0
Bruttoareal totalt: 0
Alternativt areal: 0
Alternativt areal 2: 0

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

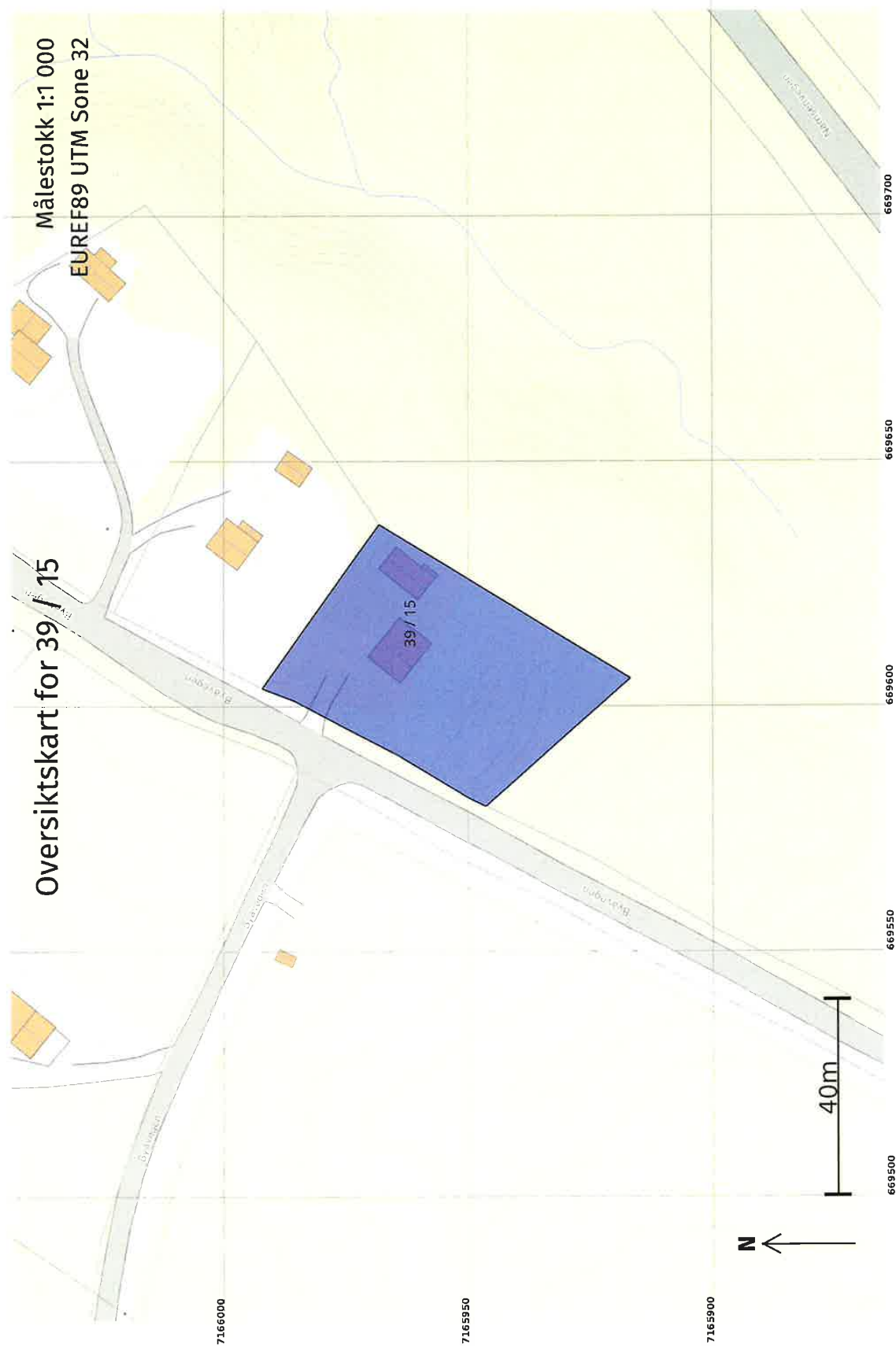
Etasjer		Bruksenhetstype				Bruksareal Ant. rom Kjøkkentilgang Bad WC				Matrikkelenhet	
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	Bad	WC
H02	0	44	0	44	0	0	0	0	0	0	0
H01	1	52	0	52	0	0	0	0	0	0	0
K01	0	40	0	40	0	0	0	0	0	0	0

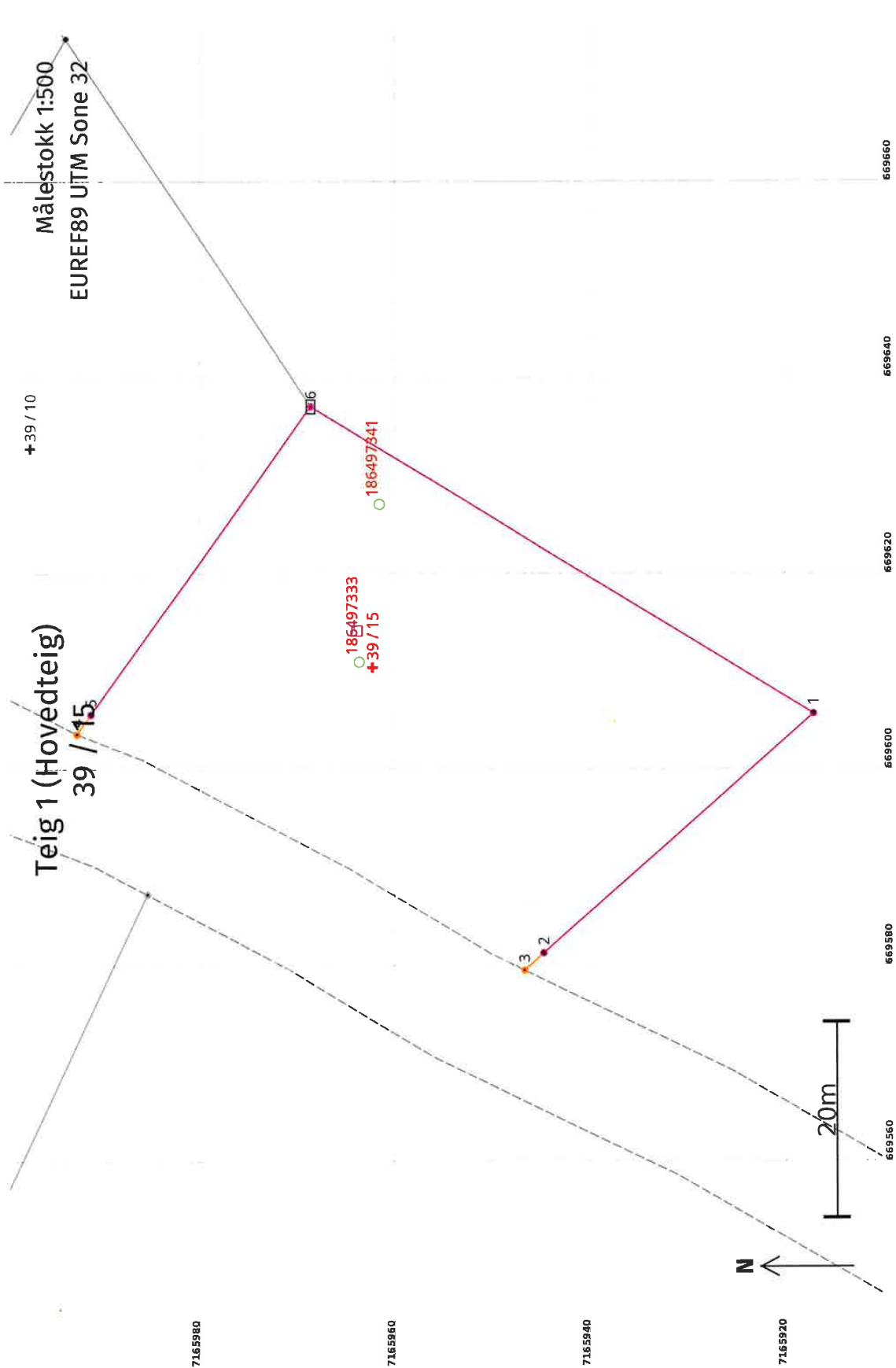
Bruksenheter
Adresse 42101 Byavegen 21
Bygningsnr: 186 497 341
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 7165962 Øst: 669627
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe:
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 0
Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 1
Bruksareal annet: 48 Vannforsyning:
Bruksareal totalt: 48 Avløp:
Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei
Bruttoareal annet: 0
Bruttoareal totalt: 0
Alternativt areal: 0
Alternativt areal 2: 0

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

Etasjer		Bruksenhetstype				Bruksareal Ant. rom Kjøkkentilgang Bad WC				Matrikkelenhet	
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2	Bad	WC
H01	0	0	48	48	0	0	0	0	0	0	0
Bruksenheter		Bruksenhetstype				Bruksareal Ant. rom Kjøkkentilgang Bad WC				Matrikkelenhet	
Adresse		Unummerert bruksenhet				0 0 0 0 0 0 0 0				39/15	





21.08.2024 13:15

Matrikelbrev for 5045 - 39 / 15

Side 6 av 7

Areal og koordinater

Areal: 2 161,1 Arealmerknad: Hjelpelinje vegkant Nord: 7165963 Øst: 669610

Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt / Grenselinje		Ytre avgrensing				
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Grensepunkttype / Lengde (m) Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7165917,53	669605,60	Umerket 36,82	51 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200	200
2	7165945,14	669581,24				
3	7165947,13	669579,48	Geometrisk hjelpепunkt Hjelpelinje vegkant 51,76	63 Genererte data: Fra annen geometri	500	500
4	7165992,86	669603,55				
5	7165991,42	669605,57	Jord Rør 38,61	51 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200	200
6	7165968,99	669637,00				
			Stein eller røys 60,28	51 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200	200

Private avkjørsler fra riksvegene.

G R O N D

ERKLÆRING

Undertegnede Sigbjørn Stai, eier av eiendommen

Granheim gnr. 30 bnr. 15 i Hartan

herred, som har fått tillatelse av vegvesenet til å legge privat avkjørsel fra riksveg nr. 50 vedtar for meg selv og senere eiere av eiendommen nedennevnte og omstående vilkår, jfr. rundskriv fra vegdirektøren til fylkesmennene av 16. mars 1935 — med de endringer som senere måtte bli fastsatt:

1. Avkjørslen må ikke legges høyere enn vegkanten og skal være horisontal 1,5 m fra vegkanten der den fører over grøft i skjæring og 0,5 m fra vegkant (planeringskant) der det er fylling. Ligger avkjørslen i fall mot den offentlige veg, må den bygges og vedlikeholdes slik at det ikke siger overvann eller søle inn på den offentlige veg.
2. Fører avkjørslen over den offentlige vega grøft, må det under avkjørslen bygges solid stikkrenne av stein, sementrør eller plankebru på murede vanger. Stikkrenner må ha tilstrekkelig stort løp og for øvrig være utført slik at grøften ikke skades og grøftvannet får fritt avløp.
3. Avkjørsler og til disse hørende stikkrenner skal, hva enten de er bygd for vegvesenets regning eller kostet av grunneieren selv, vedlikeholdes av den som bruker avkjørslen. Trær, busker o. l. som hindrer oversikten over vegen til begge sider skal fjernes.
4. Mulig ulempe for avkjørslen ved vegvesenets vedlikeholds- eller utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
5. Forsåvidt det ved avkjørsler eller deres stikkrenner oppstår mangler som ikke rettes innen en fastsatt frist, har vegvesenet rett til å la avkjørslen avbryte eller manglene istandsette for vedkommendes regning. Tilsvarende har det rett til å fjerne trær, busker o. l. som hindrer oversikten, jfr. p. 3, og som ikke fjernes etter forlangende herom.
6. Eieren er forpliktet til på egen kostnad å foreta de endringer med avkjørslen som vegvesenet måtte finne det nødvendig å påby — eventuelt flytte den til anvist sted. Hvis vegbanen som følge av utbedringsarbeider blir hevet eller senket må han selv ordne den nødvendige tilkopling til vegbanen etter vegvesenets anvisning.
7. I forbindelse med avkjørslen må det ikke uten vegvesenets tillatelse bygges garasjer o. l. således at kjøretøyer ved rygging ut fra garasjen må rygge helt ut på riksvegen.
8. Denne erklæring blir å tinglyse på hans kostnad som hefte på vedkommende eiendom.
9. Arbeidet må ikke settes i gang før tinglyst erklæring foreligger, når dette kreves av vegvesenet.

Hartan den 4/11 - 1954

Til vitnerlighet:

Ole Fiske
Olav Lunde

Sigbjørn Stai
Johis Stai

Vegsjefen i Nord-Tr.lag fylke.

Tinglysning
Steinkjer, den 24. nov. 1953.

2634/53.

LO/BU.

Herr Sigbjørn Stal.

Barnean.

Etter Deres søknad av 2. november 1953 gir en herved tillatelse
til å legge en avkjørsel

gjennom fra riksveg nr. 50.

ved Deres eiendom Granheim.

Tillatelsen er gitt på omstående generelle og følgende spesielle vilkår:

Vegvesenets arbeidsanvisninger må etterkommes.

Før arbeidet settes i gang, må omstående erklæringsskjema — utfylt, datert og
undertegnet av den som forplikter eiendommen — være innlevert til

lensmannen i Grong,

som for Deres regning foranlediger erklæringen tinglyst.

Joh. Anderssen (s).

Undertegnede vedtar også ovennevnte spesielle vilkår.

den

Til vitterlighet:

Sendes herr vegtilsynsmannen i Grong,
for videre ekspedisjon til søkeren. og retur hit i tinglyst stand.
De bes påse at de stilte vilkår blir fulgt.

Joh. Anderssen (s).

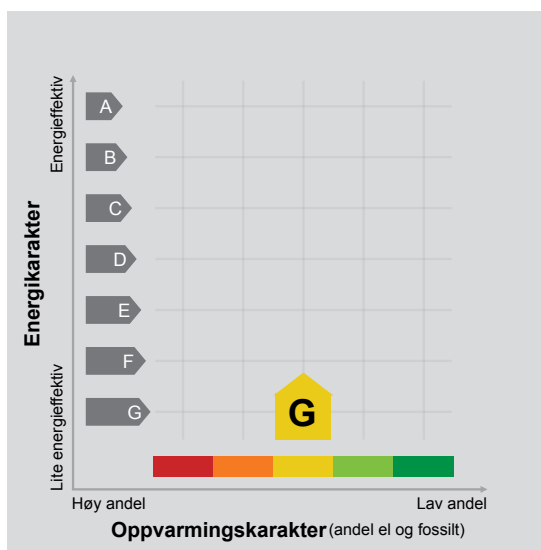
Rett avskrift:

S. J. H. H. H.



ENERGIATTEST

Adresse	Byavegen 21
Postnummer	7873
Sted	HARRAN
Kommunenavn	Grong
Gårdsnummer	39
Bruksnummer	15
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	186497333
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-17949
Dato	30.08.2024



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

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

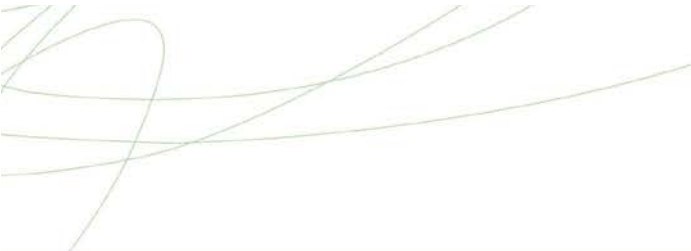
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. 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)

- Bruk varmtvann fornuftig

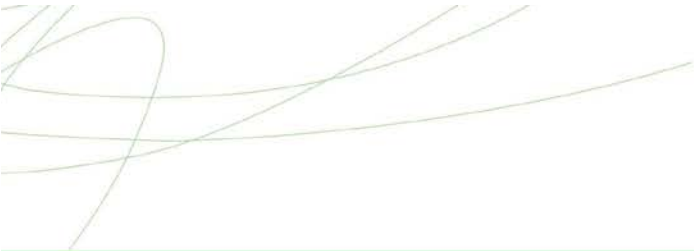
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnstans, alternativt peisinnstans med peis

- Termografering og tetthetsprøving

- Bytte ut gamle radiatorer på motorvarmer

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 byggsykdommer.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1952
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	161
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 12: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttas kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnset (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnset og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og stoppe av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



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. AVTREKKSVENTILATER 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

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


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Byavegen 21
7873 HARRAN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Øyvind Hofstad

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre