

aktiv.



Lassemovegen 1 og 3, 7873 HARRAN

**Grønndalselva - Enebolig med
renoveringsbehov. Stor eiet tomt.**



Avdelingsleder/Megler

Torleif Sommerseth

Mobil 928 06 396

E-post torleif.sommerseth@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Namsos

Søren R Thornæs veg 4, 7800 NAMSOS

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 450 000,-
Total ink omk.: Kr 462 600,-
Selger: Statens vegvesen v/
Hilgunn Anita Iversen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1963
BRA-i/BRA Total 199/239 kvm
Tomtstr.: 4353 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 46, bnr. 7
Gnr. 46, bnr. 22
Oppdragsnr.: 1706250003

Grønndalselva - Enebolig med renoveringsbehov. Stor eiet tomt.

Eiendommen ligger like ved krysset man tar av fra E6 og kjører mot Skorovas. Ca 20 km nord for Harran og ca. 7 km til Trones med nærbutikk.

Boligen framstår generelt med noe slitasje samt at mange av bygningsdelene er langt ut i forventet levealder og det må påregnes en del oppgraderinger / renovering ut over det som regnes som normalt vedlikehold.

Inneholder:

1.etasje: Stue , kjøkken, 3 soverom, Bad og Gang.

Kjeller: Stue , Gang og 3 boder.

Loft: Kaldloft.

Ta kontakt for visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	38
Tilstandsrapport	77
Egenerklæring	82
Andre vedlegg	85
Budskjema	125

Om eiendommen

Areal

BRA - i: 199 m²

BRA - e: 40 m²

BRA totalt: 239 m²

TBA: 5 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 81 m²

1. etasje

BRA-i: 89 m²

2. etasje

BRA-i: 29 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

5 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 29 m²

Utebod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 11 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig:

Opplyst fra kommunen at det ikke foreligger tegninger eller ferdigattest/brukstillatelse av bygningen.

Det er manglende rømningsveg fra loft. Det er ikke innredet i dag men har målbart areal og ved eventuelt innredning må det monteres vinduer som tilfredsstiller krav.

Garasje:

Det foreligger ikke tegninger.

Utebod:

Det foreligger ikke tegninger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4353 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen består av 2 stk Gnr / Bnr . Tomten som boligen står på Gnr 46 Bnr 7 er ca. 2 174 kvm og den andre tomten Gnr 46 Bnr 22 er ca. 2 179 kvm.

Selger skal disponere tomt Gnr 26 Bnr 22 ut 2025. Dette må formalisere med en avtale.

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger like ved krysset man tar av fra E6 og kjører mot Skorovas. Ca 20 km nord for Harran og ca. 7 km til Trones med nærbutikk.

Adkomst

Avkjøring fra fylkesveg. Det er uavklart hvem som eier og har ansvar for vedlikehold/brøyting av stikkvei fra fylkesvei og bort til boligen.

Kjøper må påregne utgifter til drift og vedlikehold. Kjøper anses å være kjent med forholdet og plikter å betale sin andel av utgiftene samt samarbeide med evt. andre brukere rundt drift og vedlikehold.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Harran barnehage (1-5 år) 20.1 km

Brekkvasselv barnehage (3-5 år) 21.6 km

Skoler

Harran oppvekstsenter (1-7 kl.) 20.1 km

Grong barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 36.1 km

Grong videregående skole 36.4 km

Bygningssakkyndig

Knut Terje Årsandøy

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig oppført i 1963/64 med de byggeskikker som var normalt på oppføringstidspunktet. Boligen har hatt noen oppgraderinger siden byggeår men alder er noe ukjent. Oppgradert en del vinduer og dører på 1980 tallet samt takteking trolig på 1980/90 tallet.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst-forum Midt-Norge v/Knut Terje Årsandøy, datert 05.11.2024. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningssdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Verditakst

Kr 650 000

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Innhold

1.etasje: Stue , Bad , Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Kjøkken.

Kjeller: Stue , Gang , Bod , Bod 2, Bod 3.

Loft: Kaldloft.

Standard

Boligen framstår generelt med noe slitasje samt at mange av bygningsdelene er langt ut i forventet levealder og det må påregnes en del oppgraderinger ut over det som regnes som normalt vedlikehold. Det gjelder takrenner, en del vinduer, badrom, kjøkken samt varmeanlegg på kortere sikt.

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:

Taktekking:

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er avvik:

Det er noe manglende takplate på tak over inngang samt enkelte noe løse. Ellers normal slitasje ut fra alder. Råteskadet stormlekter og løsnet vindski på side mot nord.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Må påregnes reparasjon av takplater over inngang samt tiltak på råteskadet stormlekter og løse vindskier. Ellers har selve taktekkingen noe restlevetid ut fra registrert tilstand ved befaring.

Veggkonstruksjon:

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er fuktskader i konstruksjon ved 1 vindu i stue samt i enkelte kledningsbord på vegg mot sørvest. Ellers generelt noe oppsprekking og overflateslitasje på kledning.

Konsekvens/tiltak

Lokal utbedring må utføres.

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Må foretas nærmere undersøkelser angående fuktskade vegg ved vindu i stue samt utskifting av råteskadet kledningsbord samt overflatebehandling. Ved eventuelt oppgradering av all kledning anbefales det etablering av ventilering av kledningen.

Takkonstruksjon/Loft:

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vurdering av avvik:

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er avvik:

Takkonstruksjon har noe mindre nedbøyning på sperrer samt at det i stue er noe nedbøyning på himling. Det er på loftsrom lagt mindre dragere ned mot gulv men vurderes med noe mangelfull dimmensjonering. Noe missfarging rundt pipe men vurderes å være av eldre dato og trolig før taktekking og pipebeslag ble montert. Ellers vurderes konstruksjon i normalt bra stand ut fra alder.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Angående nedbøyning på himling i stue kan det vurderes noe oppretting og forsterkning av selve takkonstruksjon da det ikke er bærende vegger i stue.

Det er ikke ventilering av loftsrom men ingen synlige tegn til skade som skyldes kondensering slik at forholdet vurderes tilfredsstillende.

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra 1982/83 i 1. etasje og koblede vinduer fra byggeåret i kjeller.

Årstall 1982

Vurdering av avvik:

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er avvik:

Vinduer er langt ut i forventet levealder og en del med større slitasje. På 1 vindu i stue er pakning løs.

Konsekvens/tiltak

Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduer er langt ut i forventet levetid og enkelte med større slitasje slik at det må påregnes oppgraderinger av enkelte vinduer på kort sikt. Koblede vinduer er fra byggeår og ingen store svekkelser utenom utvendig slitasje men slike vinduer har begrenset isoleringseffekt og tiltak kan eventuelt vurderes ut fra framtidig bruk av kjeller.

Dører:

Dør hovedinngang som teak hovedytterdør med glass.

Årstall: 1982

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Ytterdør fra 1982 med normal påregnelig slitasje ut fra alder men vurderes funksjonell uten utettheter. Mindre skade ved låsekasse samt på deler av pakning i nedre del på hengselside.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Vurderes ikke behov for større tiltak men kan foretas noe overflatebehandling for å opprettholde levetid.

Ytterdør kjeller:

Ytterdør kjeller som malt tredør med enkelt glass

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Dør er fra byggeår med normal slitasje og tar noe i karm.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Dør vurderes funksjonell ut fra dagens bruk, men alder og generell tiltand tilsier at det kan påregnes noe oppgraderinger de nærmeste årene.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Mindre terrasse utenfor stue anlagt på istøpte plastrør. Konstruksjon og dekke i impregnerte materialer. Rekkverk med håndlist og vertikale rekkverksstaver.

Vurdering av avvik:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er avvik:

Rekkverk på en side med noe skjevheter samt ellers med normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kan påregnes noe mindre oppretting av rekkverk samt utvendig overflatebehandling.

Utvendige trapper:

Utvendig tretrapp med rekkverk i stål.

Vurdering av avvik:

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Andre tiltak:

Kan påregnes noe oppretting av skjevheter da trapp heller framover.

Radon:

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Boligen ligger i et område med moderat eller lav aktsomhetsgrad slik at eventuelle målinger får vurderes.

Pipe/ildsted:

Boligen har dobbeltløpet mursteinspipe med luftekanal. Pussede og malte overflater i 1. etasje og sotluke i kjeller. Vedovn i stue plassert på stålplate, eldre peis i kjellerstue og en eldre vedovn i bod der sotluker er plassert.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det er noe riss/sprekker på pipe bak vedovn i 1. etasje. Ellers er sotluker med større rustdannelser som kan medføre skader ved åpning. Eller s er ildsteder av noe eldre dato

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Kan foretas noe overflatebehandling av pipe i stue samt tiltak på sotluker. Ellers er ildsteder av noe eldre dato og det kan ikke utelukkes oppgradering av enkelte men litt ut fra framtidig bruk.

Rom under terreng:

Punktet må sees i sammenheng med "Drenering"

Vurdering av avvik:

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er en del saltutslag på nedre del av murvegger men noe varierende grad. Det er og registrert forhøyede fuktverdier i nedre del av vegger samt i betonggulv men noe naturlig ut fra alder da det på oppføringstidspunktet ikke var vanlig med dampsperre i grunn som medfører kappilæroppslag. Det er og trolig begrenset med drenering og utvendig fuktsikring som medfører økt fuktbelastning.

I rom der vannpumpe er montert var det ved befaring noe fukt på gulv som skyldes noe lekkasjer fra kobling hovedvannledning.

I gulv kjellerstue er det fylt med løsleca og lagt flytende sponplategulv som undergulv.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Ut fra kjellerens bruk vurderes det ikke behov for større tiltak men anbefales tetting av lekkasje fra vannpumpe. Men det anbefales utvendige tiltak med drenering og utvendig fuktsikring samt tiltak på taknedløp for å begrense fuktpåkjenning.

Ellers er slike kjellere generelt en risikokonstruksjon og det anbefales ikke utforing av vegger og gulv da det vil være risiko for fuktskader.

Kjøkken, overflater og innredning:

Kjøkkenet som er fra byggeår har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er oppvaskmaskin og plass for komfyr og kjøleskap.

Vurdering av avvik:

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Innredning er fra byggeår med påregnelig slitasje og mangler i forhold til det som

forventes av et kjøkken. 1 skap mangler og dør.

Konsekvens/tiltak

Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Kjøkken, avtrekk:

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom lufterør til pipe

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Kjøkkenvifte i funksjon ved befaring men noe ulyd og begrenset uttrekk

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Må påregnes oppgradering av kjøkkenvifte i forbindelse med oppgradering av innredning.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner

Vannledning:

Innvendige vannledninger er av kobber og jernrør. Det er mulig oppgradert noe siden byggeåret men det meste er trolig fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Vannrør er fra byggeåret og langt ut i forventet levealder. Noe lekkasje fra kobling rør til vannpumpe i kjeller.

Konsekvens/tiltak

Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Ut fra alder må det påregnes oppgraderinger og spesielt ved oppgradering av våtrom og kjøkken anbefales det oppgradering av vannrør.

Avløpsrør:

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrør er av støpejern og langt ut i forventet levealder

Konsekvens/tiltak

Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Ut fra alder og levetidsbetraktninger må det påregnes oppgradering av avløpsledninger de nærmeste årene selv om anlegget fungerer i dag.

Varmesentral:

Det er installert fyrkjel opprinnelig som oljefyr fra byggeåret men oppgradert til elektrisk. Oppvarming med radiatorovner.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Anlegget er fra byggeåret og langt ut i forventet levealder for slike anlegg. Angående oljetank må det undersøkes nærmere om tank er fjernet, tømt eller plugget

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Ut fra alder må det påregnes oppgradering av varmeanlegget de nærmeste årene

Varmtvannstank:

Varmtvannsbereder fra byggeåret som en integrert del av varmeanlegget. Årstall 1964.

Vurdering av avvik:

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Anlegget er fra 1964 og oppnådd forventet levetid for slike anlegg

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Ut fra alder på varmeanlegget inkl. varmtvannstank må det påregnes oppgradering de nærmeste årene.

Drenering:

Punktet må sees i sammenheng "Rom under terreng".

Ukjente forhold angående drenering og utvendig fuktsikring men trolig ikke oppgradert noe siden byggeåret.

Vurdering av avvik:

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Ut fra de avdekkede forhold kan det påregnes tiltak på drenering og utvendig fuktsikring. Dette for å begrense fuktpåkjenning på mur samt fukt i kjeller.

Terrengforhold:

Boligen står på flat tomt med begrenset fall eller flatt terreng rundt boligen.

Vurdering av avvik:

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

Det bør foretas terrengjusteringer.

Anbefales tiltak med etablering av tilstrekkelig fall fra mur for å begrense fuktpåkjenning på bygning og utvendig fuktsikring. Det anbefales generelt fallforhold 1:50 inn til 3 meter fra grunnmur.

Utvendige vann- og avløpsrør:

Ukjente forhold angående utvendig vann og avløpsledninger men vannledning er trolig av plast. Bygningen er tilknyttet privat vannforsyning via brønn og avløp med septikkum og offentlig tømming.

Vurdering av avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

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

Det er ukjente forhold angående avløp som gjør vurdering usikker

Konsekvens/tiltak

Vannkvalitet må dokumenteres

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

Anbefales videre undersøkelser angående vann og avløpsledninger og det kan ikke utelukkes at det må foretas noe oppgraderinger og spesielt på avløpsledninger.

Septiktank:

Septiktanken er av ukjent type.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag.

Kan anbefales videre undersøkelser angående septiktank da det er ukjent type og alder.

Forhold som har fått TG3:

Nedløp og beslag:

Takrenner bordtakbeslag og nedløpsrør av plast. Takstige innfestet med kjetting i pipe. Ingen snøfangere. Ukjent alder men trolig eldre enn selve taktekkingen.

Vurdering av avvik:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

Deler av takrenner med skader samt skader på flere taknedløp som medfører ekstra fuktbelastning på utvendige fasader/ konstruksjon. Takstige er ikke innfestet forskriftsmessig da takstige skal være innfestet i selve takkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

Nye renner og nedløp må monteres.

Må påregnes oppgradering av takrenner og nedløp for å begrense fuktpåkjenning på fasader og konstruksjon som medfører råteskader. Angående snøfangere så kan dette vurderes ved legging av ny taktekking og spesielt i de områder der det naturlig ferdes mennesker.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Balkongdør stue:

Bygningen har malt balkongdør i tre fra byggeåret og med koblet glass.

Vurdering av avvik:

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

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

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

Døren(e) står foran utskiftning.

Ut fra råteskader må det påregnes oppgradering av balkongdør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Overflater:

Innvendig er det gulv av laminat, betong og belegg. Veggene har tapet/ strie trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og med sementplater trolig eternittplater på 2 rom i kjeller.

Vurdering av avvik:

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Det er avvik:

De fleste overflater er av eldre dato og med normal påregnelig slitasje men deler er med større slitasje og ved vindu i stue er det fuktskader.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Må på enkelte overflater påregnes oppgradering av en del overflater men noe kan tas over tid og vurderes ut fra framtidig bruk. Det bemerkes at ved tiltak på sementplater i tak i kjeller da de trolig inneholder asbest må påregnes nødvendige tiltak i forhold til sanering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendige trapper:

Boligen har malt tretrapp med belegg i trinn med plast trappenese. Håndlist på deler av vegg.

Vurdering av avvik:

Det er ikke montert rekkverk.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trapp manler rekkverk og rekkverk langs trappeåpning i stue er med høyde 81 cm.

Konsekvens/tiltak

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk må monteres grunnet sikkerhet. Ellers er det ikke krav til oppgradering av rekkverk langs trappeåpning og utforming er slik at det er vanskelig å klatre.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige dører:

Innvendig har boligen finèrdører i 1. etasje og malte tredører og 1 finerdør i kjeller.

Vurdering av avvik:

Enkelte av innvendige dører har betydelige skader

Flere dører i 1. etasje med hull i dørblad samt generell slitasje. Ellers er malte tredører i kjeller med noe slitasje men vurderes funksjonell ut fra dagens bruk

Konsekvens/tiltak

Det er påregnelig med utskiftning av flere innvendige dører.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom Bad, generell:

Baderommet er av eldre dato og ut fra utførelse utelukkes det ikke å være fra 1970 tallet. Det er belegg på gulv, våtromstapet på vegger og malte plater i tak. Rommet utstyrt med toalett, servant og dusj.

Vurdering av avvik:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet er med store slitasjer og tilfredstillende ikke krav til våtrom angende tetthet og dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Elektrisk anlegg:

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

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

Sikringsskap plassert i gang i 1. etasje. 9 fordelingskurser med skrusikringer.

Generell kommentar:

Anlegget er av eldre dato med begrenset oppgraderinger samt med en del feil slik at det må foretas en gjennomgang samt tiltak på avvik.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Branntekniske forhold:

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under.

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

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

1 eldre brannslukningsapparat kjeller samt 1 fra 2017 i 1. etasje. Røykvarsler i kjeller samt plate i tak for 1 i 1. etasje.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Oljetank:

Det er oljetank av ukjent type. Oljetank er trolig fra byggeår og nedgravd ved hjørne mot nordvest.

Vurdering av avvik:

Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Konsekvens/tiltak

Rørøpplagg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Oljetank må påregnes sanert.

Det må foretas nærmere undersøkelser angående oljetank om denne er tømt og

plombert eller at den må fjernes iht til de krav som miljødirektoratet krever.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Lovlighet:

Enebolig: Det foreligger ikke tegninger. Opplyst fra kommunen at det ikke foreligger tegninger eller ferdigattest/brukstilatelse av bygningen

Garasje: Det foreligger ikke tegninger

Utebod: Det foreligger ikke tegninger

Garasje:

Beskrivelse:

Garasje med noe ukjent alder oppført på støpt plate på grunn. Veggkonstruksjon i bindingsverk med stående malt trekledning. Takkonstruksjon i saltaks form med takteking av stålplater. Takrenner av plast. Port som vippeport i tre og enkel malt ytterdør. Bygningen framstår med skader der takplater på en side er blåst av og det er store vannlekkasjer som har medført stor fuktpåkjenning på takkonstruksjon og deler av vegger. Takrenner er og med skader/større nedbøyning. Ut fra byggets tilstand må det påregnes en del oppgraderinger og spesielt taktekingen på kort sikt for å hindre større skader på konstruksjon.

Utebod:

Beskrivelse:

Utebod i 1 etasje anlagt på tre på bakken. Veggkonstruksjon i bindingsverk med utvendig stående malt trekledning.

Takkonstruksjon i pulttaks form med takteking av stålplater. Større sidehengslet treport i front. Bygningen framstår med begrenset vedlikehold men vurderes funksjonell uten store svekkelser men påregnes normalt vedlikehold.

Uthus:

Beskrivelse:

Uthus med ukjent alder oppført på stein på bakken. Veggkonstruksjon i bindingsverk med stående malt trekledning. Takkonstruksjon i saltaks form med takteking av stålplater type bølgeblikk. Takrenner av stål.

Bygningen framstår med lite eller inget vedlikehold over mange år og det er større skjevheter og råteskader samt at det er en del løse takplater. Det må påregnes en større oppgradering men tilstand vurderes av en slik karakter at oppgradering vurderes lite økonomisk rasjonelt.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst-forum Midt-Norge v/Knut Terje Årsandøy, datert 05.11.2024. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Det som er i boligen under visning medfølger i handelen.

TV/Internett/Bredbånd

Det er ikke installert fiber/bredbånd i boligen.

Parkering

På egen gårdsplass.

Diverse

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

Eiendommen vil ikke bli ryddet og rengjort ytterligere og selges slik den er framstår ved visning. Kjøpers ansvar og kostnad.

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk og ved.

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

Det er en nedgravd oljetank på tomten.

Som en følge av Stortingets klimaforlik fra 2012 er det med virkning fra og med 1.

januar 2020 innført forbud mot oppvarming av boliger med fossil olje eller parafin.

Kommunen kan i tillegg ha vedtatt lokal forskrift som krever at oljetank/parafintank må

graves opp og fjernes, alternativt tømmes/spyles/plomberes. Kjøper oppfordres til selv

å avklare med kommunen hvilke krav som gjelder og overtar ansvar, risiko og

kostnader i f.t. fjerning eller tømming/spyling/plombering. For mer informasjon og

støtteordninger, se www.enova.no

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 450 000

Kommunale avgifter

Kr 12 238

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

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 46, bruksnummer 7 i Grong kommune. Gårdsnummer 46, bruksnummer 22 i Grong kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5045/46/7:

04.11.1965 - Dokumentnr: 3972 - Bestemmelse om gjerde

04.06.1964 - Dokumentnr: 990003 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1742 Gnr:46 Bnr:2

31.03.1966 - Dokumentnr: 901097 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1742 Gnr:46 Bnr:24

EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

28.10.1969 - Dokumentnr: 904789 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1742 Gnr:46 Bnr:29

EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

01.01.2018 - Dokumentnr: 84809 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1742 Gnr:46 Bnr:22

11.03.1942 - Dokumentnr: 548 - Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

16.06.1969 - Dokumentnr: 2501 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Televerket

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

24.11.1941 - Dokumentnr: 901829 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1742 Gnr:46 Bnr:2

18.07.2005 - Dokumentnr: 3949 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:1742 Gnr:46 Bnr:24

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:1742 Gnr:46 Bnr:29

01.01.2018 - Dokumentnr: 239078 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1742 Gnr:46 Bnr:7

5045/46/22:

04.11.1965 - Dokumentnr: 3972 - Bestemmelse om gjerde

04.06.1964 - Dokumentnr: 990003 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1742 Gnr:46 Bnr:2

31.03.1966 - Dokumentnr: 901097 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1742 Gnr:46 Bnr:24

EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

28.10.1969 - Dokumentnr: 904789 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1742 Gnr:46 Bnr:29

EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

01.01.2018 - Dokumentnr: 84809 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1742 Gnr:46 Bnr:22

11.03.1942 - Dokumentnr: 548 - Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

16.06.1969 - Dokumentnr: 2501 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Televerket

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

24.11.1941 - Dokumentnr: 901829 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1742 Gnr:46 Bnr:2

18.07.2005 - Dokumentnr: 3949 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:1742 Gnr:46 Bnr:24

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:1742 Gnr:46 Bnr:29

01.01.2018 - Dokumentnr: 239078 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1742 Gnr:46 Bnr:7

Ferdigattest/brukstillatelse

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

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

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

Vei, vann og avløp

Vei: Det er private stikkveg frem til offentlig vei.

Avløp: Privat septiktank med offentlig tømning.

Vann: Vann fra privat brønn. Det er private stikkledninger fram til brønn.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredgrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg ulovlige og grunnvannstand og øvrige forhold kan medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke gitt opplysninger om at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommuner kan foreta kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære fremtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser for Detaljregulering for E6 Fjerdingen - Grøndalselv datert 25.02.2022 kan sees hos megler.

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

Gnr 46 Bnr 22 :

Tomten er ubebygd, ligger i et område som i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan etter plan- og bygningsloven er utlagt til bebyggelse og anlegg, og der tomteinndeling er foretatt eller godkjent av bygningsmyndighetene. Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

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

Omkostninger

11 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

12 600 (Omkostninger totalt)

28 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

462 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

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

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

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

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Meglerns vederlag

Det er avtalt fat provisjon kr 39 900,-

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

1 250 Gebyr for betalingsutsettelse

6 500 Kommunale opplysninger

16 500 Markedspakke

5 900 Oppgjørshonorar

2 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

15 000 Tilretteleggingsgebyr

3 000 Visninger / Overtakelse per stk.

500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

2 775 Utlegg fotograf - PO260459

520 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk. x 2

Totalt kr: 90 550

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

Ansvarlig megler

Torleif Sommerseth

Avdelingsleder/Megler

torleif.sommerseth@aktiv.no

Tlf: 928 06 396

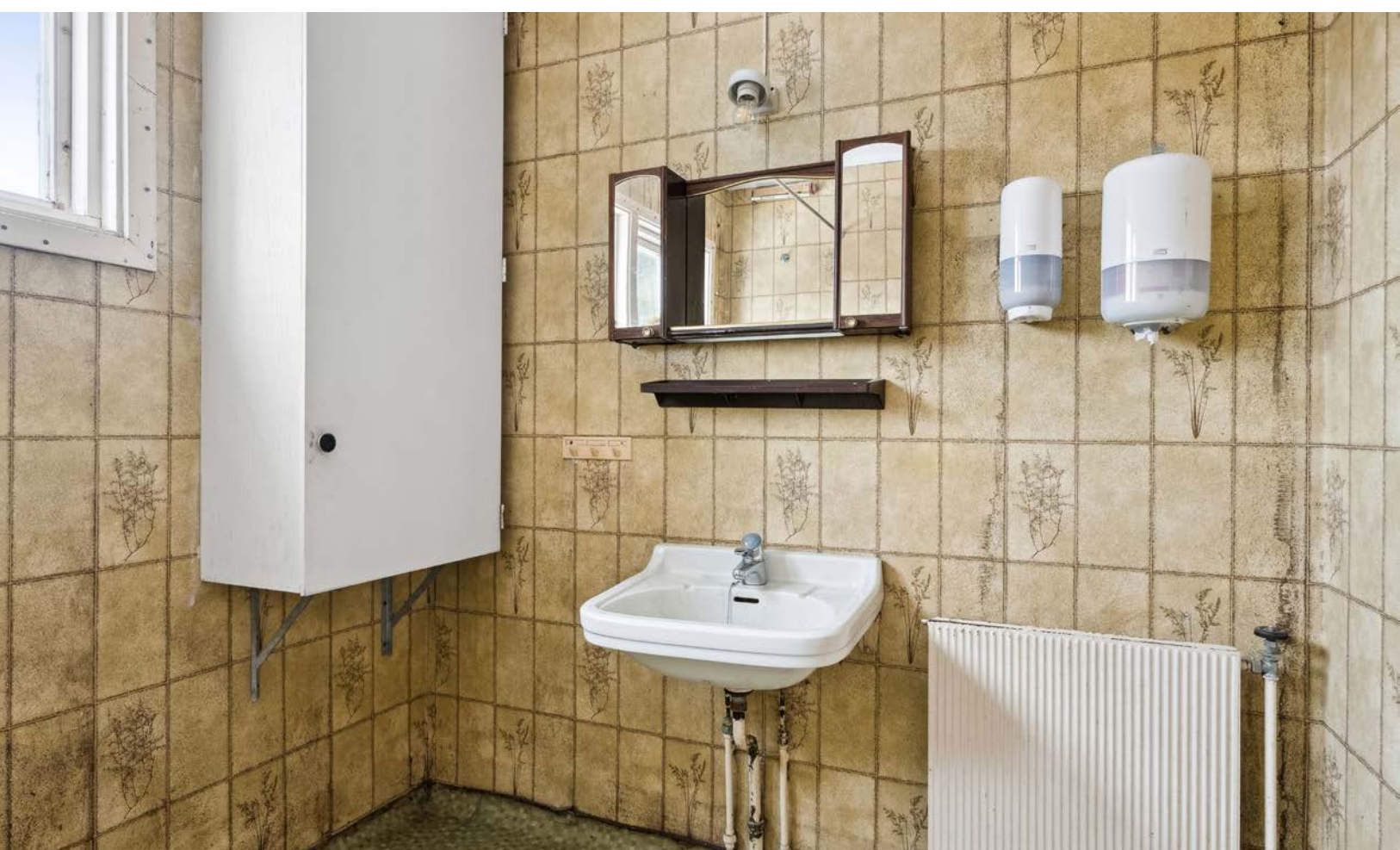
Boli Eiendomsmegling AS, Søren R Thornæs veg 4
7800 Namsos

Salgsoppgavedato 15.05.2025







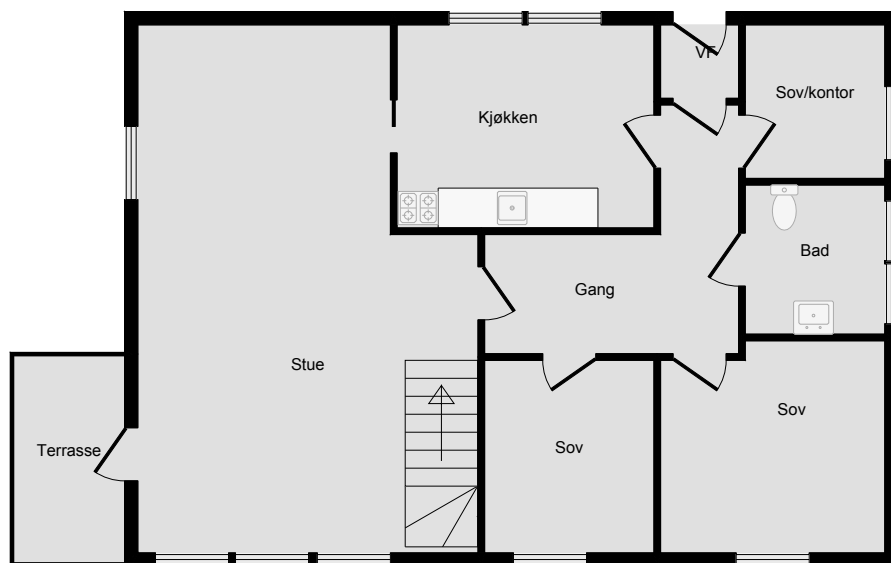


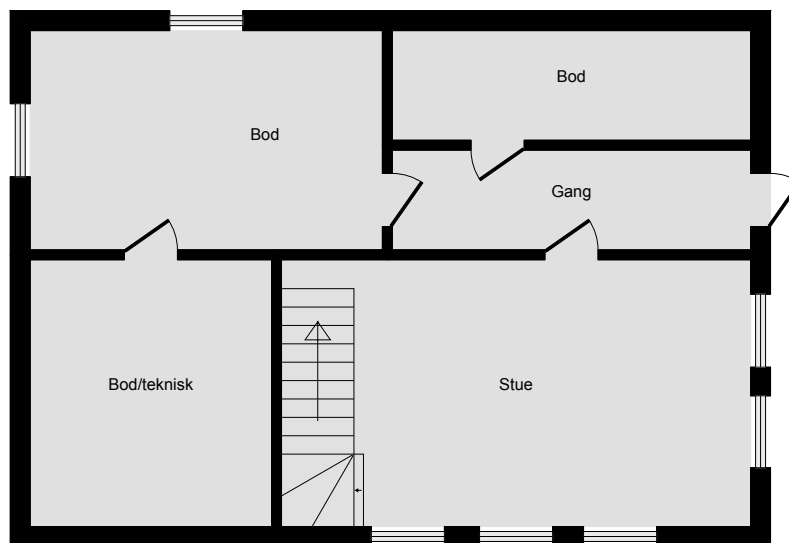












Nabolagsprofil

Lassemovegen 1

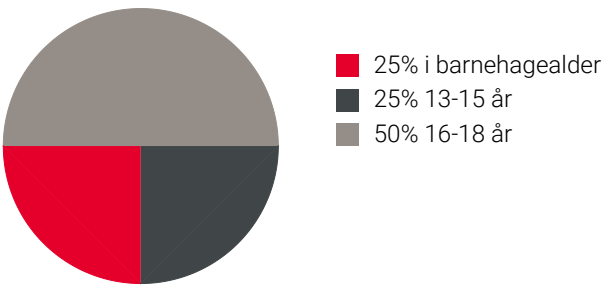
Offentlig transport

🚆 Lassemoen stasjon Linje F7	3 min 🚶 2.2 km
✈️ Namsos lufthavn	1 t 8 min 🚶
🚲 Grøndalselv Linje 611, 615	0.1 km

Skoler

Harran oppvekstsenter (1-7 kl.) 35 elever, 4 klasser	15 min 🚶 20.1 km
Grong barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 237 elever, 18 klasser	30 min 🚶 36.1 km
Grong videregående skole 265 elever	31 min 🚶 36.4 km

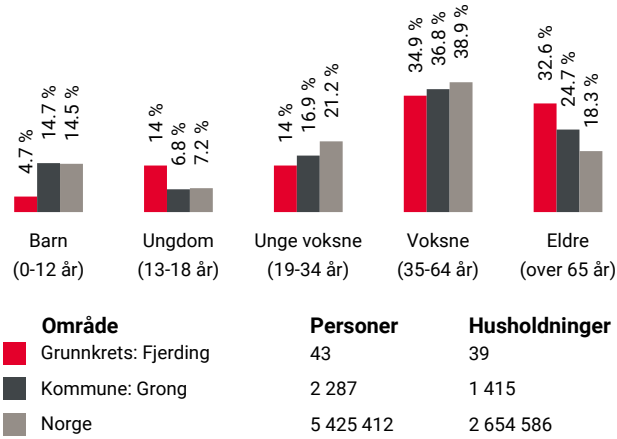
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	14%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	19%	9%
Enke/Enkemann	19%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

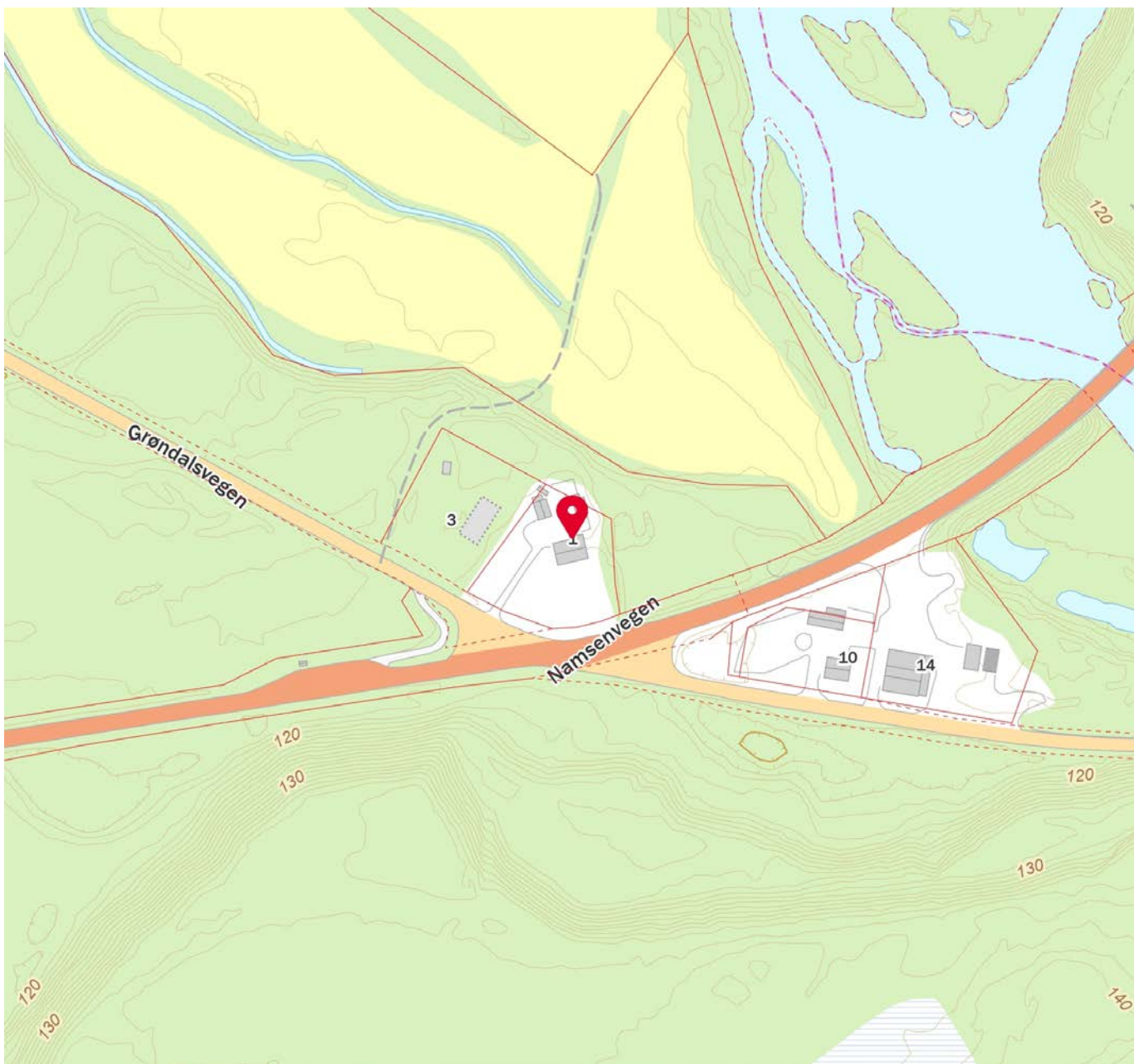
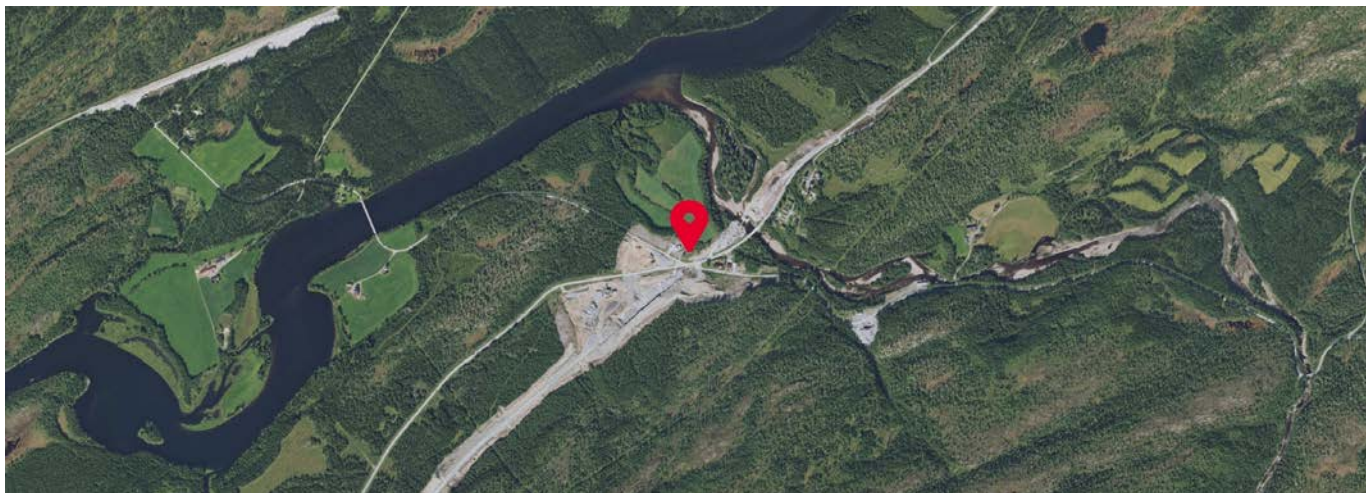
Harran barnehage (1-5 år) 21 barn	15 min 🚶 20.1 km
Brekkvasselv barnehage (3-5 år) 8 barn	18 min 🚶 21.6 km

Dagligvare

Matkroken Trones Post i butikk, PostNord	7 min 🚶 7.3 km
Coop Marked Harran Post i butikk, PostNord	16 min 🚶 20.5 km

Sport

⚽ Trones skole Aktivitetshall	7 min 🚶 7.3 km
⚽ Harran stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	15 min 🚶 20.1 km



Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Lassemovegen 1, 7873 HARRAN



GRONG kommune



gnr. 46, bnr. 7

Markedsverdi

550 000

Sum areal alle bygg: BRA: 268 m² BRA-i: 199 m²



Befaringsdato: 05.11.2024

Rapportdato: 12.11.2024

Oppdragsnr.: 20355-1398

Referansenummer: UJ1245

Autorisert foretak: Takstforum Midt Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Terje Årsandøy

Vår ref:



 **Takstnett**
Takstforum Midt-Norge



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Takstforum Midt-Norge AS

Takstforum Midt-Norge er et selskap etablert i 1993. Selskapet har i dag 3 ansatte med hovedkontor i Namsos og avdelingskontor på Høylandet og Nærøysund.

Rapportansvarlig

Knut Terje Årsandøy
Uavhengig Takstingeniør
knut@takstforum.com
900 71 559



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1963/64 med de byggeskikker som var normalt på oppføringstidspunktet. Boligen har hatt noen oppgraderinger siden byggeår men alder er noe ukjent. Oppgradert en del vinduer og dører på 1980 tallet samt takteking trolig på 1980/90 tallet Boligen framstår generelt med noe slitasje samt at mange av bygningsdelene er langt ut i forventet levealder og det må påregnes en del oppgraderinger ut over det som regnes som normalt vedlikehold. Det gjelder takrenner, en del vinduer, baderom, kjøkken samt varmeanlegg på kortere sikt.

Enebolig - Byggeår: 1963

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Noe ukjent alder men trolig på 1980/90 tallet
Takrenner bordtakbeslag og nedløpsrør av plast.
Takstige innfestet med kjetting i pipe. Ingen snøfangere. Ukjent alder men trolig eldre enn selve taktekkingen
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon anlagt på yttervegg og knevegger
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra 1982/83 i 1. etasje og koblete vinduer fra byggeåret i kjeller.
Vindu på 1 soverom som malt trevindu med 2-lags glass.
Dør hovedinngang som teak hovedytterdør med glass.
Bygningen har malt balkongdør i tre fra byggeåret og med koblet glass.
Ytterdør kjeller som malt tredør med enkelt glass
Mindre terrasse utenfor stue anlagt på istøpte plastrør. Konstruksjon og dekke i impregnerte materialer. Rekkverk med håndlist og vertikale rekkverksstaver.
Utvendig tretrapp med rekkverk i stål.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, betong og belegg. Veggene har tapet/ strie trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og med sementplater trolig eternittplater på 2 rom i kjeller.
Etasjeskiller er av trebjelkelag samt betonggulv på grunn i kjeller.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har dobbeltløpet mursteinspipe med luftekanal. Pussede og malte overflater i 1. etasje og sotluke i kjeller. Vedovn i stue plassert på stålplate, eldre peis i kjellerstue og en eldre vedovn i bod der sotluket er plassert.
Rom under terreng der gulvet er av betong men med sponplategulv lagt på lettclinger på gulv og med belegg som overflate på kjellerstue. Veggene har betong/mur med delvis malte overflater.
Boligen har malt tretrapp med belegg i trinn med plast trappenese. Håndlist på deler av vegg.
Innvendig har boligen finerdører i 1. etasje og malte tredører og 1 finerdør i kjeller.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Baderommet er av eldre dato og ut fra utførelse utelukkes det ikke å være fra 1970 tallet. Det er belegg på gulv, våtromstapet på vegger og malte plater i tak. Rommet utstyrt med toalett, servant og dusj.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6 som er laveste måleverdi ved bruk av måleinstrument.
Hulltaking er foretatt i Vegg i soverom mot dusjsone.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet som er fra byggeår har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er oppvaskmaskin og plass for komfyr og kjøleskap.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom lufterør til pipe

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av kobber og jernrør.
Det er mulig oppgradert noe siden byggeåret
men det meste er trolig fra byggeår.
Det er avløpsrør av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon som var normalt
på oppføringstidspunktet men ved eventuelt
oppgradering av boligen kan det påregnes noe
oppgraderinger
Det er installert fyrkjel opprinnelig som oljefyr fra
byggeåret men oppgradert til elektrisk.
Oppvarming med radiatorovner.
Varmtvannsbereider fra byggeåret som en
integrert del av varmeanlegget
Sikringsskap plassert i gang i 1. etasje. 9
fordelingskurser med skrusikringer
1 eldre brannslukningsapparat kjeller samt 1 fra
2017 i 1. etasje. Røykvarsler i kjeller samt plate i
tak for 1 i 1. etasje

TOMTEFORHOLD

Det er ukjent byggegrunn.
Ukjente forhold angående drenering og utvendig
fuktsikring men trolig ikke oppgradert noe siden
byggeåret
Bygningen har betonggrunnmur innvendig belagt
med pussede sementerte treullfiberflater.
Grunnmur vurderes i bra stand uten større tegn
til sprekker men kan forekomme mindre riss i
utvendige overflater. Grunnet alder kan
konstruksjon holdes under oppsikt men anses
ikke behov for spesielle strakstiltak
Boligen står på flat tomt med begrenset fall eller
flatt terreng rundt boligen.
Ukjente forhold angående utvendig vann og
avløpsledninger men vannledning er trolig av
plast. Bygningen er tilknyttet privat vannforsyning
via brønn og avløp med septikkum og offentlig
tømming.
Septiktanken er av ukjent type.
Det er oljetank av ukjent type. Oljetank er trolig
fra byggeår og nedgravd ved hjørne mot
nordvest.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	268 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	199 m ²
Totalpris	550 000

Arealer

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 400 000

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Opplyst fra kommunen at det ikke foreligger tegninger eller
ferdigattest/brukstilatelse av bygningen

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Utebod

- Det foreligger ikke tegninger

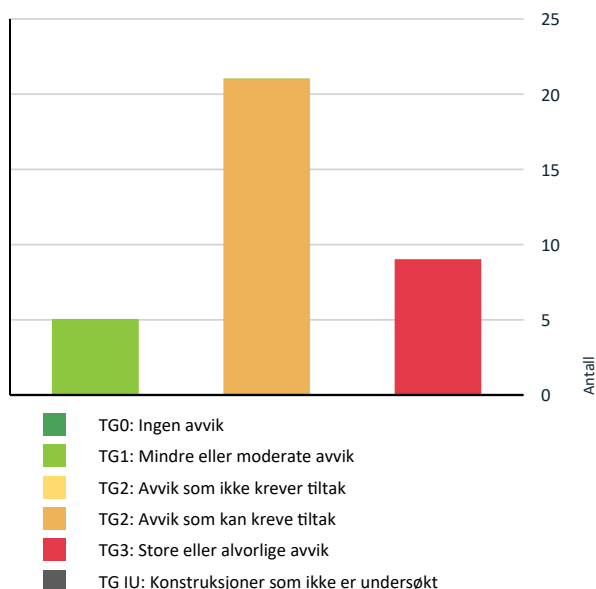
[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

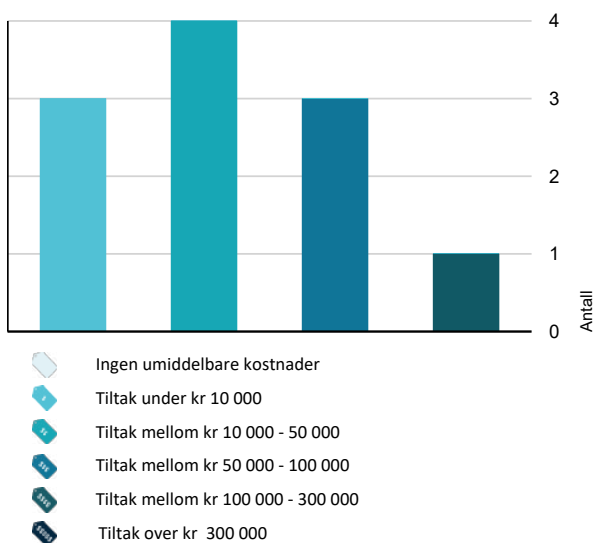
[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapport er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør sertifisert i Norsk takst og følger de krav og retningslinjer som er utarbeidet for Norsk takst sine medlemmer. Undertegnede har ingen bindinger til kunde.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkongdør stue [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Ytterdør kjeller [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tomteforhold > Drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Tomteforhold > Septiktank	Gå til side

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

**Byggeår**

1963

Anvendelse

Bolig

Standard

Lav standard

Vedlikehold

Begrenset vedlikehold

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Noe ukjent alder men trolig på 1980/90 tallet

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Det er noe manglende takplate på tak over inngang samt enkelte noe løse. Ellers normal slitasje ut fra alder. Råteskadet stormlekter og løsnet vindski på side mot nord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Må påregnes reparasjon av takplater over inngang samt tiltak på råteskadet stormlekter og løse vindskier. Ellers har selve taktekingen noe restlevetid ut fra registrert tilstand ved befaring



Nedløp og beslag

Takrenner bordtakbeslag og nedløpsrør av plast. Takstige innfestet med kjetting i pipe. Ingen snøfangere. Ukjent alder men trolig eldre enn selve

Tilstandsrapport

taktekkingen

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

Deler av takrenner med skader samt skader på flere taknedløp som medfører ekstra fuktbelastning på utvendige fasader/ konstruksjon. Takstige er ikke innfestet forskriftsmessig da takstige skal være innfestet i selve takkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Nye renner og nedløp må monteres

Må påregnes oppgradering av takrenner og nedløp for å begrense fuktpåkjenning på fasader og konstruksjon som medfører råteskader. Angående snøfangere så kan dette vurderes ved legging av ny taktekkning og spesielt i de områder der det naturlig ferdes mennesker

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er fuktskader i konstruksjon ved 1 vindu i stue samt i enkelte kledningsbord på vegg mot sørvest. Ellers generelt noe oppsprekking og overflateslitasje på kledning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Må foretas nærmere undersøkelser angående fuktskade vegg ved vindu i stue samt utskifting av råteskadet kledningsbord samt overflatebehandling. Ved eventuelt oppgradering av all kledning anbefales det etablering av ventilering av kledningen.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon anlagt på yttervegg og knevegger

Vurdering av avvik:

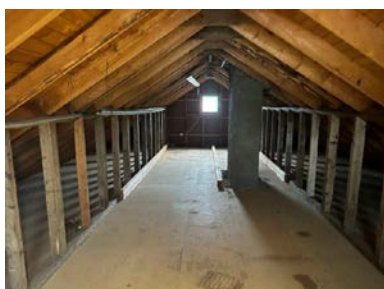
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Takkonstruksjon har noe mindre nedbøyning på sperrer samt at det i stue er noe nedbøyning på himling. Det er på loftsrom lagt mindre dragere ned mot gulv men vurderes med noe mangelfull dimensjonering. Noe missfarging rundt pipe men vurderes å være av eldre dato og trolig før takteking og pipebeslag ble montert. Ellers vurderes konstruksjon i normalt bra stand ut fra alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Angående nedbøyning på himling i stue kan det vurderes noe oppretting og forsterkning av selve takkonstruksjon da det ikke er bærende vegger i stue. Det er ikke ventilering av loftsrom men ingen synlige tegn til skade som skyldes kondensering slik at forholdet vurderes tilfredsstillende.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra 1982/83 i 1. etasje og koblede vinduer fra byggeåret i kjeller.

Årstall: 1982

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Vinduer er langt ut i forventet levealder og en del med større slitasje. På 1 vindu i stue er pakning løs.

Konsekvens/tiltak

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

Vinduer er langt ut i forventet levetid og enkelte med større slitasje slik at det må påregnes oppgraderinger av enkelte vinduer på kort sikt. Koblede vinduer er fra byggeår og ingen store svekkelser utenom utvendig slitasje men slike vinduer har begrenset isoleringseffekt og tiltak kan eventuelt vurderes ut fra framtidig bruk av kjeller.

Tilstandsrapport

TG 1 Vindu 1 soverom

Vindu på 1 soverom som malt trevindu med 2-lags glass.

Årstall: 2024

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Dør hovedinngang som teak hovedytterdør med glass.

Årstall: 1982

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdør fra 1982 med normal påregnelig slitasje ut fra alder men vurderes funksjonell uten utettheter. Mindre skade ved låsekasse samt på deler av pakning i nedre del på hengselside.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurderes ikke behov for større tiltak men kan foretas noe overflatebehandling for å opprettholde levetid.

TG 3 Balkongdør stue

Bygningen har malt balkongdør i tre fra byggeåret og med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Ut fra råteskader må det påregnes oppgradering av balkongdør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Ytterdør kjeller

Ytterdør kjeller som malt tredør med enkelt glass

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør er fra byggeår med normal slitasje og tar noe i karm

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dør vurderes funksjonell ut fra dagens bruk, men alder og generell tiltand tilsier at det kan påregnes noe oppgraderinger de nærmeste årene.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Mindre terrasse utenfor stue anlagt på istøpte plastrør. Konstruksjon og dekke i impregnerte materialer. Rekkverk med håndlist og vertikale rekkverksstaver.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Rekkverk på en side med noe skjevheter samt ellers med normal slitasje

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kan påregnes noe mindre oppretting av rekkverk samt utvendig overflatebehandling

Utvendige trapper

Utvendig tretrapp med rekkverk i stål.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Andre tiltak:

Kan påregnes noe oppretting av skjevheter da trapp heller framover

INNENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, betong og belegg. Veggene har tapet/ strie trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og med sementplater trolig eternittplater på 2 rom i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Det er avvik:

De fleste overflater er av eldre dato og med normal påregnelig slitasje men deler er med større slitasje og ved vindu i stue er det fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må på enkelte overflater påregnes oppgradering av en del overflater men noe kan tas over tid og vurderes ut fra framtidig bruk. Det bemerkes at ved tiltak på sementplater i tak i kjeller da de trolig inneholder asbest må påregnes nødvendige tiltak i forhold til sanering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag samt betonggulv på grunn i kjeller. Ingen spesielle avvik men bygningsdel er fra byggeår og det kan påregnes mindre avvik i forhold til dagens krav og normer.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Boligen ligger i et område med moderat eller lav aktsomhetsgrad slik at eventuelle målinger får vurderes.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har dobbeltløpet mursteinspipe med luftekanal. Pussede og malte overflater i 1. etasje og sotluke i kjeller. Vedovn i stue plassert på ståplate, eldre peis i kjellerstue og en eldre vedovn i bod der sotluker er plassert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe riss/sprekker på pipe bak vedovn i 1. etasje. Ellers er sotluker med større rustdannelser som kan medføre skader ved åpning. Eller s er ildsteder av noe eldre dato

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kan foretas noe overflatebehandling av pipe i stue samt tiltak på sotluker. Ellers er ildsteder av noe eldre dato og det kan ikke utelukkes oppgradering av enkelte men litt ut fra framtidig bruk.

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong men med oppforet gulv i kjellerstue med sponplate og beleggt flytende på lettklinker. Veggene har betong/mur med delvis malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er en del saltutslag på nedre del av murvegger men noe varierende grad. Det er og registrert forhøyede fuktverdier i nedre del av vegger samt i betonggulv men noe naturlig ut fra alder da det på oppføringstidspunktet ikke var vanlig med dampsperre i grunn som medfører kappilærøpsug. Det er og trolig begrenset med drenering og utvendig fuktsikring som medfører økt fuktbelastning.

I rom der vannpumpe er montert var det ved befaring noe fukt på gulv som skyldes noe lekkasjer fra kobling hovedvannledning. I gulv kjellerstue er det fylt med løsleca og lagt flytende sponplategulv som undergulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ut fra kjellerens bruk vurderes det ikke behov for større tiltak men anbefales tetting av lekkasje fra vannpumpe. Men det anbefales utvendige tiltak med drenering og utvendig fuktsikring samt tiltak på taknedløp for å begrense fuktpåkjenning.

Ellers er slike kjellere generelt en risikokonstruksjon og det anbefales ikke utføring av vegger og gulv da det vil være risiko for fuktskader.



TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med beleggt i trinn med plast trappenese. Håndlist på deler av vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trapp manler rekkverk og rekkverk langs trappeåpning i stue er med høyde 81 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Rekkverk må monteres grunnet sikkerhet. Ellers er det ikke krav til oppgradering av rekkverk langs trappeåpning og utforming er slik at det er vanskelig å klatre.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører i 1. etasje og malte tredører og 1 finerdør i kjeller.

Vurdering av avvik:

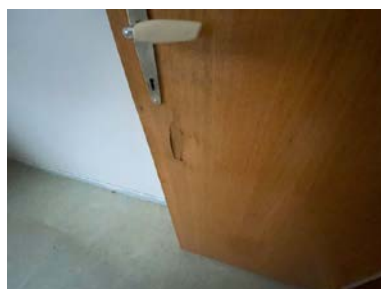
- Enkelte av innvendige dører har betydelige skader

Flere dører i 1. etasje med hull i dørblad samt generell slitasje. Ellers er malte tredører i kjeller med noe slitasje men vurderes funksjonell ut fra dagens bruk

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning av flere innvendige dører.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Baderommet er av eldre dato og ut fra utførelse utelukkes det ikke å være fra 1970 tallet. Det er belegg på gulv, våtromstapet på vegger og malte plater i tak. Rommet utstyrt med toalett, servant og dusj.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet er med store slitasjer og tilfredstiller ikke krav til våtrom angende tetthet og dagens krav,

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6 som er laveste måleverdi ved bruk av måleinstrument. Hulltaking er foretatt i Vegg i soverom mot dusjsone.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet som er fra byggeår har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er oppvaskmaskin og plass for komfyr og kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Innredning er fra byggeår med påregnelig slitasje og mangler i forhold til det som forventes av et kjøkken. 1 skap mangler og dør.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom lufterør til pipe

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenvifte i funksjon ved befaringsmen noe ulyd og begrenset uttrekk

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må påregnes oppgradering av kjøkkenvifte i forbindelse med oppgradering av innredning.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og jernrør. Det er mulig oppgradert noe siden byggeåret men det meste er trolig fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Vannrør er fra byggeåret og langt ut i forventet levealder. Noe lekkasje fra kobling rør til vannpumpe i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Ut fra alder må det påregnes oppgraderinger og spesielt ved oppgradering av våtrom og kjøkken anbefales det oppgradering av vannrør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrør er av støpejern og langt ut i forventet levealder

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Ut fra alder og levetidsbetraktninger må det påregnes oppgradering av avløpsledninger de nærmeste årene selv om anlegget fungerer i dag.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon som var normalt på oppføringstidspunktet men ved eventuelt oppgradering av boligen kan det påregnes noe

Tilstandsrapport

oppgraderinger

TG 2 Varmesentral

Det er installert fyrkjel opprinnelig som oljefyr fra byggeåret men oppgradert til elektrisk. Oppvarming med radiatorovner.

Vurdering av avvik:

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

Anlegget er fra byggeåret og langt ut i forventet levealder for slike anlegg. Angående oljetank må det undersøkes nærmere om tank er fjernet, tømt eller plugget

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ut fra alder må det påregnes oppgradering av varmeanlegget de nærmeste årene



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder fra byggeåret som en integrert del av varmeanlegget

Årstall: 1964

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Anlegget er fra 1964 og oppnådd forventet levetid for slike anlegg

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ut fra alder på varmeanlegget inkl. varmtvannstank må det påregnes oppgradering de nærmeste årene.



TG 3 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap plassert i gang i 1. etasje. 9 fordelingskurser med skrusikringer

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1963 Trolig fra byggeåret
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Ut fra alder og en del løse ledninger samt at det stedvis er tapet på åpne strømførende ledninger anbefales det spesifikt en kontroll av det elektriske anlegget

Generell kommentar

Anlegget er av eldre dato med begrenset oppgraderinger samt med en del feil slik at det må foretas en gjennomgang samt tiltak på avvik.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Løse ledninger



TG 3 Branntekniske forhold

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

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

1 eldre brannslukningsapparat kjeller samt 1 fra 2017 i 1. etasje. Røykvarsler i kjeller samt plate i tak for 1 i 1. etasje

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Ja Mangler røykvarsler i 1. etasje

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ukjente forhold angående drenering og utvendig fuksikring men trolig ikke oppgradert noe siden byggeåret

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Fuksikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Ut fra de avdekkede forhold kan det påregnes tiltak på drenering og utvendig fuksikring. Dette for å begrense fuktpåkjenning på mur samt fukt i kjeller.

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur innvendig belagt med pussede sementerte treullfiberflater. Grunnmur vurderes i bra stand uten større tegn til sprekker men kan forekomme mindre riss i utvendige overflater. Grunnet alder kan konstruksjon holdes under oppsikt men anses ikke behov for spesielle straktiltak

Terrengforhold

Boligen står på flat tomt med begrenset fall eller flatt terreng rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Anbefales tiltak med etablering av tilstrekkelig fall fra mur for å begrense fuktpåkjenning på bygning og utvendig fuksikring. Det anbefales generelt fallforhold 1:50 inn til 3 meter fra grunnmur.

Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger

Ukjente forhold angående utvendig vann og avløpsledninger men vannledning er trolig av plast. Bygningen er tilknyttet privat vannforsyning via brønn og avløp med septikkum og offentlig tømming.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Det er ukjente forhold angående avløp som gjør vurdering usikker

Konsekvens/tiltak

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

Anbefales videre undersøkelser angående vann og avløpsledninger og det kan ikke utelukkes at det må foretas noe oppgraderinger og spesielt på avløpsledninger

Septiktank

Septiktanken er av ukjent type.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag.

Kan anbefales videre undersøkelser angående septiktank da det er ukjent type og alder.

Oljetank

Det er oljetank av ukjent type. Oljetank er trolig fra byggeår og nedgravd ved hjørne mot nordvest.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.
- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Konsekvens/tiltak

- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.
- Oljetank må påregnes sanert.

Det må foretas nærmere undersøkelser angående oljetank om denne er tømt og plombert eller at den må fjernes iht til de krav som miljødirektoratet krever.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

1980

Kommentar

Ukjent alder

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Begrenset vedlikehold

Beskrivelse

Garasje med noe ukjent alder oppført på støpt plate på grunn. Veggkonstruksjon i bindingsverk med stående malt trekledning. Takkonstruksjon i saltaks form med takteking av stålplater. Takrenner av plast.

Port som vippeport i tre og enkel malt ytterdør.

Bygningen framstår med skader der takplater på en side er blåst av og det er store vannlekkasjer som har medført stor fuktpåkjenning på takkonstruksjon og deler av vegger. Takrenner er og med skader/større nedbøyning.

Ut fra byggets tilstand må det påregnes en del oppgraderinger og spesielt taktekingen på kort sikt for å hindre større skader på konstruksjon.

Utebod

**Anvendelse**

Bod

Byggeår

1980

Kommentar

Noe ukjent alder

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Begrenset vedlikehold

Beskrivelse

Utebod i 1 etasje anlagt på tre på bakken. Veggkonstruksjon i bindingsverk med utvendig stående malt trekledning. Takkonstruksjon i pulttaks form med takteking av stålplater. Større sidehengslet treport i front.

Bygningen framstår med begrenset vedlikehold men vurderes funksjonell uten store svekkelser men påregnes normalt vedlikehold

Uthus

**Anvendelse**

Lager

Byggeår

1965

Kommentar

Noe ukjent alder

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Lite vedlikehold

Beskrivelse

Uthus med ukjent alder oppført på stein på bakken. Veggkonstruksjon i bindingsverk med stående malt trekledning. Takkonstruksjon i saltaks form med takteking av stålplater type bølgeblekk. Takrenner av stål.

Bygningen framstår med lite eller inget vedlikehold over mange år og det er større skjevheter og råteskader samt at det er en del løse takplater.

Det må påregnes en større oppgradering men tilstand vurderes av en slik karakter at oppgradering vurderes lite økonomisk rasjonelt.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

199 m²/199 m²

Enebolig: 2 Stuer, Bad, 2 Gang, 3 Soverom, Kjøkken, 4 Bod

Andre bygg: Garasje, Utebod, Uthus

Bruksareal andre bygg: 69 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 550 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 400 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

550 000

Konklusjon markedsverdi

550 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker samt at boligen har et større behov for oppgradering

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter	Kr.	12 036
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	12 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 950 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 100 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	290 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 190 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	100 000

Utebod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	90 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Utebod	Kr.	40 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	290 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 230 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	60 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 300 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	100 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	100 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 400 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

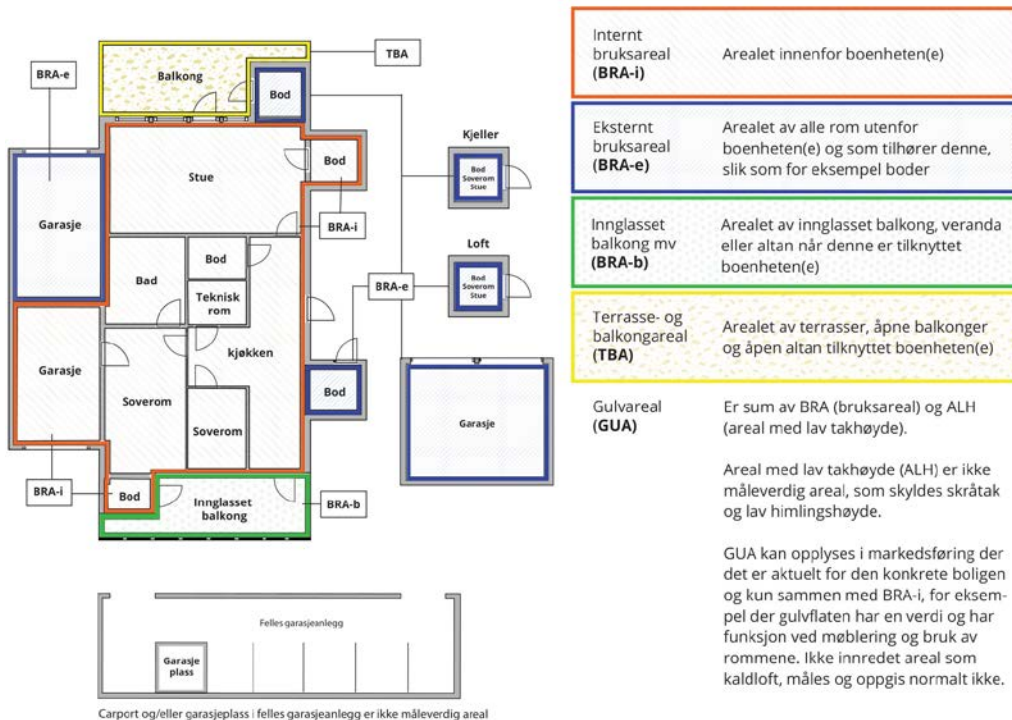
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	89			89	5
Kjeller	81			81	
Loft	29			29	
SUM	199				5
SUM BRA	199				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue , Bad , Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Kjøkken		
Kjeller	Stue , Gang , Bod , Bod 2, Bod 3		
Loft	Kaldloft		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Opplyst fra kommunen at det ikke foreligger tegninger eller ferdigattest/brukstilatelse av bygningen

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er manglende rømningsveg fra loft. Det er ikke innredet i dag men har målbart areal og ved eventuelt innredning må det monteres vinduer som tilfredsstillir krav.

Garasje

Ny arealstandard

Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		29		29	
SUM		29			
SUM BRA	29				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Utebod

Ny arealstandard

Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		11		11	
SUM		11			
SUM BRA	11				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Uthus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		29		29	
SUM		29			
SUM BRA	29				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod , Bod 2	

Kommentar

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	125	74
Garasje	0	29
Utebod	0	11
Uthus	0	29

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.11.2024	Knut Terje Årsandøy	Takstingeniør
	Statens vegvesen v Hilgunn Iversen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5045 GRONG	46	7		0	2174 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lassemovegen 1

Hjemmelshaver

Statens Vegvesen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bolig beliggende ved E6 ved Grøndalselva. 7 km til Trones med nærbutikk, hotell, basseng og Namsskogan familiepark

Adkomstvei

Adkomst med avkjørsel fra E6 til Lassemovegen med kort stikkveg til boligen

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Om tomten

Flat tomt

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
822 000	2021	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UJ1245>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Verditakst Tomt

📍 Lassemovegen 3, 7873 HARRAN

📖 GRONG kommune

gnr. 46, bnr. 22

Markedsverdi

100 000

Tomteareal 2 179,40 m²



Befaringsdato: 05.11.2024

Rapportdato: 12.11.2024

Oppdragsnr.: 20355-1401

Referansenummer: JI8631

Autorisert foretak: Takstforum Midt Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Terje Årsandøy

Vår ref:



 **Takstnett**
Takstforum Midt-Norge

Gyldig rapport
12.11.2024

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

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



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

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

Takstforum Midt-Norge AS

Takstforum Midt-Norge er et selskap etablert i 1993. Selskapet har i dag 3 ansatte med hovedkontor i Namsos og avdelingskontor på Høylandet og Nærøysund.

Rapportansvarlig

Knut Terje Årsandøy
Uavhengig Takstingeniør
knut@takstforum.com
900 71 559



Konklusjon og markedsvurdering

Markedsverdi
Kr100 000

Markedsverdi er en vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunktet.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag **100 000**

Konklusjon markedsverdi = **100 000**

Markedsvurdering

Tomtens beliggenhet ligger i et område med begrenset marked og det er generelt i dette område ingen byggeaktivitet for boliger over lang tid. Dette gir verdiansettelse noe utfordrende og er skjønnsmessig vurdert ut fra noe kjennskap til markedet samt beliggenhet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato **Tilstede**

05.11.2024 Knut Terje Årsandøy

Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
5045 GRONG	46	22		0	2179.4 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Lassemovegen 3

Hjemmelshaver

Statens Vegvesen

Felles formue

Kr.

Felles gjeld:

Kr.

Eiendomsopplysninger

Områdebeskrivelse.

Eiendomstomt på litt over 2 da. beliggende ved Lassemovegen ved Grøndalselva. 8 km til Trones med butikk, hotell, basseng og Namsskogan familiepark

Beskrivelse av tomten

Flat tomt med noe opparbeidelse under anleggsperiode for brakkerigg og parkeringsareal

Adkomstvei

Adkomst fra Lassemovegen

Tilknytning vann

Privat fra brønn

Tilknytning avløp

Privat avløp

Reguleringsmessige forhold

Ukjent

Bygninger på eiendommen

Ingen bygninger på eiendommen. Sist brukt til brakkerigg i forbindelse med vegutbygging

Risiko for radon

Ligger eiendommen i et område som på NVE Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad?

Nei

Risiko for flom

Ligger eiendommen i et område som i gjeldende kommuneplan er merket med hensyn-/faresone for flom?

Nei

Risiko for skred

Ligger eiendommen i et område som i gjeldende kommuneplan er merket med hensyn-/faresone for ras/skred?

Nei

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1965

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Avgrensninger for Verditakst Tomt

[Personvernerklæring - iVerdi](#)

Forutsetning

Generelt

Takstingeniøren baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var ved befaringen. I en verditakst for tomt vurderer takstingeniøren lett tilgjengelig terreng og eventuelt kart og flyfoto.

Hvis ikke annet er nevnt i rapporten, har takstingeniøren ikke utført noen form for inngrep i eller målinger av eiendommen. Takstingeniøren har ikke kontrollert grunnforhold eller foretatt undersøkelser av om det foreligger forurensning i grunnen.

Dersom annet ikke er opplyst, legger takstingeniøren til grunn opplysninger i grunnboksbladet. Det er i forbindelse med rapporten ikke utført dokumentkontroll eller undersøkelser i kommunens arkiver.

Arealplan og regulering for eiendommen gjennomgås og kommenteres ved behov.

Hvilket formål eiendommen kan benyttes til (kontor, lager, forretning, bolig osv.), vil avgjøre eiendommens markedsleie eller markedsverdi.

Takstingeniøren legger til grunn at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfylt, og at det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, servitutter eller lignende, som kan påvirke eiendommens verdi. Eiendommen vurderes som om den var heftelsesfri.

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstingeniøren hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstingeniøren for ny befaring og oppdatering. Takstingeniøren forholder seg til Norsk takst sine instruksjoner og regelverk, og det mandat og de forutsetninger som kunden gir ved inngåelse av oppdraget.

Særlig om forhåndstakst

Ved forhåndstakst av eiendom, hvor eiendommen ikke har nødvendige tillatelser eller det legges til grunn andre forutsetninger, foretar ikke takstingeniøren undersøkelser av eller tar stilling til om forutsetningene vil inntre. Takstingeniøren fastsetter hva verdien er hvis slike forutsetninger foreligger. Takstingeniøren har ikke ansvar eller risikoen for at forutsetningene for taksten kan eller vil inntre.

Egne forutsetninger

Rapport er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør sertifisert i Norsk takst og følger de krav og retningslinjer som er utarbeidet for Norsk takst sine medlemmer. Undertegnede har ingen bindinger til kunde.

Markedsverdi

Markedsverdi er hva en kjøper vil betale for eiendommen i et åpent marked. Markedsverdien finner man ved å sammenligne med andre solgte eiendommer i samme område. Eksakt markedsverdi vet man først når eiendommen er solgt.

Personvern

iVerdi AS, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her

Takstingeniørens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på www.norsktakst.no

Reklamasjonsnemda for takstmenn

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Namsos	
Oppdragsnr.	
1706250003	
Selger 1 navn	
Hilgunn Anita Iversen	
Gateadresse	
Lassemovegen 1 og 3	
Poststed	Postnr
HARRAN	7873
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Statens vegvesen
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1706250003

Tilleggskommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

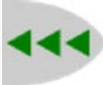
☒ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1706250003

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hilgunn Anita Iversen	02b446769e155fe5bf5df5eb 95a434d331360e22c	05.05.2025 06:09:18 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1706250003

- 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>

**For matrikkelenhet:**

Kommune:	5045 - GRONG	Utskriftsdato/klokkeslett:	27.03.2025 kl. 13:10
Gårdsnummer:	46	Produsert av:	Morten Neergård
Bruksnummer:	7	Attestert av:	Grong kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet 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 matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet	
Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	VEISETH
Etableringsdato:	24.11.1941
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport	
Tekst	Areal Kommentar
Beregna areal for 46 / 7	
2 174 m2	

Eierforhold	
Tinglyste eierforhold	
Rolle	Status
Hjemmelshaver	Føds.d./org.nr
	Navn
	Bruksenhet
	Adresse
	Postboks
	Nordre Ål
	2605 LILLEHAMMER
	Andel
	1 / 1

Oversikt over teiger	
Løpenr	Type
1	Teig
	Hovedteig
	Ja
	Nord
	7179450
	Øst
	678970
	Høyde
	2 174 m2
	Areal
	Merknader

Forretninger der matrikkelenheten er involvert	
Forretning	Forretningsdokumentdato
Forretningstype	Kommunal saksreferanse
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)
	Annen referanse
	19.03.2025
	2025/1591
	Tinglyst
	19.03.2025
	1742nem
	19.03.2025
	Sammenheng av matrikkelenheter
	Sammenheng
	Rolle
	Matrikkelenhet
	5045 - 46/28
	5045 - 46/7
	Arealendring
	0
	0

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2018	Tinglyst Omnummerert til: Omnummerert fra:	02.01.2018 5045 - 46/7 1742 - 46/7		smatmynd 01.01.2018
Arealmåling Arealmåling	19.07.2005	Rolle Mottaker	Matrikkelenhet 1742 - 46/7	Arealendring 2 200	
Sammenslåing av matrikkelenheter Sammenslåing	19.07.2005	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 1742 - 46/24 1742 - 46/7	Arealendring 0 0	
Sammenslåing av matrikkelenheter Sammenslåing	19.07.2005	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 1742 - 46/29 1742 - 46/7	Arealendring 0 0	
Skyllddeling Skyllddeling	24.11.1941	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 1742 - 46/2 1742 - 46/7	Arealendring 0 0	
Adresser					
Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord Øst	Kretser
Vegadresse	Lassemovegen	42014	1		Grunkrets Stemmekrets: Kirkesokn: Postnr.område: Tettsted:
			EUREF89 UTM Sone 32 7179468	678971	0115 Fjerding 1 Mediå 09110503 GRONG 7873 HARRAN
					Nei
27.03.2025 13:11	Matrikelbrev for 5045 - 46 / 7				Side 3 av 9

Etasjer												
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2			
H01	0	0	29	29	0	0	0	0	0			
Bruksenheter												
Adresse	Bruksenhetsnummer			Bruksenhetstype		Bruksareal	Ant. rom	Kjøpkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
				Unummerert bruksenhet		0	0	0	0	0	46/7	

Bygningsnr: 186 502 426
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 7179461 Øst: 678968
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Tatt i bruk
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 1
Bruksareal bolig: 165 Ant. etasjer: 2
Bruksareal annet: 0 Vannforsyning:
Bruksareal totalt: 165 Avløp:
Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei
Bruttoareal annet: 0
Bruttoareal totalt: 0
Alternativt areal: 0
Alternativt areal 2: 0

Etasjer													
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2				
H01	1	87	0	87	0	0	0	0	0				
K01	0	78	0	78	0	0	0	0	0				

Bruksenheter		Bruksenhetsnummer						Bruksareal			Ant. rom			Kjøkkentilgang			Bad			WC			Matrikkelenhet		
Adresse		Bruksenhetsnummer						Bruksareal			Ant. rom			Kjøkkentilgang			Bad			WC			Matrikkelenhet		
42014 Lassemøvegen 1		H0101						165			0			0			0			0			46/7		

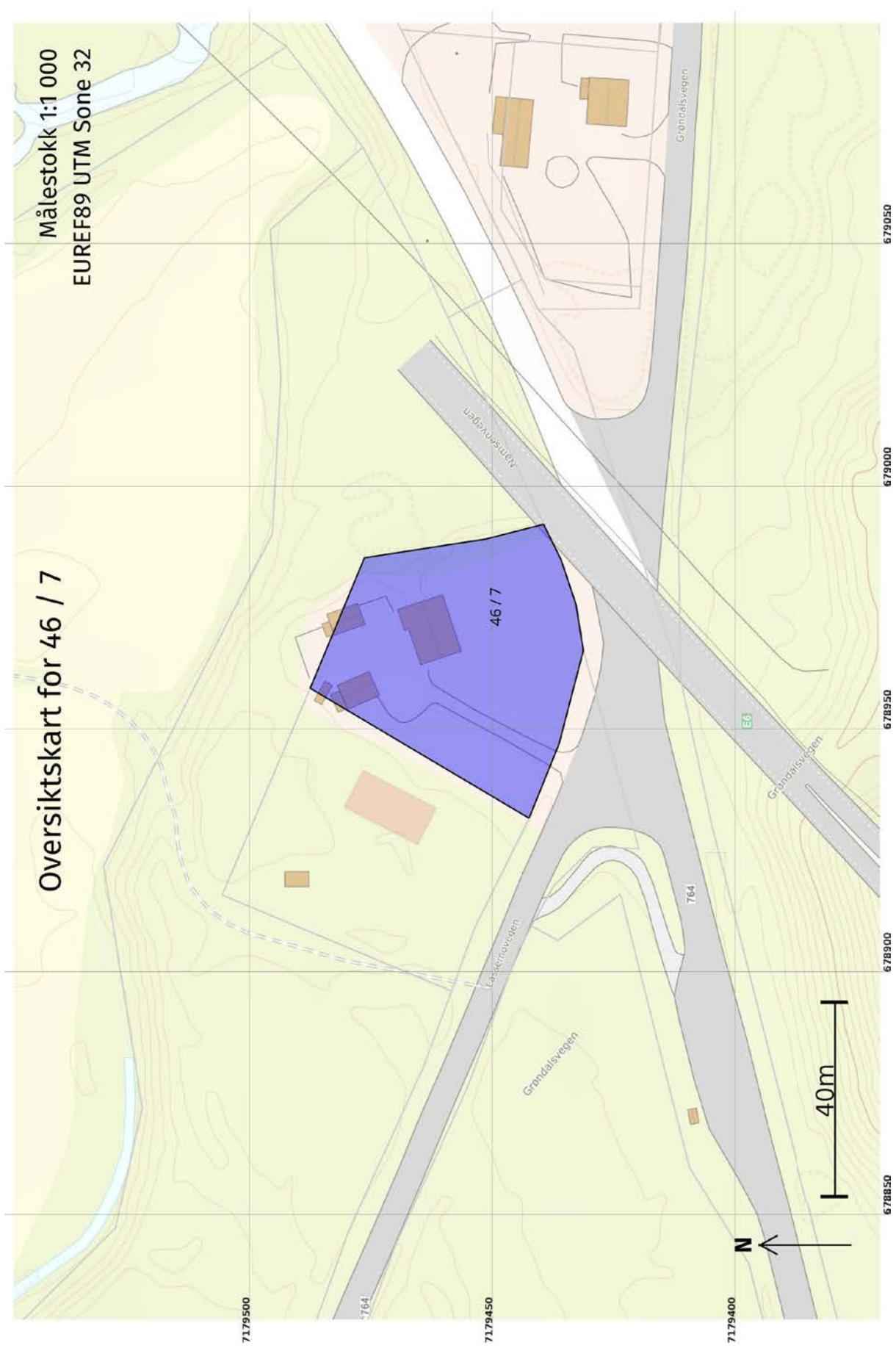
Bygningsnr: 300 100 627
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 7179486 Øst: 678958
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

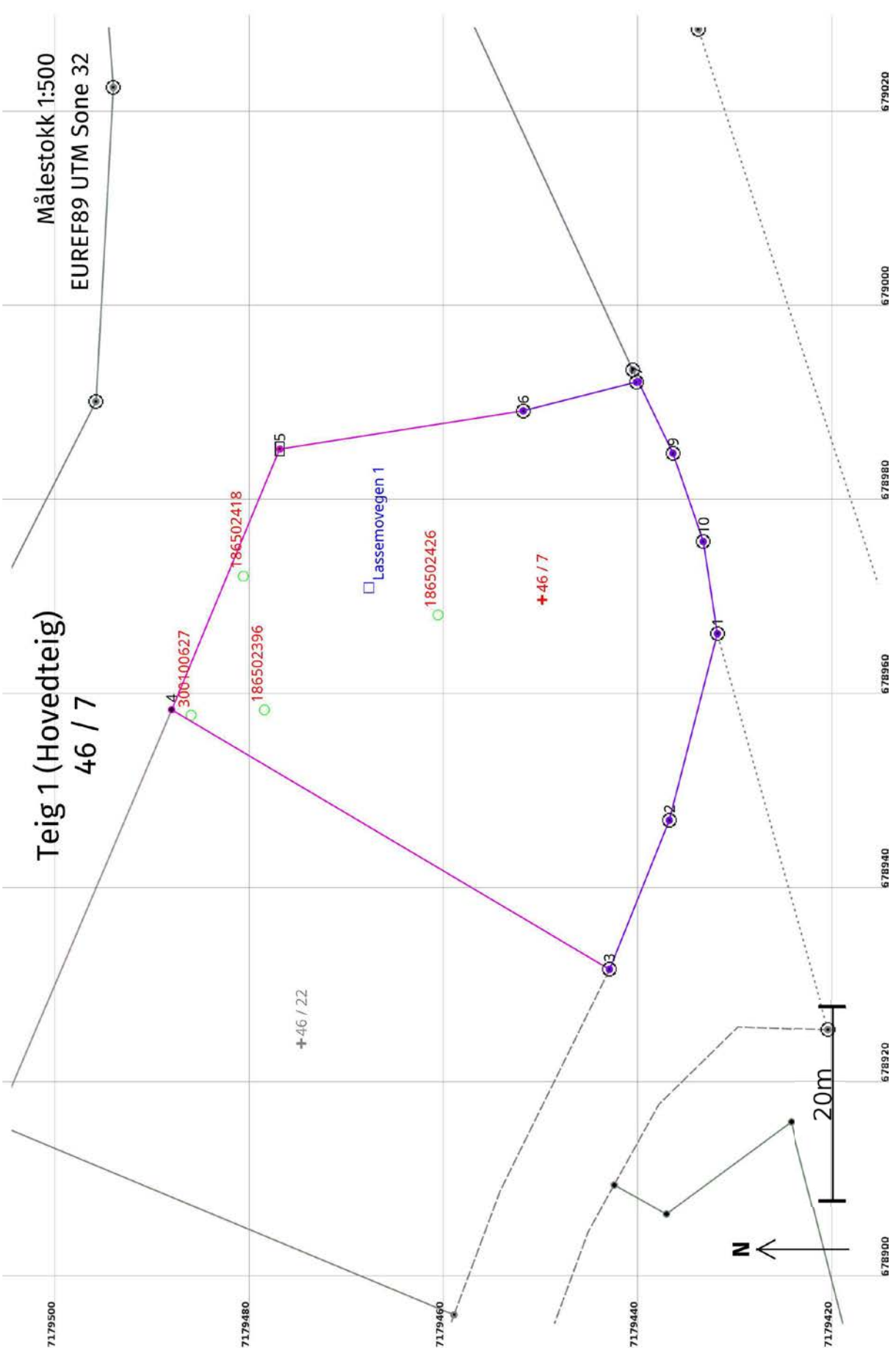
Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 0
Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 1
Bruksareal annet: 9 Vannforsyning:
Bruksareal totalt: 9 Avløp:
Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei
Bruttoareal annet: 0
Bruttoareal totalt: 0
Alternativt areal: 0
Alternativt areal 2: 0

Etasjer		Bruksenhetsnummer										Bruksareal			Ant. rom			Kjøkkentilgang			Bad			WC			Matrikkelenhet		
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	BTA totalt	BTA totalt	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal	Alt. areal	Alt. areal	Alt. areal	Alt. areal	Alt. areal	Alt. areal	Alt. areal	Alt. areal	Alt. areal	Alt. areal	Alt. areal	Alt. areal	Alt. areal	Alt. areal	Alt. areal		
H01	0	0	9	9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Drukkeneheter																													

Bruksenheter		Bruksenhetsnummer						Bruksareal			Ant. rom			Kjøkkentilgang			Bad			WC			Matrikkelenhet		
Adresse		Unummerert bruksenhet						0			0			0			0			0			46/7		

Kontaktpersoner		Bruksenhetsnummer						Bruksareal			Ant. rom			Kjøkkentilgang			Bad			WC			Matrikkelenhet		
Rolle		Fødselsdato/org.nr Navn						0			0			0			0			0			46/7		
Tiltakshaver		140962 DAHL GEIR ALVAR						0			0			0			0			0			46/7		





Areal og koordinater

Areal: 2 174 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 7179450 Øst: 678970

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7179432,23	678966,08	Jord Offentlig godkjent grensemerke 19,85	Jord Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	36	
2	7179437,18	678946,86	Jord Offentlig godkjent grensemerke 16,53	Jord Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	36	
3	7179443,34	678931,52	Jord Offentlig godkjent grensemerke 52,37	Jord Offentlig godkjent grensemerke	20 Stereoinstrument	36	
4	7179488,38	678958,25	Rør 29,03	Rør	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
5	7179477,26	678985,07	Stein eller røys 25,36	Stein eller røys	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
6	7179452,21	678989,00	Jord Offentlig godkjent grensemerke 12,02	Jord Offentlig godkjent grensemerke	20 Stereoinstrument	36	
7	7179440,56	678991,96	Jord Offentlig godkjent grensemerke 0,20	Jord Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	36	
8	7179440,37	678992,01	Ukjent 8,19	Ukjent	11 Terrengmålt: Totalstasjon	36	
9	7179436,80	678984,64	Jord Offentlig godkjent grensemerke 9,61	Jord Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	36	
10	7179433,68	678975,55	Jord Offentlig godkjent grensemerke 9,58	Jord Offentlig godkjent grensemerke	11 Terrengmålt: Totalstasjon	36	

For matrikkelenhet:

Kommune:	5045 - GRONG	Utskriftsdato / klokkeslett:	05.05.2025 kl. 11:49
Gårdsnummer:	46	Produsert av:	Morten Neergård
Bruksnummer:	22	Attestert av:	Grong kommune

Orientering om matrikelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet	
Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	MOHOLT
Etableringsdato:	04.06.1964
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport	
Tekst	Areal Kommentar
Beregna areal for 46 / 22	2 179,4 m2 Ukjent grenseforløp

Eierforhold	
Tinglyste eierforhold	
Rolle	Status
Hjemmelshaver	Føds.d./org.nr
	Navn
	Bruksenhet
	Adresse
	Postboks 1010
	Nordre Ål
	2605 LILLEHAMMER
	Andel
	1 / 1

Oversikt over teiger					
Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde
1	Teig	Ja	7179475	678924	2 179,4 m2 Hjelpelinje vegkant

(EUREF89 UTM Sone 32)

Forretninger der matrikkelenheten er involvert			
Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)	Endret dato	
	Annen referanse		
Sammenslåing av matrikkelenheter	19.03.2025	Tinglyst	1742nem 19.03.2025
Sammenslåing	2025/1591	Rolle	Arealendring
		Avgiver	5045 - 46/23 0
		Mottaker	5045 - 46/22 2 179,4

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Registrer aktuell eier Annen forretningstype	24.09.2020 Arken 20/34896	Rolle Avgiver	Matrikkelenhet 5045 - 46/22		smatmynd 24.09.2020 Arealendring 0
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2018	Tinglyst Omnummerert til: Omnummerert fra:	02.01.2018 5045 - 46/22 1742 - 46/22	smatmynd_nnriap645 _2	01.01.2018
Skylddeling Skylddeling	28.10.1969	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 1742 - 46/22 1742 - 46/29		Arealendring 0 0
Skylddeling Skylddeling	31.03.1966	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 1742 - 46/22 1742 - 46/24		Arealendring 0 0
Skylddeling Skylddeling	04.06.1964	Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 1742 - 46/2 1742 - 46/22		Arealendring 0 0

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

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

Kvalitetshaving for eksisterende matrikkelenhet	20.02.2025	1742nem	20.02.2025
Skylddeling	2025/1033		
		Rolle	Matrikkelenhet
		Berørt	5045 - 46/22
		Berørt	5045 - 46/23
		Berørt	5045 - 46/28
			Arealendring
			0
			0
			0

Adresser	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Kretser	Atkomstpunkt
Adressetype	Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst. Nord	Øst	Nei
Vegadresse	Lassemovegen	42014	3	Grunnkrets	0115 Fjording
				Stemmekrets:	1 Media
				Kirkesokn:	09110503 GRONG
				Postnr.område:	7873 HARRAN
				Tettsted:	
				678923	
				EUREF89 UTM Sone 32	
				7179471	

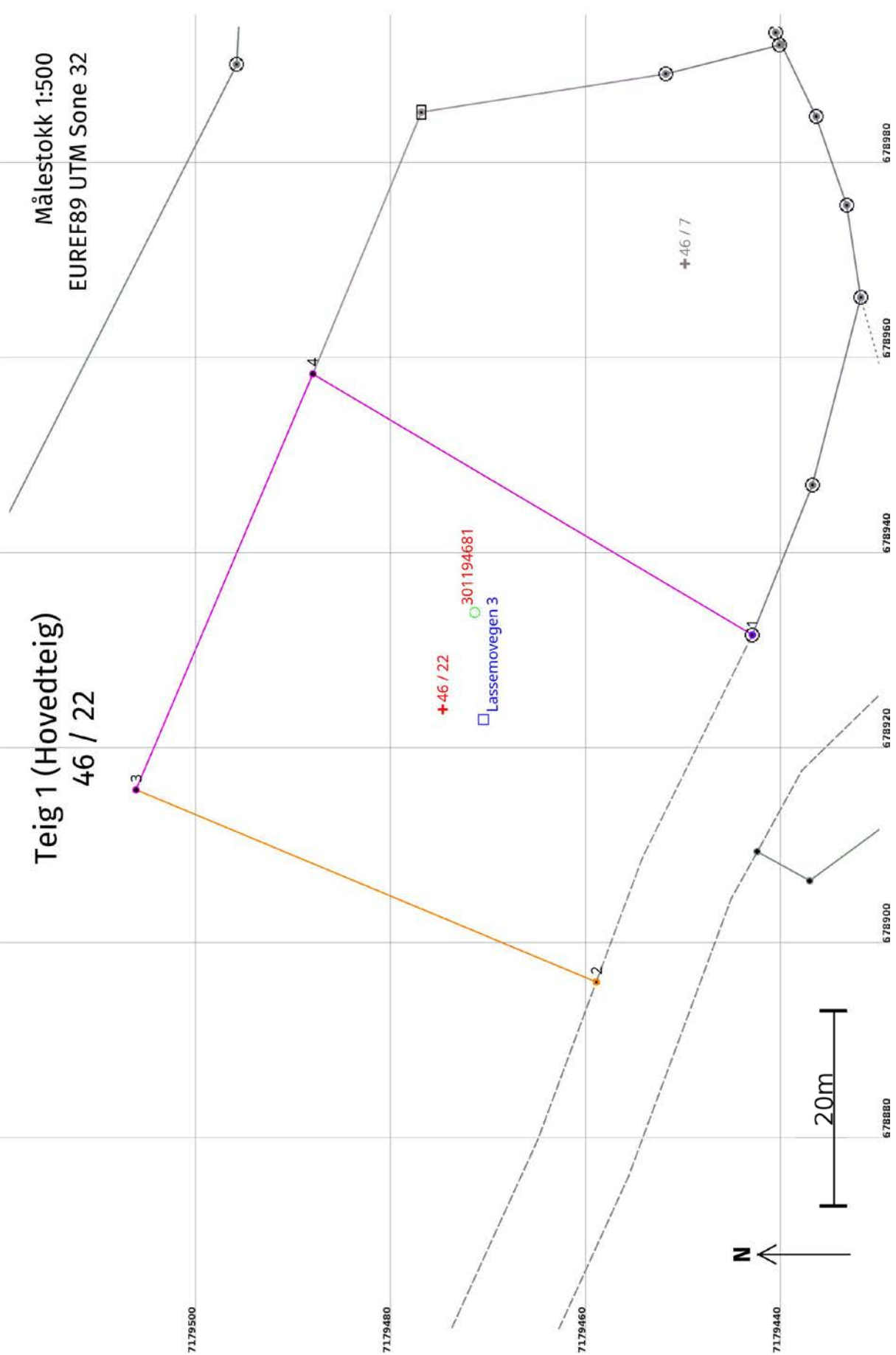
Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	301 194 681	Bebygd areal:	140	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpnr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	260	Vannforsyning:	Privat innlagt	Igangsettingstillatelse:	26.04.2023
	Nord: 7179472 Øst: 678934	Bruksareal totalt:	260	Avløp:	Privat kloakk	Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Boligbrakker	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bygge- og anleggsvirksomhet	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	Alternativt areal:	0				
Energikilder:	Elektrisitet	Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:	Elektrisk						

Etasjer	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
Etasje	0	0	130	130	0	0	0	0	0
H02	0	0	130	130	0	0	0	0	0
H01	0	0	130	130	0	0	0	0	0
Bruksenheter									

Adresse	Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
42014 Lassemovegen 3	H0101		Annet enn bolig	260	0	Kjøkken	0	0	46/22
Kontaktpersoner									
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet						
Tiltakshaver	974869306	PEAB ANLEGG AS AVD OSLO	Postboks 143 1325 LYSAKER						





Areal og koordinater

Areal: 2 179,4
Representasjonspunkt: Nord: 7179443,34 Øst: 678924
Arealmerknad: Hjelpe linje vegkant
Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7179443,34	678931,52	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	20 Stereoinstrument	36	
2	7179459,33	678895,97	39,03	Hjelpe linje vegkant	63 Genererte data: Fra annen geometri	500	
3	7179506,50	678915,64	51,11	Geometrisk hjelpepunkt	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
4	7179488,38	678958,25	46,30	Rør	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
			52,37	Rør			

Godkjent av
Justisdepartementet
til innhefting i
pantebøkene.

DAGBOK NR. 02501-16.6.69
DAGBOKFØRT
NAMDAL
SØPENSKRIVEREMBEDE

GRONG
24/T22
Vedlegg nr.

TELEGRAFVERKET Avtale om grunnrettigheter mot vederlag

Grunneier (navn)	Pauline Åsved Aagård			Født (dato og år)	17/11 - 1910
Eier av (gårdsnavn)	Veiseth	G.nr.	46	Br.nr.	7
				Kommune	Grong

Grunneieren gir Telegrafverket rett til å plassere på eiendommen:

Linje/kabelfeste på bygninger	Stolper/Bardunfester			Kabelgrøft		
	Innmark	Utmark	Skog	Innmark	Utmark	Skog
stk.	stk.	stk.	stk.	58	m	m

Vederlag en gang for alle (spesifisert på feste, stolper og kabelgrøft i innmark, utmark og skog):

58 meter innmark	à kr.	0,35	= kr.	20,30
	à kr.		= kr.	
	à kr.		= kr.	
	à kr.		= kr.	
			I alt kr.	20,30

Summen med bokstaver

Tjue kroner 30/100

som er betalt

Telegrafverket har rett til

å holde linjen rydda for tre og greinerm på hver side av midtlinjen,

å merke av hvor kablene ligger medmerker på nærmere avtalte steder.

For avtalen gjelder også §§ 3, 4 og 6 i lov av 9. juni 1903 nr. 10, se baksida.

Flåtådal den 12 Nov. 1968

Sted, dato årstall

For Telegrafverket

Thorleif Rislin
Underskrift

Pauline Åsved Aagård
Underskrift av grunneier

Underskrivaren er over 21 år.
Underskrifta er skrevet i vårt nærvær.

For Telegrafverkets noteringer

Offisiell tittel på anlegget

T 22 Steinkjer - Mosjøen

Linjeseksjon

Flåtådal - Lassemoen

Stolpenummer

Vederlag ellers (Dette skal det ikke regnes tinglysingsgebyr av).

Regnskapsført
(måned og år)

Utdrag av

Lov om Anlæg for Telegraf, Telefon og lignende Meddelelsesmidler av 9. juni 1903 nr. 10,
med seinere endringer.

§ 1. Statens telegrafvesen er berettiget til å anbringe sine ledninger og andre innretninger for telegraf, telefon eller lignende meddelelsesmidler på, over eller under offentlig og privat eiendom samt til å føre sine undersjordske forgrenings- eller spredningskabler gjennom almindelige kjellere og portrum i sådan eiendom overensstemmende med de forskrifter som er gitt i denne lov. Under uttrykket ledning innbefattes nedenfor også de nevnte andre innretninger.

§ 2. For den Byrde paa Eiendom, som er en Følge af Lednings Anbringelse paa samme, pligter Telegrafvæsenet at yde Godtgjørelse, som i Mangel af mindelig Overenskomst bestemmes ved Skjøn.

§ 3. Bestemmelsen i foregaaende Paragrafs 1ste Led skal ikke være til Hinder for, at Telegrafvæsenet kan gjøre en Eiendoms Tilknytning til Statens Anlæg afhængig af, at Krav paa Godtgjørelse, saalænge Tilknytningen finder Sted, frafaldes for dets Ledningers Anbringelse paa vedkommende Eiendoms Bygninger eller, forsaavidt nødvendigt for dens Tilknytning til Nettet, paa Eiendommen forevrigt.*)

Er Godtgjørelse tidligere erlagt én Gang for alle, skal Telegrafvæsenet have Adgang til at fordrø den helt eller delvis tilbagebetalt, hvis Tilknytningen begjæres inden fem Aar fra Godtgjørelsens Erlæggelse.

*) Ved den norske regjerings resolusjon av 21. november 1905 er det bestemt at Telegrafverket som regel skal kreve slikt vilkår for tilknytning.

Opnaaes ikke Enighed om de nævnte Vilkaar for Tilknytningen, kan Sagen indbringes for vedkommende Regjeringsdepartement til Afgjørelse.

§ 4. Når det med hensyn til en eiendom, på, over, under eller gjennom hvilken det er anlagt ledning, av eieren eller besidderen skal treffes forføyning som nødvendiggjør at ledningen endres eller fjernes, er han berettiget til å fordrø at så skjer. Dog kan telegrafvesenet, hvis det ved ledningens anbringelse er ydet godtgjørelse én gang for alle, gjøre endringen eller fjernelsen avhengig av at en forholdsmessig del av den erlagte godtgjørelse tilbakebetales.

Twist om, hvorvidt og i hvilken Udstrækning Ændring eller Fjernelse maatte være fornøden, samt om, med hvilket Beløb den én Gang for alle erlagte Godtgjørelse skal tilbakebetales, afgjøres ved Skjøn.

Er vedkommende Forføyning over Eiendommen ikke iverksat inden et Aar, efterat Anlægget er ændret eller fjernet, har Telegrafvæsenet Ret til at kræve Omkostningerne ved Ændringen eller Fjernelsen helt eller delvis erstattet, medmindre der godtgjøres Omstændigheder, som er fyldestgjørende for Undladelsen.

§ 6. Uder Hensyn til, hvad der er bestemt i §§ 2—5, skal Telegrafvæsenet snarest muligt udbedre eller, hvis saa ikke sker, efter Skjøn erstatte den Skade, som maatte bevirkes ved Udførelsen af Telegraf- eller Telefonanlæg eller ved senere Arbejder paa disse.

§ 9. Skjøn efter denne lov avgives paa landet av lensmanden og to skjønsmænd.

Dagbok nr. 3972 1965.
Namdal Sørenskriverembete

Tillegg til foranstående skjøte.

Skjøtet utvides til også å omfatte gno.46 bno.22
"Moholt" av skyldmark, jfr.skylddelingsforretning av 28/5-1964,
tinglyst 4/6-1964.

Kjøpesummen for bno.22 og 23 utgjør tilsammen
kr.2.404,- kronertotusenfirehundreogfire For bno.22 ~~kr.~~
som er ordnet på omforenet måte. 1924,-.

Overdragelsen skjer på de vilkår som er satt i foran-
stående skjøte av 18/12-1964 med tilleggserklæring av 21/10-
1964. I øvrig henvises til kjøpekontrakter av 22/2-1941 og
21/10-1964 som begge er behørig stemplet.

N a m s o s , den 15.oktober 1965

A/S Van Severen & Co.,Ltd.

Hans Th.Kiær

Reidar Due

Hans Th. Kiær

Reidar Due

Nicolai Storaker
Nicolai Storaker

Paul Brobakken
Paul Brobakken

Vi bekrefter herved at ovennevnte herrer har skrevet
under dette dokument i vårt nærvær og at underskrifterne
er over 21 år.

N a m s o s , den 15.oktober 1965

Leiv Foss

Mosaa Sheen

Vedheftes skjøte på 46/23 i Grong, tgl. 18/12-64. Dbnr. 4655/64.

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	45	Bruksnr:	7	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Lassemovegen 1, 7873 HARRAN						
Dato:	15.01.2025	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	☐	☒
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:	23.01.2014	
Merknader:		



Namdal brann- og redningsvesen

Adresse: Postboks 162, 7871 Grong

Telefon: 74 31 21 53

Utskriftsdato: 14.01.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Namdal brann- og redningsvesen

Kommunenr.	5045	Gårdsnr.	46	Bruksnr.	7	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	---	----------	--	-------------	--

BruksenhetId 179770375

Bygningstype Bolig

Byggningsnummer 186502426

Bruksenhetsnummer H0101

Bygningstatus Tatt i bruk

Bruksenhetsadresse Lassemovegen 1, 7873 HARRAN

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Kjeller	Fyrkjelbrenner		
Stue	Lukket ildsted	Jøtul AS	Jøtul F 100
Kjeller	Lukket ildsted	Jøtul AS	Jøtul 606
Kjellerstue	Åpen peis		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
04.01.2018	Tilsyn	19.05.2021	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 179770375

BruksenhetId	318645578	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	300100627	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 318645578.

BruksenhetId	179770477	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	186502418	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 179770477.

BruksenhetId	179770476	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	186502396	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 179770476.

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.



Grong Kommune

Adresse Postboks 162, 7871 Grong, 7870

Telefon

Utskriftsdato: 14.01.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Kilde: Grong Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5045 **Gårdsnr.:** 46 **Bruksnr.:** 7

Adresse: Lassemovegen 1, 7873 HARRAN

Referanse: 1706250003

Det finnes ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Kommentar

Bygninger oppført før 1.1.1998 med krav om ferdigattest.

FORBEHOLD VED UTLVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRSPØRSLER.

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

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

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



Grong Kommune

Adresse Postboks 162, 7871 Grong, 7870

Telefon

Utskriftsdato: 14.01.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Grong Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5045 **Gårdsnr.:** 46 **Bruksnr.:** 7

Adresse: Lassemovegen 1, 7873 HARRAN

Referanse: 1706250003

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Renovasjon		6906,25
Branntilsyn, feiing		453,00
Slamtømming		4115,00
Eiendomsskatt		764,00

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

Detaljregulering for E6 Fjerdings - Grøndalselv

Reguleringsbestemmelser

PlanID Grong: 50452020004

PlanID Namsskogan: 50442020004

Saksnummer <xxxxxx>

Planforslaget er datert: 24.09.2021

Dato for siste revisjon av plankart: 12.11.2021

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 25.02.2022

Dato for vedtak i Grong kommune: xx.xx.xxxx

Dato for vedtak i Namsskogan kommune: xx.xx.xxxx

§ 1 AVGRENSNING

I medhold av plan- og bygningslovens (PBL) §12-7, gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med linjesymbol «Plangrense».

Planen består av 21 – plankart, merket R1 - R21, i målestokk 1:1000 i A1-format.

§ 2 FORMÅL

Formålet med detaljreguleringen og tilhørende bestemmelser er å legge til rette for utbedring av E6 med tilhørende arealer på strekningen Fjerdings - Grøndalselv.

I medhold av PBL § 12-5 og § 12-6 er planområdet inndelt med følgende arealformål:

- Bebyggelse og anlegg
 - Boligbebyggelse (B)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Kjøreveg (SKV)
 - Fortau (SF)
 - Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)
 - Annen veggrunn – grøntareal (SVG)
 - Kollektivholdeplass (SKH)
 - Parkeringsplass (SPP)
- Landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift

- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (L)
- *Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone*
 - *Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (V)*
- *Hensynssoner*
 - *Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) (H370)*
 - *Bevaring naturmiljø (H560)*
 - *Reguleringsplan skal fortsatt gjelde (H910)*
- *Bestemmelsesområder iht. PBL § 12-7:*
 - *Midlertidig bygge- og anleggsområde:*
 - *#1-1 Midlertidig bygge- og anleggsområde (Grong og Namsskogan)*
 - *#1-2 Midlertidig bygge- og anleggsområde i vann (Grong og Namsskogan)*
 - *#1-3 Deponiområder (Grong)*
 - *#1-4 Asfaltverk (Grong)*
 - *#1-5 Knuseverk (Grong)*
 - *#1-6 Anleggskontor (Grong)*
 - *Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg:*
 - *#2-1 Areal for driftsveg (Grong)*
 - *#2-2 Område for bekkeomlegging (Grong)*
 - *#2-3 Etablering av flomoverløp (kulvert) (Grong))*

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

Bestemmelser som gjelder for hele planområdet, uavhengig av arealformål.

a) Geotekniske og geologiske forhold

Alle arbeider innenfor planområdet skal utføres iht. anbefalinger i geotekniske og ingeniørgeologiske rapporter.

Alle tiltak skal etterfølges ved prosjektering og anleggsgjennomføring.

Geotekniske rapporter:

- *E6 hp 44. Vd1398A-GEOT-R01-Rev.1. Datarapport, datert 26.9.2018*
- *E6 hp 44. Vd 1398A GEOT-R02, Geoteknisk vurderingsrapport, datert 25.9.2018*
- *G-RAP-001-1350046064 – Datarapport fra grunnundersøkelse, datert 25.6.2021*
- *10223429 G-01 - Geoteknisk Vurderingsrapport E6 Fjerdingen - Grøndalselv*

Ingeniør-geologisk rapport:

- *Notat Vd1398B-GEOL-N01 E6 Fjerdingen – Grøndalselv. Ingeniørgeologi og skred, datert 22.9.2018.*

b) Automatisk fredet kulturminne

Dersom det under bygge- og anleggsarbeidet i marken oppdages gjenstander, eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses umiddelbart og melding sendes Sametinget og Fylkeskommunen omgående jf. aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminnelovens § 8, 2. ledd. Dette pålegget skal videreformidles til de som skal utføre arbeidet i marken.

c) Terrengbehandling og estetisk utforming

Fyllinger, skråningstopp- og bunn skal tilpasses slik at det blir jevne overganger mot naturlig terreng. Alle arealer utenfor nødvendig samferdselsareal skal arronderes og revegeteres til estetisk god utforming. Det skal fylles med løsmasser opp mot bergskjæringer for å dempe skjæringshøyde.

Ved naturlig revegetering her skal det tilsås med f.eks. 30-50 % frømengde (3-5 kg/daa) for å sikre at det ikke blir erosjon, men samtidig ikke hindre den naturlige gjenveksten.

Eksisterende vekstmasser på alle vegens øvrige sidearealer skal tas av og ivaretas i ranker. Ulike typer vekstmasser skal ikke blandes. Disse vekstmassene benyttes ved revegetering av sidearealer langs veglinja. Grasbakke skal ha minst 10 cm humusholdige toppmasser eller naturlig revegeteringsmasser.

d) Elv- og bekkekryssinger og overvannshåndtering

Bru over Grøndalselv og Austbekken skal ha kapasitet til å avlede 200-årsflommen, inklusive 20 % klimatillegg. Bekkeløp skal erosjonssikres. Dette er vist i rapporten:

- «Oppdragsrapport B – X2016, Flom- og vannlinjeberegning for Austbekken ved Åsmulen i Nord-Trøndelag», Norges vassdrags- og energidirektorat, datert januar 2016.

Nye bekkeløp skal ha naturlig utforming og linjeføring for å hindre erosjon.

Overvann skal håndteres slik at sikkerhet for liv, helse og miljø ivaretas.

Det tillates anlagt midlertidig bru/kulvert ifm. anleggsarbeidet i Austbekken. Midlertidige bruer/kulverter skal fjernes så raskt som mulig etter avsluttet anleggsperiode.

Der vassdrag blir berørt av anleggsarbeid/trafikk skal disse ivaretas og/eller omlegges. Bruk av rør eller kulvert tillates over korte strekninger. Kantsoner skal hensyntas, og tilslamming av vassdrag skal unngås.

Alle bekke- og elveberøringer skal ta hensyn til opprinnelig vannføring, erosjonssikring, biologisk mangfold og god landskapsmessig istandsetting.

e) Støy

Støygrenser i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021, tabell 2, er bindende for driftsfasen.

Støytiltak skal oppføres som vist på plankartene.

Støyskjermer skal bygges i trematerialer med transparente felt ved boliger.

Det skal gis tilbud om lokal skjerming og/eller fasadetiltak for de eiendommene som etter de fastlagte tiltakene i planen, får et støynivå som overskrider de anbefalte grenseverdiene i retningslinje T-1442/2021, tabell 2.

For lokale støytiltak skal det gjennomføres en nærmere kartlegging i prosjekteringsfasen. Bygningene kan ligge både innenfor og utenfor planområdet. Støynivå innendørs skal tilfredsstillende kravene i byggeteknisk forskrift NS 8175 til plan- og bygningsloven. Dersom støyfaglig dokumentasjon viser at kostnadene ved støytiltak er uforholdsmessig høye, kan de anbefalte grenseverdiene for utendørs støy fravikes. Bebyggelse skal også sikres tilgang til egnet uteareal med tilfredsstillende støyforhold.

Endelig plassering, høyde og utforming av skjermingstiltak langs veg som er markert på plankartet, skal avklares i byggefasen. Støyskjermer og voller, på plankartet, er angitt med kotehøyde.

Dersom tiltaket er søknadspliktig, skal det avklares gjennom byggesaksbehandling. Ved fasadetiltak skal det sikres tilfredsstillende ventilasjon i henhold til teknisk forskrift til plan- og bygningsloven.

Dersom det under byggeplanarbeidet viser seg at støygrenser i T-1442 /2021 blir oppfylt uten skjerming eller med lavere skjermhøyder, skal skjerming falle bort eller høyden på skjermene og vollene reduseres. Hvis det er tilstrekkelig plass innenfor areal regulert til annen veggrunn, kan en velge voll der det i planen står skjerm. Dersom retningslinjene kan tilfredsstilles ved lokale støytiltak, kan langsgående skjerming erstattes av lokale tiltak, forutsatt bedre skjermingseffekt eller dersom kostnadene er uforholdsmessig høye. Tiltakene skal ferdigstilles før ny veg tas i bruk.

f) Luft

For bebyggelse som påvirkes av denne reguleringsplanen, innenfor og utenfor planområdet, skal anbefalingene i Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520/2021, legges til grunn for anleggs- og driftsfasen.

g) Aktsomhet

Det skal vises aktsomhet for å unngå mulig skade på arter, økosystemer, osv. Det skal ikke innføres eller spres fremmede arter.

Utslipp av skadelige stoffer og avrenning fra anleggsarbeider skal unngås til vassdrag og grunnen.

Asfalt som fjernes skal leveres godkjent deponi eller gjenbrukes etter godkjente retningslinjer.

Det skal være en fagperson på miljø tilgjengelig i anleggsgjennomføringsfasen.

§ 4 BOLIGBEBYGGELSE

Områdene omfatter eksisterende og nye boligområder (B). Områdene skal benyttes jf. gjeldende bestemmelser i kommuneplanens arealdel.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

a) Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veglinjer tillates justert horisontalt inntil 1 meter innenfor formålene SVT og SVG i forbindelse med detaljprosjektering / byggeplan.

b) Kjørveg, offentlig (o_SKV1, o_SKV2 og o_SKV3)

Omfatter areal regulert til planlagt E6 (o_SKV1), fylkesveg 764 (o_SKV2) og kommunal veg ved Heimly (o_SKV3). Innenfor formålet tillates det opparbeidet veg med sideareal, tekniske anlegg og installasjoner som er nødvendig for samferdselsanlegget.

c) Kjøreveg, felles (f_SKV1-7)

Omfatter areal regulert til private adkomstveger som vist på plankart. Innenfor formålet tillates det opparbeidet veg med sideareal, tekniske anlegg og installasjoner som er nødvendige for samferdselsanlegget.

Grong kommune

- Kjøreveg merket med f_SKV1 skal være felles adkomstveg for gnr./bnr. 45/6, 45/8, 45/17, 45/1, 45/27, 45/29, 45/24 (og 45/31).
- Kjøreveg merket med f_SKV2 skal være felles adkomstveg for gnr./bnr. 46/10 og 46/8 og 46/4.
- Kjøreveg merket med f_SKV3 skal være felles adkomstveg for eiendom gnr./bnr. 46/1, 46/5 46/16, 46/20, 46/25 og 46/32. I tillegg er den adkomstveg for alle eiendommer og rettighetshavere som har adkomst eller bruksrett langs Folmervegen.
- Kjøreveg merket med f_SKV4 skal være felles adkomstveg for eiendom gnr./bnr. 46/1 og 46/6
- Kjøreveg merket med f_SKV5 skal være felles adkomstveg for eiendom gnr./bnr. 46/7, 46/22,23,28 og 46/1.
- Kjøreveg merket med f_SKV6 skal være felles adkomstveg for eiendom gnr./bnr. 46/1, 46/17, 46/27.

Namsskogan kommune

- Kjøreveg merket med f_SKV7 skal være felles adkomstveg for eiendom gnr./bnr. 50/12, 50/8, 50/7, 50/1/14 og 50/22.
- Kjøreveg merket med f_SKV8 skal være felles adkomstveg for eiendom gnr./bnr. 50/23, 50/14, 50/1/6, 50/1/7, 50/1/12 og 50/1/17.

d) Annen veggrunn – teknisk (SVT)

Omfatter nødvendige arealer til tekniske installasjoner, rekkverk og sideareal på bruer.

e) Annen veggrunn – grøntareal (SVG)

Områdene omfatter nødvendige offentlige arealer til grøntareal og sikring langs vegen, brukonstruksjoner, gatelys, støyskjerming, lehus og sykkelparkering samt nødvendig trafikkareal som grøfter, fyllinger og skjæringer. Tilpasning av terreng og etablering av deponi/motfylling tillates innenfor arealet avsatt til Annen veggrunn-grøntareal.

f) Kollektivholdeplass (SKH)

Det skal anlegges kollektivholdeplasser som vist på plankartet. Disse skal ha universell utforming.

g) Parkeringsplasser (SPP)

Området omfatter parkering i forbindelse med kollektivholdeplass.

h) Avkjørsler

Driftsavkjørsler er vist med pil i plankartet. Plassering er veiledende, men antall avkjørsler og hvilken veg eiendommen skal ha avkjørsel fra er bindende.

Alle avkjørsler skal tilpasses adkomstvegens funksjon. Avkjørslene skal utformes i henhold til Statens vegvesens normaler og forskrift til Veglovens § 43.

i) Konstruksjoner

Bruer over Austbekken og Grøndalselv skal tilpasses terrenget.

§ 6 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER samt REINDRIFT

Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift (L).

Områdene gjelder eksisterende LNF-områder i kommuneplanens arealdel. Områdene skal benyttes jf. gjeldende bestemmelser i kommuneplanens arealdel.

§ 7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

Områdene gjelder naturområde i vassdrag med tilhørende kantvegetasjon langs Grøndalselva og Austbekken (V).

Ved etablering av nye bruer over Austbekken og Grøndalselv skal elvebunnen berøres minst mulig. Omlagt elv skal etableres med naturlig elve-bunn. For å sikre fiskens frie vandringsmuligheter, skal terskler ikke forekomme.

I område V2, i forbindelse med ny bru over Grøndalselva, tillates brufundament i elveløpet.

Utslipp av skadelige stoffer og avrenning fra anleggsarbeidet til vassdrag skal til enhver tid unngås.

§ 8 HENSYNSSONER

a) Høyspenningsanlegg (H370)

Innenfor faresone for høyspenningsanlegg skal alle tiltak i terreng og alt anleggsarbeid varsles og forhåndsgodkjennes av ledningseier.

I prosjekteringsfasen skal det utarbeides retningslinjer for eventuelle restriksjoner på alle aktiviteter, tiltak og bruk av anleggsmaskiner i nærheten av høyspentanlegget.

b) Bevaring naturmiljø (H560)

Innenfor H560_1-2 tillates det ikke anleggsvirksomhet eller hogst av hensyn til myr.

Innenfor H560_3 tillates det ikke gjennomført hogst eller andre tiltak, av hensyn til naturtypen høgstaudegranskog.

Innenfor H560_4 tillates det ikke gjennomført hogst eller andre tiltak, av hensyn til naturtypen flomskogmark.

§ 9 BESTEMMELSESONMRÅDER jf. § 12-7

a) #1-1 Midlertidige bygge- anleggsområder

Midlertidige bygge- og anleggsområder tillates benyttet midlertidig til virksomhet som er nødvendig for gjennomføring av veganlegget, herunder mellomlagring av masser, oppstilling av anleggsmaskiner, lagring av materiell, etc. Når områdene tas i bruk, skal de sikres på forsvarlig måte.

Utstrekning av terrenginngrep skal generelt begrenses. Mindre terrengforming er tillatt for å få bedre tilpasning til tilstøtende arealer og terreng. Alle berørte arealer skal settes i stand og revegeteres. Det skal tilstrebes en istandsetting som gir samme kvalitet som før inngrepene og som for tilstøtende areal.

Matjordlaget på dyrket og dyrkbar jord skal tas av og ivaretas på alle berørte jordbruksområder. Matjord skal mellomlagres i ranker med maks høyde 2 m. Transport og opplegging av matjord skal utføres slik at man unngår jordpakking og kjøreskader. Matjordlaget fra dyrket mark skal i størst mulig grad tilbakeføres til samme eiendom når arealene er ferdig arrondert.

Midlertidig bygge- og anleggsområder opphører når kommunen har fått melding om at anlegget er ferdigstilt. Anleggs- og deponiområder skal tilbakeføres til det formålet som er vist på planen etter endt anleggsperiode, innen 1 år etter at anleggsarbeidet er avsluttet.

Massehåndtering skal følge anbefalinger i rapporter nevnt i § 3a).

b) #1-2 Midlertidig bygge- og anleggsområde i vann

Formålet omfatter områdene hvor ny E6 krysser Austbekken og Grøndalselv. Inngrep skal begrenses til et minimum.

Inngrep skal begrenses til område avsatt til midlertidig anleggsområde. Området utenfor dette skal sikres med anleggsgjerder i anleggsfasen.

c) #1-3 Deponiområder

Områdene skal benyttes til permanente deponiområder. Det tillates kun deponert rene jord- og steinmasser. Deponi skal ha en maks. helning på 1:3.

Etter avsluttet anlegg skal områdene tilbakeføres til LNF-område.

Toppdekke skal bestå av minst 30 cm finmasser med 0-fraksjon for å sikre etablering av skog.

d) #1-4 Asfaltverk

Området skal benyttes til asfaltverk i forbindelse med veganlegget. Annen virksomhet tilknyttet asfaltverket som midlertidig lager for steinmasser og knusing tillates innenfor området.

Etter avsluttet anlegg skal området tilbakeføres til LNF-område.

e) #1-5 Knuseverk

Innenfor området tillates plassering av mobilt knuseverk for knusing av stein fra fjellskjæringer.

Etter avsluttet anlegg skal området tilbakeføres til underliggende formål.

f) #1-6 Anleggskontor

Området skal benyttes til anleggskontor i anleggsperioden.

Etter avsluttet anlegg skal området tilbakeføres til LNF-område.

g) #2-1 Driftsveger

Formålet omfatter eksisterende E6, som nedgraderes til private driftsveger for bruk i forbindelse med landbruksvirksomhet.

h) #2-2 Omlegging av bekk

Innenfor området skal Austbekken omlegges. Omleggingen må ivareta bekkens økologiske funksjon. Ved omlegging av sideløp skal vannspeil ha samme nivå som ved dagens situasjon.

i) #2-3 Kulvert ved Grøndalselv.

Innenfor området skal det etableres kulvert under ny E6 i det gamle sideløpet til Grøndalselva.

§ 10 GJENNOMFØRING OG FERDIGSTILLELSE **(rekkefølgebestemmelser)**

- a) Tiltak i Austbekken og Grøndalselv skal ikke gjennomføres i perioder med stor fare for flom.*
- b) Oppføring av ny bru over Grøndalselva, inkludert utfylling på sørsiden, skal gjennomføres utenfor gytetiden for ørret og småblank (perioden 15. september – slutten av oktober). Utfyllingen skal også gjennomføres i periode med lav vannføring.*
- c) Nye bekkeløp/grøfter skal etableres før gamle fjernes.*
- d) De to nordligste deponiene ved pr. 2280-2420 og 2750-3050 fungerer som motfyllinger. Langs vegfyllingen på denne strekningen må motfylling bygges opp (masser deponeres) samtidig med at vegfyllingen bygges opp.*
- e) For å ivareta sikkerheten i anleggsfasen, er rekkefølgen på stabilitetskritiske arbeider viktig. I løsmasseskjæringer i leire skal det graves ut for å hele tiden arbeide mot en økende sikkerhet. Det vil si utgraving fra toppen.*
- f) Det skal sikres framkommelighet for alle trafikantgrupper langs E6 og lokalveiene gjennom hele anleggsperioden.*
- g) Hele strekningen skal evalueres av hensyn til viltpåkjørslar 5 år etter ferdigstillelse.*
- h) Bro og vegfyllinger på gammel E6 ved Grøndalselv skal fjernes, og terreng skal ferdigstilles senest i løpet av juni året etter at ny E6 er tatt i bruk.*



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. 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: Lassemovengen 1 og 3
7873 HARRAN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Torleif Sommerseth

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre