



aktiv.

Granbakkveien 3, 7882 NORDLI

Innholdsrik eiendom med flott eiendomstomt på over 5,3 mål I 5 soverom I Stort uthus I Like ved skole og butikk.



Eiendomsmegler

Anders Borgsø

Mobil 928 92 938

E-post anders.borgso@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 800 000,-
Omkostn.: Kr 46 350,-
Total ink omk.: Kr 1 846 350,-
Selger: Arnstein Kirste

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1920
BRA-i/BRA Total 350/564 kvm
Tomtstr.: 5369.4 m²
Soverom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 22, bnr. 112
Oppdragsnr.: 1708250144

Innholdsrik eiendom med flott eiendomstomt på over 5,3 mål | 5 soverom | Stort uthus |

Aktiv Eiendomsmegling v/Anders Borgsø har gleden av å presentere Granbakkveien 3.

Dette er en meget innholdsrik eiendom med sentral beliggenhet i Nordli sentrum. Gangavstand til skole, butikk og kommunesenter. Tidligere benyttet som horisontal 2-mannsbolig, men dagens eier benytter seg av hele boligen.

Verdt å merke seg:

5 soverom.
2 bad.
2 kjøkken.
Vannbåren varme og vedfyring.
Umiddelbar nærhet til flotte fjellterreng.
Et mekka for fiske og rypejakt

Velkommen på visning.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	36
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	71
Kommunale avgifter	76
ommunal info	77
Feierapport	78
El-rapport Tensio	79
Boligmappa	80
Bygningsskisser	81
Matrikkelbrev	87
Nabolagsprofil	96
Budskjema	104

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 350 m²

BRA - e: 214 m²

BRA totalt: 564 m²

TBA: 23 m²

Tomannsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 119 m²

1. etasje

BRA-i: 105 m²

2. etasje

BRA-i: 126 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

12 m²

2. etasje

11 m²

Stall/fjøs

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 119 m²

2. etasje

BRA-e: 95 m²

Ikke målbare arealer

Boligens 2. etasje

GUA er 126 m².

Ikke måleverdig areal (ALH) er 21 m².

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

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Deler av areal i 2. etg. på bolig er ikke måleverdige grunnet skrått tak/lav takhøyde.

Definerte P-rom i kjeller:

Trapperom, Vaskerom, WC.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5369.4 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 5 369 kvm.

Lett hellende tomt med opparbeidede plenarealer og naturtomt, trær og busker.

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

Stor horisontaldelt tomannsbolig sentralt beliggende i Sandvika sentrum i Nordli. Gangavstand til alle sentrumsfasiliteter som skole, barehage, helseinstitusjoner, kommuneadministrasjon, butikk, m.m.

Adkomst

Passer forbi lokalbutikken og ta til venstre opp mot skolen. Boligen ligger da som den første på høyre hånd.

Bebyggelsen

Eneboliger og kommunale bygg.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Sandvika barnehage (1-5 år) 0.4 km

Skoler

Stortangen skole (1-10 kl.) 0.4 km

Bygningssakkyndig

Lierne Takst & Eiendomsservice AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Dette er en eldre bolig med tømmerkasse som ble flyttet fra Eidesmoen (Lierne) og oppført på eiendommen i 1920.

Takkonstruksjon:

Bolig oppført med saltak-konstruksjon av taksperrer. Tekket med lakkerte/foliebelagte ståltakplater med taksteinprofil.

Renner, nedløp og beslag i lakkert stål.

Yttervegger:

Yttervegger oppført etter de forskrifter og normer som var gjeldende på oppføringstidspunktet.

Oppført i laftet tømmer, kledd med stående trekledning.

Vinduer/ytterdører:

Boligen har 3-lags vinduer med trekarmer, sidehengslet åpningsfunksjon, noe fastkarmvinduer. Vinduer med produksjonsår 2009.

Ytterdør i treverk med et lite glassfelt.

2-fløyet altandører fra Nordan med lav brystning, 3-lags glass. Produsert i 2009.

Stall/fjøs

Uisolert bygg oppført i bindingsverk over eldre steinmur.

Det er ikke utført en teknisk tilstandsanalyse av garsjer og andre bygg på eiendommen.

Bygget er kun visuelt vurdert og fremstår med vesentlige vedlikeholdsbehov.

En del vedlikehold må påregnes.

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:

Veggkonstruksjon:

Yttervegger oppført etter de forskrifter og normer som var gjeldende på

oppføringstidspunktet.

Oppført med laftet tømmer, kledd med stående trekledning.

Om kledningen har tilstrekkelig lufting kan ikke påvises uten å demontere kledning, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Det registreres bruk av museklosser for å ivareta lufting av kledning, samt å hindre mus å komme inn bak kledning.

Vurdering av avvik:

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

I sin helhet fremstår kledningen godt vedlikeholdt. Men det registreres noe oppsprekking utsatte steder. Noe avflassing av maling. Mindre reparasjoner/vedlikehold må påregnes.

Konsekvens/tiltak:

Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Ut fra alder på kledning, må ny eier være forberedt på at utskifting av kledning kan være nært fårestående.

Takkonstruksjon/Loft:

Punktet må sees i sammenheng med "Taktekking"

Bolig oppført med saltak-konstruksjon av sperrekonstruksjon.

Kaldt loft med tilgang fra loftluke på gang.

Det er ikke gangbart gulv på loftet, så det er kun gjort visuell kontroll fra loftluke.

Det gjøres oppmerksom på at det kan være feil/mangler på bygningsdelen som ikke ble avdekket på befaringsdagen grunnet begrenset tilgang.

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Normal bruksslitasje.

Pipehøyde ser ut til å være iht. til anbefalinger, sett fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak:

Lufting/ventilering bør forbedres.

Ved mangelfull lufting av taket kan fukt samle seg opp over tid. Dette kan føre til råte og sopp dannelse i takkonstruksjonen.

Vinduer:

Sidehengslet 2-felts vinduer fra Nordan med trekarmen og 3-lags glass - Produsert i 2009

Sidehengslet 1-felts vinduer fra Nordan med trekarmen og 3-lags glass - Produsert i 2009

Enkel funksjonstest utført på utvalgte vinduer.

Lokale klimatiske forhold og manglende renhold kan føre til at punkterte vinduer ikke synes.

Det kan derfor være punkterte vinduer på boligen, uten at det kunne påvises på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Omremming rundt vinduer mangler luftespalte mot vannbord/vannbrett, noe som vil redusere levetiden på kledningen.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Utgang fra stue i 1. etg. til altan oppført i impregneret trevirke, vendt mot vest på ca. 12 m².

Tradisjonelt bjelkelag med terrassebord og rekkverk i tre.

Rekkverkhøyde målt til 93 cm.

Utgang fra stue i 2. etg. til altan oppført i impregneret trevirke, vendt mot vest på ca. 11 m².

Tradisjonelt bjelkelag med terrassebord og rekkverk i tre.

Rekkverkhøyde målt til 93 cm.

Nivåforskjeller over 50 cm skal sikres med rekkverk med en høyde på minst 100 cm.

Vurdering av avvik:

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

Nivåforskjeller over 50 cm skal sikres med rekkverk med en høyde på minst 100 cm.

Konsekvens/tiltak:

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

Rom Under Terreng:

Punktet må sees i sammenheng med "2Drenering".

Grov kjeller med betong på gulv og yttervegger.

Delingsvegger av enkelt bindingsverk og betong.

Det er utført fuktmåling direkte i tilgjengelig treverk.

Fukttinnhold i treverk mellom boder mot nord er målt til: 19,4 W%

Fukttinnhold i drager i bod mot nord er målt til: 17,0 W%

Fukttinnhold i svill under dør til bod mot n/v er målt til: 51,1 W%

Treverk skal ha fukttinnhold lavere enn 15 vektprosent.

I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk.

Hvis fukttinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

Vurdering av avvik:

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Konsekvens/tiltak:

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

I forbindelse med inngangspartiet til kjeller, skråner terrenget inn mot muren. Dette fører til at overflatevann føres inn mot muren og under gulv. Det er kun i kjellerdelen mot nord det er avdekket fukt.

1. etasje - Kjøkken

Overflater og innredning:

Eldre innredning med slette fronter og laminat benkeplate.

Oppvaskkum med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

Innredning med frittstående hvitevarer.

Det er ikke komfyrvakt over kokeplate.

Det er ikke montert Aquaguard eller tilsvarende i benkeskap under servant.

Kjøkkenet har passert sin forventede brukstid.

Normalt har ett kjøkken en forventet brukstid på 15-25 år, på befaringsdagen er kjøkkenet over 50 år. Det velges derfor tilstandsgrad 2 da ett kjøkken av eldre dato har mangler som er forventet på plass på ett nyere kjøkken, som eksempelvis lekkasjestopper og komfyrvakt.

Det kan forekomme lekkasjer fra installasjoner som ikke lar seg påvise ved normalt fuktsøk og som er skjult under sokkel eller bak kjøkkeninnredning som følge av manglende lekkasjestopper. Økt fare for tørrkoking som følge av manglende komfyrvakt.

Kjøkkenet kan fungere med dagens avvik, men tiltak og utbedringer i tiden som kommer bør påregnes og vær derfor oppmerksom på denne risikoen at eldre kjøkken har mangler som ett nytt kjøkken ikke har.

Nytt kjøkken og nye vann og avløpsrør bør påregnes.

Det kan ikke utelukkes at skjulte veggflater må forventes oppgradert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

2. etasje - Kjøkken

Overflater og innredning:

Enkel eldre innredning med slette fronter og laminat benkeplate i tillegg til utslagsvask i stål.

Keramiske fliser på vegg over benk.

Oppvaskkum med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

Kun ett frittstående kjøleskap, ingen andre hvitevarer i innredning.

Det er ikke montert Aquaguard eller tilsvarende i benkeskap under servant.

Vurdering av avvik:

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

Kjøkkenet har passert sin forventede brukstid.

Normalt har ett kjøkken en forventet brukstid på 15-25 år, på befaringsdagen er kjøkkenet over 50 år. Det velges derfor tilstandsgrad 2 da ett kjøkken av eldre dato har mangler som er forventet på plass på ett nyere kjøkken, som eksempelvis lekkasjestopper og komfyrvakt.

Det kan forekomme lekkasjer fra installasjoner som ikke lar seg påvise ved normalt

fuktsøk og som er skjult under sokkel eller bak kjøkkeninnredning som følge av manglende lekkasjestopper. Økt fare for tørrkoking som følge av manglende komfyrvakt.

Kjøkkenet kan fungere med dagens avvik, men tiltak og utbedringer i tiden som kommer bør påregnes og vær derfor oppmerksom på denne risikoen at eldre kjøkken har mangler som ett nytt kjøkken ikke har.

Nytt kjøkken og nye vann og avløpsrør bør påregnes.

Det kan ikke utelukkes at skjulte veggflater må forventes oppgradert.

Konsekvens/tiltak:

Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

1. etasje - Toalettrom

Overflater og konstruksjon:

Ett mindre toalettrom med gulvmontert toalett og vaskeservant.

Malte veggplater på vegger og vinylbelegg på gulv.

Vurdering av avvik:

Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det var ikke krav om mekanisk avtrekk på oppføringstidspunktet, men det anbefales likevel å etablere mekanisk avtrekk for å sikre tilfredstillende ventilering av toalettrom.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Det bør etableres tilluft til toalettrom.

Det bør etableres mekanisk avtrekk fra toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. etasje - Toalettrom

Overflater og konstruksjon:

Ett mindre toalettrom med gulvmontert toalett og vaskeservant.

Malte veggplater på vegger og vinylbelegg på gulv.

Vurdering av avvik:

Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det var ikke krav om mekanisk avtrekk på oppføringstidspunktet, men det anbefales likevel å etablere mekanisk avtrekk for å sikre tilfredstillende ventilering av toalettrom.

Konsekvens/tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Andre tiltak:

Det bør etableres mekanisk avtrekk fra toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Kjeller - Toalettrom

Overflater og konstruksjon:

Ett mindre toalettrom med gulvmontert toalett, uten servant.

Vurdering av avvik:

Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det var ikke krav om mekanisk avtrekk på oppføringstidspunktet, men det anbefales likevel å etablere mekanisk avtrekk for å sikre tilfredstillende ventilering av toalettrom.

Konsekvens/tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Andre tiltak:

Det bør etableres mekanisk avtrekk fra toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner

Vannledninger

Det meste av vann- og avløpsanlegget ligger skjult i konstruksjon, og tilstandsgrad vurderes ut fra forventet levetid.

Kun tilgjengelige rør i kjeller besiktiget.

Med unntak av enkelte oppgraderinger, er det øvrige anlegget fra byggeår.

Ny inntaksledning etablert i forbindelse med renovering av drenering i 2008.

Stoppekran er funksjonstestet.

Synlige vannrør fremstår i god stand.

Det ble ikke avdekket tegn til skader eller svekkelser under besiktigelsen.

Teknisk levetid galvaniserte stålrør: 15-30 år. Anbefalt brukstid: 20 år

Teknisk levetid kobberør: 25-100 år. Anbefalt brukstid: 50 år

Teknisk levetid kuleventil: 25-50 år. Anbefalt brukstid: 30 år

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist andre avvik:

Eier opplyser at utvendig bakkekran ikke virker.

Konsekvens/tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Avløpsrør

Avløpsrør ligger skjult i konstruksjon, og tilstandsgrad vurderes ut fra forventet levetid.

Kun tilgjengelige rør i kjeller besiktiget.

Avløpsrørene består i hovedsak av støpejern, noen enkelte oppgraderinger med palstrør.

Teknisk levetid avløpsrør i støpejern: 25-100 år. Anbefalt brukstid: 40-50 år

Teknisk levetid avløpsrør i PVC: 25-50 år. Anbefalt brukstid: 30 år

Vurdering av avvik:

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

Alder har en vesentlig betydning i forhold til lekkasjer og skader, alle materialer og tetteanordninger har levetidsbetingelser og følgelig naturlig slitasje.

Konsekvens/tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering:

Punktet må sees i sammenheng "Rom under terreng"

Det registreres bruk av knotteplast på grunnmur, men det mangler klemlist mot mur slik at det vil være en viss fare for at fuktighet kan trenge inn bak knotteplast.

Vurdering av avvik:

Det er påvist andre avvik:

Fuktsikring av grunnmur mot nord er mangelfull.

Dette ut fra påvist fukt mot den delen av kjeller.

Konsekvens/tiltak:

Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Mangelfull eller skadet fuktsikring vil føre til forhøyet fuktpåvirkning på grunnmur som igjen kan føre til fukt og saltutslag på innsiden. Fukt på innsiden kan også føre til mugg og soppdannelse.

Terrengforhold

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover.

Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet.

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.

Forhold som har fått TG3:

1. etasje - Bad

Generell:

Våtrom fra 1956 med vinylbelegg på gulv, trepaneler på vegger og hvitmalte trefiberplater i himling.

Veggflater fra nyere tid. Vinyl/tettesjikt fra 1956.

Enkel servant med 1-greps blandebatteri.

Vurdering av avvik:

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

Alle våtrom bygget før 1997 får automatisk TG3.

Konsekvens/tiltak:

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet bør totalrenoveres.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

2. etasje - Bad

Generell:

Våtrom fra 1956 med vinylbelegg på gulv, trepanel og våtromsplater på vegger,

trefiberplater i himling. Enkel servant med 1-greps blandebatteri.

Veggflater fra nyere tid. Vinyl/tettesjikt fra 1956.

- Dusjkabinett

- Mekanisk avtrekk ut på vegg

Vurdering av avvik:

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

Alle våtrom bygget før 1997 får automatisk TG3.

Konsekvens/tiltak:

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet bør totalrenoveres.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Kjeller - Vaskerom

Generell

Vaskerom etablert i kjeller der alle flater er av betong.

- Opplegg for vaskemaskin

- Badekar

- Vedovn

- Naturlig ventilasjon via veggventiler

Vurdering av avvik:

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

Alle våtrom bygget før 1997 får automatisk TG3.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Våtrommet bør totalrenoveres.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Elektrisk anlegg

Kjeller:

Sikringsskap plassert i fyrrom med smeltesikringer og 4 kurser.

Anlegget er et IT anlegg med 230V spenning

1. etg.

Sikringsskap plassert i entré med automatsikringer og 8 kurser.

Anlegget er et IT anlegg med 230V spenning

Overspenningsvern på 63A

2. etg.

Sikringsskap plassert i gang med automatsikringer og 4 kurser.

Anlegget er et IT anlegg med 230V spenning

Lastbryter for skap på 63A

På generelt grunnlag anbefales å kontakte en autorisert installatør for å få utført en el-kontroll av anlegget, da undertegnede ikke har den nødvendige kompetansen for å utføre kontroll på elektriske 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. Kostnadsestimat: Under 10 000

Lovlighet:

Tomannsbolig

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Tegninger fra renovering på 50-tallet fremlagt.

Noen mindre endringer fra tegning, ikke søknadspliktig.

Stall/Fjøs

Det foreligger ikke tegninger

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Lierne Takst & Eiendomsservice v/ André Solberg, datert 22.05.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Beskrivelse:

Lekkasje i avløp på bad i 2 etg. som ga fuktighet i tak på bad i 1. etg. (Rørskjøt kommet ut av stilling)

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

Beskrivelse:

Kun nødvendig å skifte takplater. Gjort som egeninnsats etter forslag fra forsikringsselskap. Ble samtidig laget inspeksjonsmulighet til avløpet.

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

Beskrivelse:

Husets tømmerkasse ble flyttet hit i 1915. Kjeller utgravd i 1956. - Antydning til et par

sprekker i grunnmur, tregulv i soverom i 1.etg. har merkbart "fall".

Pkt. 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse:

Arne Bergli AS: Ny fyrkjele, samt seinere ombygging til pellets i 2021 Grong Elektro AS:

El-arbeider etter kontroll,

samt skifting av sikringsskap (2024) Eget arbeid: Ventilasjon fra kjøkken 1.etg (2012?)

Arbeid utført av Grong Elektro AS, Arne Bergli AS

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

Beskrivelse:

Når vi kjøpte eiendommen i 2007 var det oljetank i kjelleren. På kjellervegg var det spor etter rør fra utvendig tank,

men jeg vet ikke om utvendig tank er fjernet av tidligere eier(e).

Innhold

Tomannsbolig

Kjeller:

Trapperom, vaskerom, teknisk rom, gang, disp. toalettrom og 7 boder.

1. etasje:

Entré, gang, stue, kjøkken, tre soverom, toalettrom og bad.

2. etasje:

Trapperom, gang, to stuer, kjøkken, to soverom, bad, toalettrom og to kott.

Stall/fjøs

1. etasje:

Flere lagerrom.

2. etasje:

Lem.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

1956 - Renovering av bolig, kjeller og ark

2007 - Altaner

2008 - Drenering

2008 - Taktekking, renner, nedløp og beslag

2009 - Vinduer

2010 - Ildsteder Ny vedovn i stue 1. etg.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Lierne Takst & Eiendomsservice v/

André Solberg, datert 22.05.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt

bygningssdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Parkering

Rikelig med parkering på egen gårdsplass.

Solforhold

Meget gode lys/solforhold med kveldssol.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Diverse

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

Energi

Oppvarming

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

I følge eier står det igjen en eldre oljetank sør for boligen.

Tanken er frakoblet boligen.

Fra 1. januar 2020 ble det innført forbud mot fossil olje eller parafin til oppvarming. Overgang til bruk av biofyringsolje krever gjerne rensing av tank og justering/tilpassing av fyringsanlegget. Som eier av eiendom med oljetank, er man ansvarlig for at oljetanken er i forsvarlig stand og ikke lekker. 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

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 800 000

Kommunale avgifter

Kr 16 666

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt eiendomsskatt.

Årsgebyr for feiing og tilsyn er kr. 640,-

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

Formuesverdi primær

Kr 389 981

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 559 925

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 22, bruksnummer 112 i Lierne kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5042/22/112:

23.06.2003 - Dokumentnr: 3348 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:1738 Gnr:22 Bnr:11

01.01.2018 - Dokumentnr: 197356 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1738 Gnr:22 Bnr:112

Ferdigattest/brukstillatelse

Kommune opplyser følgende:

Ferdigattest mangler, men lovlig oppsatt og tatt i bruk.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er offentlig tilknyttet vei, vann og avløp. Det er private stikkledninger/stikkveger frem til offentlig tilkobling som driftes av eier av eiendommen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser for Sandvika datert 29.10.2020 kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

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

Kommentar odelsrett

Det er ikke 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.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 800 000 (Prisantydning)

Omkostninger

45 000 (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))

46 350 (Omkostninger totalt)

62 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

65 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 846 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 862 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 865 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 46 350

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag tilsvarende 49 900,- av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 500 Bistand på overtagelse om ønskelig

1 250 Digital salgsoppgave

6 500 Kommunale opplysninger

17 900 Markedspakke

5 900 Oppgjørshonorar

5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

15 000 Tilretteleggingsgebyr

3 500 Visninger per stk.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
3 500 Utlegg fotograf (kjøring og tidsforbruk i bil tilkommer)
260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 108 450

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 25 000,- for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Anders Borgsø
Eiendomsmegler
anders.borgso@aktiv.no
Tlf: 928 92 938

Ansvarlig megler

Anders Borgsø
Eiendomsmegler
anders.borgso@aktiv.no
Tlf: 928 92 938

Boli Eiendomsmegling AS, Torggata 2
7713 Steinkjer
Tlf: 474 79 990

Salgsoppgavedato

13.06.2025





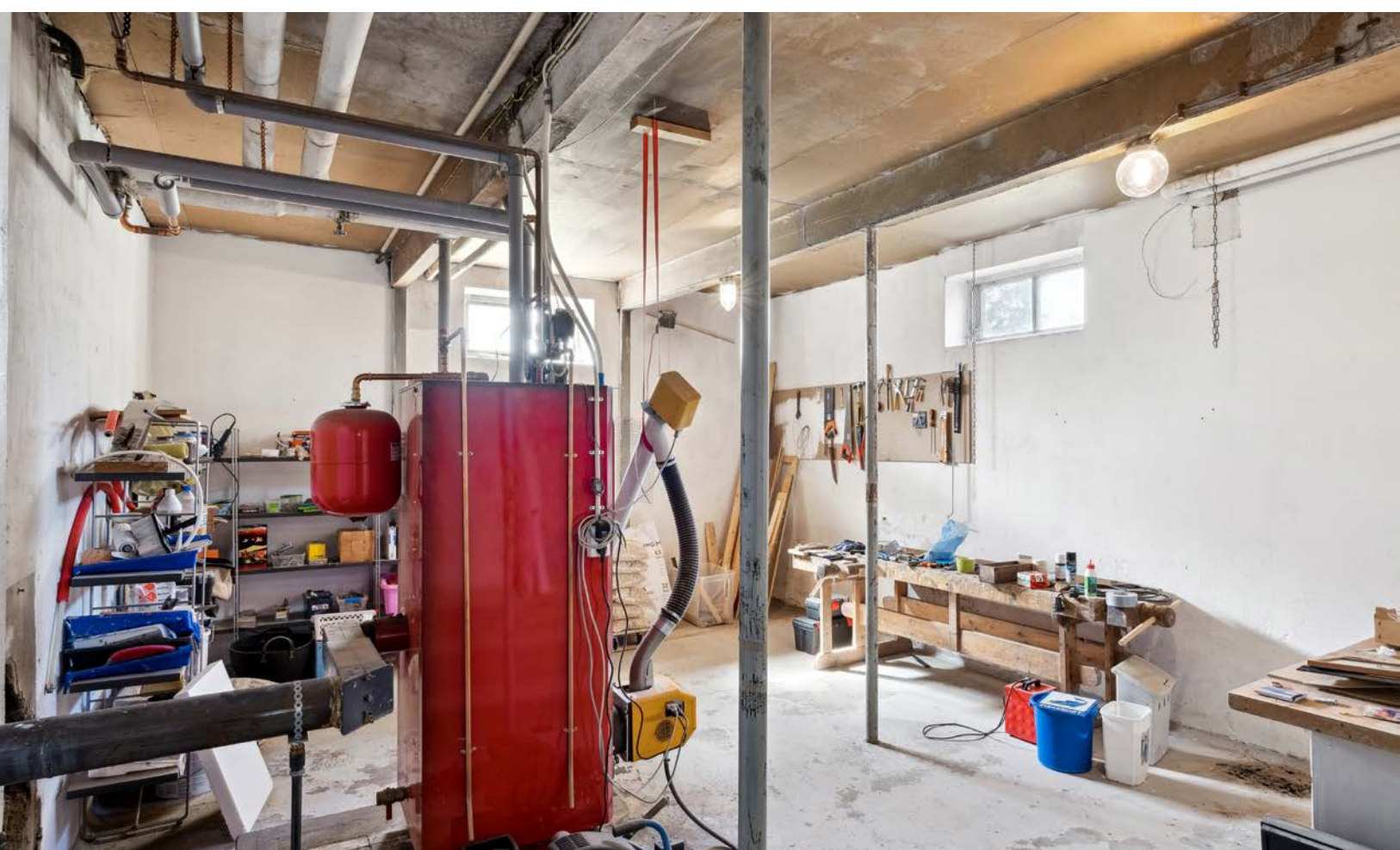










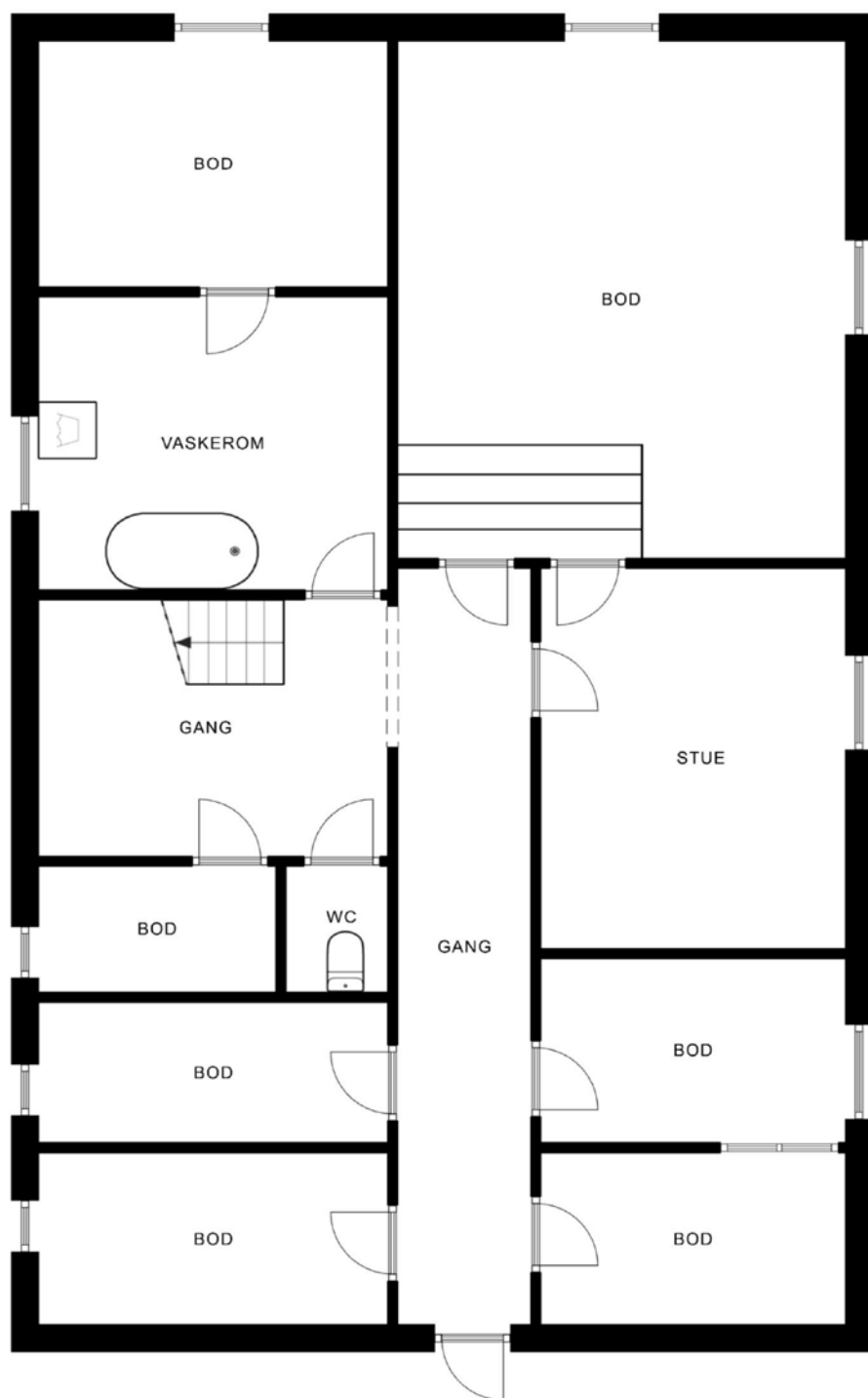


Plantegning



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

Plantegning



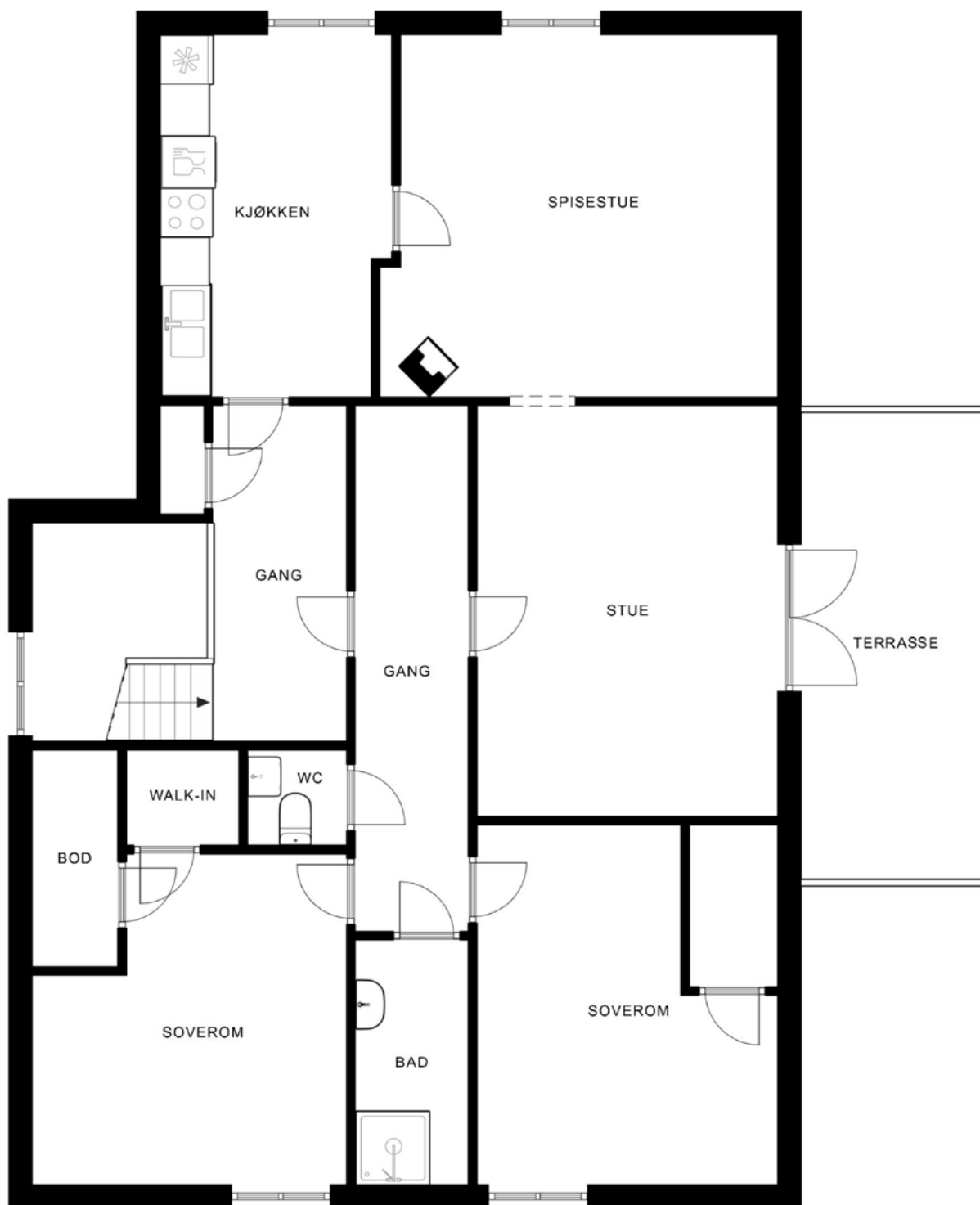
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning



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

Plantegning



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

Vedlegg

Et trygt valg

Har du funnet drømmeboligen?

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

STEINKJER:



**IDA
VASSMO**
Avdelingsbanksjef
Tlf. 908 34 663
iva@grong-sparebank.no



**TERJE BJÆRUM
ERIKSEN**
Aut. finansiell rådgiver
Tlf. 990 24 144
ter@grong-sparebank.no



**ELLEN MARIE
TØRRING**
Aut. finansiell rådgiver
Tlf. 980 80 183
emt@grong-sparebank.no



**INGRID
EINANG**
Aut. finansiell rådgiver
Tlf. 916 24 816
iei@grong-sparebank.no



**LISA GAMST
AGLEN**
Aut. finansiell rådgiver
Tlf. 908 20 484
lga@grong-sparebank.no



**INGUNN
MERETHE SOLLI**
Aut. finansiell rådgiver
Tlf. 906 96 463
iso@grong-sparebank.no

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



VERDENS BESTE LOKALBANK – DER DU ER

Et trygt valg

Har du funnet drømmeboligen?

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

GRONG:



**SOLVEIG OLEA
FLAAT-SOLBERG**

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



**CHRISTOFFER
K. PETERSEN**

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



**HANNE
VAN HOOFT**

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



**MARKUS WANG
BENJAMINSEN**

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



**ANNELI
BRONN WELO**

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

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



VERDENS BESTE LOKALBANK – DER DU ER

Tilstandsrapport



 Tomannsbolig

 Granbakkveien 3, 7882 NORDLI

 LIERNE kommune

gnr. 22, bnr. 112

Sum areal alle bygg: BRA: 564 m² BRA-i: 350 m²



Befaringsdato: 22.05.2025

Rapportdato: 02.06.2025

Oppdragsnr.: 20816-1054

Referansenummer: IR6413

Foretak: Lierne takst & Eiendomsservice AS

Vår ref:



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

Lierne Takst & Eiendomsservice AS

Lierne Takst & Eiendomsservice har tilholdssted i Lierne kommune og skal i hovedsak drive med taksering av eiendommer.

I tillegg tilbys diverse tjenester i forbindelse med forvaltning og drift av private og profesjonelle eiendommer.

Vår takstmann er byggmester og har drevet med bygg og eiendom siden tidlig på 90-tallet. Har jobbet som tømrer, drevet med profesjonell eiendomsforvaltning, i tillegg til daglig ledelse i en tømrerbedrift i Lierne.

I 2014 - Uteksaminert fagskoleingeniør med fordypning i eiendomsforvaltning (FDVU).

I 2019 - Sertifisert takstmann gjennom Byggmesternes Takseringsforbund.

Sertifiseringer:

- Tilstandsrapporter
- Verditaksering
- Skadetaksering
- Næringstaksering
- Naturskade
- Energirådgiver (ENOVA)

Systemer:

- in4mo
- Simien
- AutoCad



Rapportansvarlig

André Solberg

andre@liernetakst.no

916 67 112



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 byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støtemurer • 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 lovighet (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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en eldre bolig med tømmerkasse som ble flyttet fra et ukjent sted og oppført på eiendommen i 1920. I 1956 ble boligen i følge eier totalrenovert i tillegg til at kjeller ble etablert. I nyere tid er det utført enkelte oppgraderinger av overflater. Nye vinduer i 2009. Boligen har en del skjevheter og knirk i gulv som ikke ses på som unaturlig alder tatt i betraktning.

ANBEFALTE YTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Av vesentlige forhold registrert på besiktigelsen nevnes noe fukttransport i konstruksjoner under bakken, noe saltutslag på gulv i kjeller mot nord. Fuktmålinger mot nord i kjeller viser høye fuktverdier som tyder på feil/mangelfull oppbygging og/eller manglende utvendig fuktsikring.

Kaldloft hadde manglende gangbart gulv. Det kan derfor være avvik på kaldloft som ikke ble avdekket på befaringsdagen. Det anbefales å etablere gangbart gulv for å legge til rette for enklere inspeksjon av bygningsdeler.

Våtrom anbefales totalrenovert, da det ikke tilfredsstiller dagens krav til oppbygging av våtrom.

Tomannsbolig - Byggeår: 1920

UTVENDIG

[Gå til side](#)

TAKKONSTRUKSJON:

Bolig oppført med saltak-konstruksjon av taksperrer. Tekket med lakkerte/foliebelagte ståltakplater med taksteinprofil. Renner, nedløp og beslag i lakkert stål.

YTTERVEGGER:

Yttervegger oppført etter de forskrifter og normer som var gjeldende på oppføringstidspunktet. Oppført i laftet tømmer, kledd med stående trekledning.

VINDUER/YTTERDØRER:

Boligen har 3-lags vinduer med trekarmer, sidehengslet åpningsfunksjon, noe fastkarmvinduer. Vinduer med produksjonsår 2009. Ytterdør i treverk med et lite glassfelt 2-fløyet altandør fra Nordan med lav brystning, 3-lags glass – Produsert i 2009

INNENDIG

[Gå til side](#)

GULV:

Gulv består i hovedsak av vinylbelegg. Laminat i på stue i 1. etg., noe malt tregulv i 2. etg..

Malt betonggulv i kjeller

VEGGER:

Veggflater med malt tapet/strie, malte trefiberplater og malte trepaneler. Våtromsplater på bad i 2. etg.

TAK/HIMLING:

Hvitmalte takplater, type Tak-ess eller lignende i 1. etg. Malt trepanel og malte trefiberplater i 2. etg.

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD 1. etg:

Våtrom fra 1956 med vinylbelegg på gulv, trepaneler på vegger og hvitmalte trefiberplater i himling. Veggflater fra nyere tid. Vinyl/tettesjikt fra 1956. Enkel servant med 1-greps blandebatteri. - Dusjkabinett - Naturlig avtrekk via vindusventiler

BAD 2. etg:

Våtrom fra 1956 med vinylbelegg på gulv, trepanel og våtromsplater på vegger, trefiberplater i himling. Enkel servant med 1-greps blandebatteri. Veggflater fra nyere tid. Vinyl/tettesjikt fra 1956. - Dusjkabinett - Mekanisk avtrekk ut på vegg

VASKEROM

Vaskerom etablert i kjeller der alle flater er av betong. - Opplegg for vaskemaskin - Badekar - Vedovn - Naturlig ventilasjon via veggventiler

KJØKKEN

[Gå til side](#)

KJØKKEN 1. etg.

Eldre innredning med slette fronter og laminat benkeplate. Oppvaskkum med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Innredning med frittstående hvitevarer.

KJØKKEN 2. etg.

Enkel eldre innredning med slette fronter og laminat benkeplate i tillegg til utslagsvask i stål. Keramiske fliser på vegg over benk. Oppvaskkum med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Kun ett frittstående kjøleskap, ingen andre hvitevarer i innredning.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

WC KJELLER

Ett mindre toalettrom med gulvmontert toalett, uten servant.

WC 1. etg.

Ett mindre toalettrom med gulvmontert toalett og vaskeservant. Malte veggplater på vegger og vinylbelegg på gulv.

WC 2. etg.

Ett mindre toalettrom med gulvmontert toalett og vaskeservant.

Beskrivelse av eiendommen

Malte veggplater på vegger og vinylbelegg på gulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

ELEKTRISK ANLEGG:

Det er tre sikringsskap i boligen. Ett i hver etajse.

Skap i kjeller har smeltesikringer, de øvrige to skapene har automatsikringer.

Anlegget er et IT anlegg med 230V spenning.

Åpen fordeleing.

VARMEANLEGG:

Sentralvarmeanlegg med pellets og EL-kolbe.

Varmefordeling med veggmonterte radiatorer.

Anlegget besørger også varmt tappevann.

VENTILASJON:

Boligen har (med unntak av mekanisk avtrekk fra kjøkkenvifte og baderomsvifte) kun naturlig ventilasjon i form av veggventiler og ventiler i vinduer.

VANN OG AVLØP:

Vannledninger av kobber.

Synlige avløpsrør av støpejern, noen nyere deler i plast

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiet tomt på 5 369 m² med gruslagt adkomst.

Lett skrånet tomt som ligger i ett regulert boligfelt.

Opparbeidet med en romslig gårdsplass, og plenarealer med en del beplantning.

Eiendommen har gode lys/solforhold.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger fra renovering på 50-tallet fremlagt.

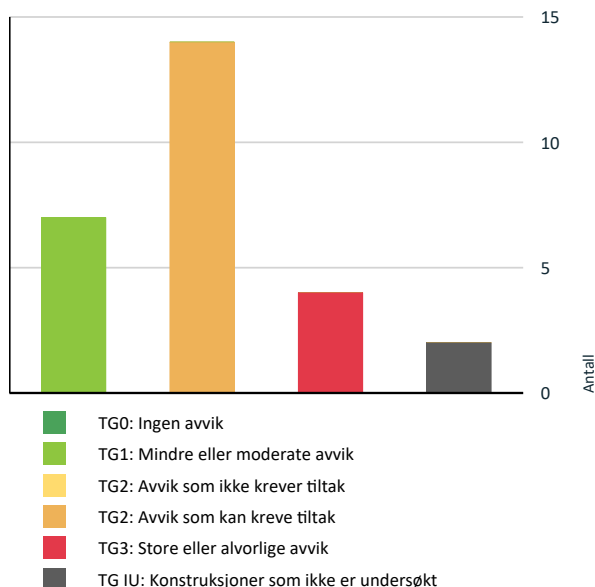
Noen mindre endringer fra tegning, ikke søknadspliktig.

Stall/Fjøs

- Det foreligger ikke tegninger

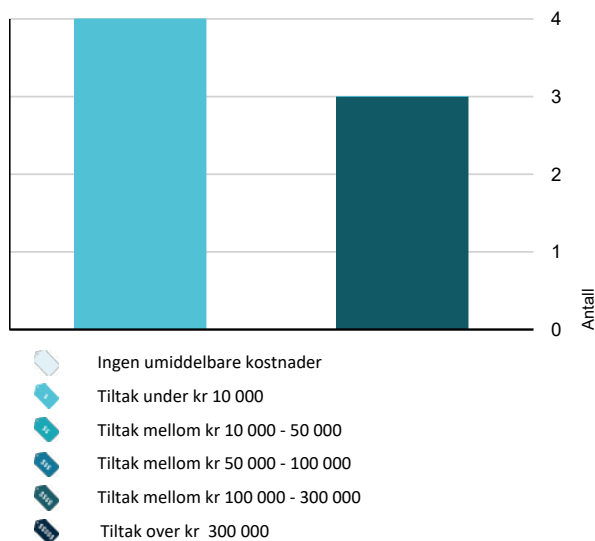
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og
konstruksjon

[Gå til side](#)



Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og
konstruksjon

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1920

Kommentar
Byggeår er hentet fra Norges
bebyggelse

Standard

Bolig oppført i 1920 i laftet tømmer eller grunnmur i stein.
Tømmerkassen er i følge nåværende eier flyttet til nåværende plassering, så hvor gammel selve tømmerkassen er, er uvisst.
Totalrenovert midt på 50-tallet der det ble gravd ut kjeller under hele boligen i tillegg til oppføring av ark i 2. etasje.
Enkel standard på kjøkken og våtrom.

Vedlikehold

Boligen fremstår i hovedsak som fra renoveringsår, men enkelte oppgraderinger av overflater i nyere tid.
Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Tilbygg / modernisering

1956	Renovering	Renovering av bolig, kjeller og ark
2007	Altaner	
2008	Drenering	
2008	Taktekking, renner, nedløp og beslag	
2009	Vinduer	
2010	Ildsteder	Ny vedovn i stue 1. etg.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med lakkerte/foliebelagte ståltakplater med taksteinprofil.

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

Årstall: 2008

Kilde: Egenerklæring

Veggkonstruksjon

Yttervegger oppført etter de forskrifter og normer som var gjeldende på oppføringstidspunktet.
Oppført med laftet tømmer, kledd med stående trekledning.

Tilstandsrapport

Om kledningen har tilstrekkelig lufting kan ikke påvises uten å demontere kledning, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Det registreres bruk av museklosser for å ivareta lufting av kledning, samt å hindre mus å komme inn bak kledning.

Årstall: 1956

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

I sin helhet fremstår kledningen godt vedlikeholdt. Men det registreres noe oppsprekking utsatte steder. Noe avflassing av maling. Mindre reparasjoner/vedlikehold må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Ut fra alder på kledning, må ny eier være forberedt på at utskifting av kledning kan være nært fårestående.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Bolig oppført med saltak-konstruksjon av sperrekonstruksjon.

Kaldt loft med tilgang fra loftluke på gang.

Det er ikke gangbart gulv på loftet, så det er kun gjort visuell kontroll fra loftluke.

Det gjøres oppmerksom på at det kan være feil/mangler på bygningsdelen som ikke ble avdekket på befaringsdagen grunnet begrenset tilgang.

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen. Normal bruksslitasje.

Pipehøyde ser ut til å være iht. til anbefalinger, sett fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Ved mangelfull lufting av taket kan fukt samle seg opp over tid. Dette kan føre til råte og sopp dannelse i takkonstruksjonen.



Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Sidehengslet 2-felts vinduer fra Nordan med trekarm og 3-lags glass - Produsert i 2009
Sidehengslet 1-felts vinduer fra Nordan med trekarm og 3-lags glass - Produsert i 2009

Enkel funksjonstest utført på utvalgte vinduer.

Lokale klimatiske forhold og manglende renhold kan føre til at punkterte vinduer ikke synes.
Det kan derfor være punkterte vinduer på boligen, uten at det kunne påvises på befaringsdagen.

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Omrammings rundt vinduer mangler luftespalte mot vannbord/vannbrett, noe som vil redusere levetiden på kledningen.



TG 1 Dører

Ytterdør i treverk med et lite glassfelt
2-fløyet altandører med lav brystning, trekarm og 3-lags glass.

Enkel funksjonstest utført på dører.

Lokale klimatiske forhold og manglende renhold kan føre til at punkterte vinduer ikke synes.
Det kan derfor være punkterte vinduer på dører, uten at det kunne påvises på befaringsdagen.

Det ble registrert manglende tettlist mellom dørblad på altandører.
Tettelister blir ifølge eier montert før salg.

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue i 1. etg. til altan oppført i impregneret trevirke, vendt mot vest på ca. 12 m².
Tradisjonelt bjelkelag med terrassebord og rekkverk i tre.
Rekkverkhøyde målt til 93 cm.

Utgang fra stue i 2. etg. til altan oppført i impregneret trevirke, vendt mot vest på ca. 11 m².
Tradisjonelt bjelkelag med terrassebord og rekkverk i tre.
Rekkverkhøyde målt til 93 cm.

Nivåforskjeller over 50 cm skal sikres med rekkverk med en høyde på minst 100 cm.

Årstall: 2007

Kilde: Egnerklæring

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Nivåforskjeller over 50 cm skal sikres med rekkverk med en høyde på minst 100 cm.

Konsekvens/tiltak

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



INNSENDIG

1 TG 1 Overflater

GULV:

Gulv består i hovedsak av vinylbelegg.

Laminat i på stue i 1. etg., noe malt tregulv i 2. etg..

Malt betonggulv i kjeller

VEGGER:

Veggflater med malt tapet/strie, malte trefiberplater og malte trepaneler.

Våtromsplater på bad i 2. etg.

TAK/HIMLING:

Hvitmalte takplater, type Tak-ess eller lignende i 1. etg.

Malt trepanel og malte trefiberplater i 2. etg.

1 TG 1U Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag fra byggeår. Ukjent oppbygging.

Bjelkelag er ikke kontrollert for flateavvik eller retningsavvik da dette ikke er et forskriftskrav.

Dette er en eldre bolig der det naturlig kan forekomme noe skjevheter i konstruksjonen.

1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Grov kjeller med betong på gulv og yttervegger.

Delingsvegger av enkelt bindingsverk og betong.

Det er utført fuktmåling direkte i tilgjengelig treverk.

Fukttinnhold i treverk mellom boder mot nord er målt til: 19,4 W%

Fukttinnhold i drager i bod mot nord er målt til: 17,0 W%

Fukttinnhold i svill under dør til bod mot n/v er målt til: 51,1 W%

Treverk skal ha fukttinnhold lavere enn 15 vektprosent.

I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk.

Hvis fukttinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

I forbindelse med inngangspartiet til kjeller, skråner terrenget inn mot muren. Dette fører til at overflatevann føres inn mot muren og under gulv. Det er kun i kjellerdelen mot nord det er avdekket fukt.



Swill under boddør mot N/



Drager på mot mot nord

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Våtrom fra 1956 med vinylbelegg på gulv, trepaneler på vegger og hvitmalt trefiberplater i himling.

Veggflater fra nyere tid. Vinyl/tettesjikt fra 1956.

Enkel servant med 1-greps blandebatteri.

- Dusjkabinett

- Naturlig avtrekk via vindusventiler

Årstall: 1956

Kilde: Rekurrent

Vurdering av avvik:

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

Alle våtrom bygget før 1997 får automatisk TG3.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet bør totalrenoveres.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført da delingsvegger i følge eier sannsynlig er i heltrekonstruksjoner.

Fuktmåling er utført rundt rørgjennomføringer i kjeller uten at det er avdekket forhøyede fuktverdier.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Våtrom fra 1956 med vinylbelegg på gulv, trepanel og våtromsplater på vegger, trefiberplater i himling. Enkel servant med 1-greps blandebatteri. Veggflater fra nyere tid. Vinyl/tettesjikt fra 1956.

- Dusjkabinett
- Mekanisk avtrekk ut på vegg

Årstall: 1956

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Alle våtrom bygget før 1997 får automatisk TG3.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet bør totalrenoveres.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført da delingsvegger i følge eier sannsynlig er i heltrekonstruksjoner. Fuktsøk er utført rundt tilgjengelig flater uten at det er avdekket forhøyede fuktverdier.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom etablert i kjeller der alle flater er av betong.

- Opplegg for vaskemaskin
- Badekar
- Vedovn

Tilstandsrapport

- Naturlig ventilasjon via veggventiler

Vurdering av avvik:

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

Alle våtrom bygget før 1997 får automatisk TG3.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet bør totalrenoveres.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilliggende konstruksjoner av betong.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Eldre innredning med slette fronter og laminat benkeplate.

Oppvaskkum med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.

Innredning med frittstående hvitevarer.

Det er ikke komfyrvakt over kokeplate.

Det er ikke montert Aquaguard eller tilsvarende i benkeskap under servant.

Kjøkkenet har passert sin forventede brukstid.

Normalt har ett kjøkken en forventet brukstid på 15-25 år, på befaringsdagen er kjøkkenet over 50 år. Det velges derfor tilstandsgrad 2 da ett kjøkken av eldre dato har mangler som er forventet på plass på ett nyere kjøkken, som eksempelvis lekkasjestopper og komfyrvakt.

Det kan forekomme lekkasjer fra installasjoner som ikke lar seg påvise ved normalt fuktsøk og som er skjult under sokkel eller bak kjøkkeninnredning som følge av manglende lekkasjestopper. Økt fare for tørrkoking som følge av manglende komfyrvakt.

Kjøkkenet kan fungere med dagens avvik, men tiltak og utbedringer i tiden som kommer bør påregnes og vær derfor oppmerksom på denne risikoen at eldre kjøkken har mangler som ett nytt kjøkken ikke har.

Nytt kjøkken og nye vann og avløpsrør bør påregnes.

Det kan ikke utelukkes at skjulte veggflater må forventes oppgradert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Integrert kjøkkenventilator i overskap.
Avtrekk ført ut over tak

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Enkel eldre innredning med slette fronter og laminat benkeplate i tillegg til utslagsvask i stål.
Keramiske fliser på vegg over benk.
Oppvaskkum med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.
Kun ett frittstående kjøleskap, ingen andre hvitevarer i innredning.
Det er ikke montert Aquaguard eller tilsvarende i benkeskap under servant.

Vurdering av avvik:

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

Kjøkkenet har passert sin forventede brukstid.

Normalt har ett kjøkken en forventet brukstid på 15-25 år, på befaringsdagen er kjøkkenet over 50 år. Det velges derfor tilstandsgrad 2 da ett kjøkken av eldre dato har mangler som er forventet på plass på ett nyere kjøkken, som eksempelvis lekkasjestopper og komfyrvakt.

Det kan forekomme lekkasjer fra installasjoner som ikke lar seg påvise ved normalt fuktsøk og som er skjult under sokkel eller bak kjøkkeninnredning som følge av manglende lekkasjestopper. Økt fare for tørrkoking som følge av manglende komfyrvakt.

Kjøkkenet kan fungere med dagens avvik, men tiltak og utbedringer i tiden som kommer bør påregnes og vær derfor oppmerksom på denne risikoen at eldre kjøkken har mangler som ett nytt kjøkken ikke har.

Nytt kjøkken og nye vann og avløpsrør bør påregnes.

Det kan ikke utelukkes at skjulte veggflater må forventes oppgradert.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskifting/utbedringer av kjøkkeninnredningen.



2. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Der er ikke avtrekk fra kjøkken.
Så lenge det ikke er installert komfyr eller platetopp på kjøkkenet, er det heller ikke nødvendig.

Tilstandsrapport

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRROM

Overflater og konstruksjon

Ett mindre toalettrom med gulvmontert toalett og vaskeservant.
Malte veggplater på vegger og vinylbelegg på gulv.

Vurdering av avvik:

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

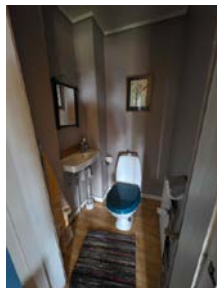
Det var ikke krav om mekanisk avtrekk på oppføringstidspunktet, men det anbefales likevel å etablere mekanisk avtrekk for å sikre tilfredstillende ventilering av toalettrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør etableres tilluft til toalettrom.

Det bør etableres mekanisk avtrekk fra toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000



2. ETASJE > TOALETTRROM

Overflater og konstruksjon

Ett mindre toalettrom med gulvmontert toalett og vaskeservant.
Malte veggplater på vegger og vinylbelegg på gulv.

Vurdering av avvik:

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

Det var ikke krav om mekanisk avtrekk på oppføringstidspunktet, men det anbefales likevel å etablere mekanisk avtrekk for å sikre tilfredstillende ventilering av toalettrom.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Andre tiltak:

Det bør etableres mekanisk avtrekk fra toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



KJELLER > TOALETTRROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Ett mindre toalettrom med gulvmontert toalett, uten servant.

Vurdering av avvik:

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

Det var ikke krav om mekanisk avtrekk på oppføringstidspunktet, men det anbefales likevel å etablere mekanisk avtrekk for å sikre tilfredstillende ventilering av toalettrom.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Andre tiltak:

Det bør etableres mekanisk avtrekk fra toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det meste av vann- og avløpsanlegget ligger skjult i konstruksjon, og tilstandsgrad vurderes ut fra forventet levetid. Kun tilgjengelige rør i kjeller besiktiget.

Med unntak av enkelte oppgraderinger, er det øvrige anlegget fra byggeår.

Ny inntaksledning etablert i forbindelse med renovering av drenering i 2008.

Stoppekran er funksjonstestet.

Synlige vannrør fremstår i god stand.

Det ble ikke avdekket tegn til skader eller svekkelser under besiktigelsen.

Teknisk levetid galvaniserte stålrør: 15-30 år. Anbefalt brukstid: 20 år

Teknisk levetid kobberrør: 25-100 år. Anbefalt brukstid: 50 år

Teknisk levetid kuleventil: 25-50 år. Anbefalt brukstid: 30 år

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist andre avvik:

Eier opplyser at utvendig bakkekran ikke virker.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør ligger skjult i konstruksjon, og tilstandsgrad vurderes ut fra forventet levetid. Kun tilgjengelige rør i kjeller besiktiget. Avløpsrørene består i hovedsak av støpejern, noen enkelte oppgraderinger med palstrør,

Teknisk levetid avløpsrør i støpejern: 25-100 år. Anbefalt brukstid: 40-50 år
Teknisk levetid avløpsrør i PVC: 25-50 år. Anbefalt brukstid: 30 år

Vurdering av avvik:

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

Alder har en vesentlig betydning i forhold til lekkasjer og skader, alle materialer og tetteanordninger har levetidsbetingelser og følgelig naturlig slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har (med unntak av mekanisk avtrekk fra kjøkkenvifte og baderomsvifte) kun naturlig ventilasjon i form av vegg/takventiler og ventiler i vinduer. Det gjøres vurdering etter datidens krav der avtekksventiler i vegger og vinduer anses som tilstrekkelig.

Datidens tekniske forskrift stilte ikke krav til ventilasjonsanlegg.

Ventilasjon gjennom ventiler, gjerne supplert med vinduslufting vil i prinsippet være tilstrekkelig iht. teknisk forskrift på oppføringstidspunktet.

TG 1 Varmesentral

I 2021 ble eksisterende oljefyr anlegg byttet ut med et pelletsanlegg.

Kjelen har egen EL-kolbe når det ikke fyres med pellets.

Anlegget forsyner varmeanlegget i tillegg til tappevann.

Type: Jäspi

Det gjøres oppmerksom på at undertegnede takstmann ikke besitter særskilt kompetanse for detaljert kontroll og vurdering av pelletsfyringsanlegg. Kontrollen av dette anlegget har derfor vært begrenset til en visuell inspeksjon av tilgjengelige deler, med fokus på å avdekke åpenbare feil eller skader.

En grundigere kontroll av pelletsfyringsanleggets funksjonalitet, effektivitet, servicehistorikk og samsvar med relevante tekniske forskrifter og standarder (utover det som er synlig og generelt relevant for byggets brannsikkerhet og inneklima) krever spesialisert fagkompetanse.

For en fullstendig teknisk vurdering og eventuell tilstandsrapport av pelletsfyringsanlegget anbefales det å kontakte en kvalifisert fagperson/montør for slike anlegg.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



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 forenklede 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.

Kjeller:

Sikringsskap plassert i fyrrom med smeltesikringer og 4 kurser.
Anlegget er et IT anlegg med 230V spenning

1. etg.

Sikringsskap plassert i entré med automatsikringer og 8 kurser.
Anlegget er et IT anlegg med 230V spenning
Overspenningsvern på 63A

2. etg.

Sikringsskap plassert i gang med automatsikringer og 4 kurser.
Anlegget er et IT anlegg med 230V spenning
Lastbryter for skap på 63A

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.

Det er ikke opplyst når boligen fikk installert strøm.

Selv om det er utført noen oppgraderinger av enkelte kurser, er det deler av anlegget som fremstår over 30 år gammelt.

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
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?
Ukjent

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

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Ja

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja På generelt grunnlag anbefales å kontakte en autorisert installatør for å få utført en el-kontroll av anlegget, da undertegnede ikke har den nødvendige kompetansen for å utføre kontroll på elektriske anlegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000



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 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.

Boligen er registrert som en horisontaldelt tomannsbolig.

En bolig oppført i 1920 må som utgangspunkt ikke automatisk tilfredsstille dagens brannkrav til horisontaldel i en tomannsbolig (slik de er definert i for eksempel TEK17). Bygninger skal som hovedregel oppfylle de tekniske kravene som gjaldt da de ble bygget, eller de krav som ble satt ved senere, søknadspliktige ombygginger.

Tilstandsrapport

Uavhengig av byggeår har eier et løpende ansvar for at bygningen til enhver tid har et forsvarlig sikkerhetsnivå i henhold til brann- og eksplosjonsvernloven. Dette betyr at selv om du ikke må oppfylle alle nye krav, kan det pålegges deg å utføre tiltak dersom sikkerhetsnivået anses som uforsvarlig lavt. Dette kan inkludere tiltak som montering av røykvarslere, slokkeutstyr og eventuelt enklere branntekniske oppgraderinger.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent.
Iht. NGU sine kartlag er følgende avvik/risiko avdekket for grunnforholdene:

- Høye radonforhold
- Nærhet til støysone med støynivå mellom 55-65 dB

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det registreres bruk av knotteplast på grunnmur, men det mangler klemlist mot mur slik at det vil være en viss fare for at fuktighet kan trenge inn bak knotteplast.

Årstall: 2008

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Fuktsikring av grunnmur mot nord er mangelfull.
Dette ut fra påvist fukt mot den delen av kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Mangelfull eller skadet fuktsikring vil føre til forhøyet fuktpåvirkning på grunnmur som igjen kan føre til fukt og saltutslag på innsiden. Fukt på innsiden kan også føre til mugg og soppdannelse.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Boligen er oppført på en støpt grunnmur.

Årstall: 1956

Kilde: Egenerklæring

TG 2 Terrengforhold

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover.
Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Oljetank

I følge eier står det igjen en eldre oljetank sør for boligen.
Tanken er frakoblet boligen.

Bygninger på eiendommen

Stall/Fjøs



Anvendelse

Byggeår

1920

Kommentar

Byggeår er hentet fra Norges bebyggelse

Standard

Uisolert bygg oppført i bindingsverk over eldre steinmur.

Vedlikehold

Det er ikke utført en teknisk tilstandsanalyse av garsjer og andre bygg på eiendommen.

Bygget er kun visuelt vurdert og fremstår med vesentlige vedlikeholdsbehov.

En del vedlikehold må påregnes.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

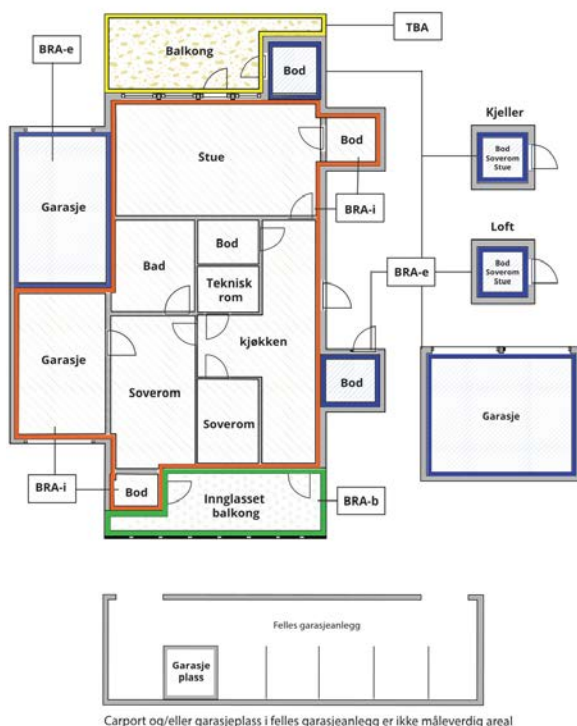
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	126			126	12		126
2. Etasje	105			105	11	21	126
Kjeller	119			119			119
SUM	350				23	21	371
SUM BRA	350						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, Gang, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Toalettrom, Bad		
2. Etasje	Trapperom, Gang, Stue, Stue 2, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Bad, Toalettrom, Kott 1, Kott 2		
Kjeller	Trapperom, Vaskerom, Bod 1, Teknisk rom, Gang, Disp., Toalettrom, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5, Bod 6		

Kommentar

Deler av areal i 2. etg. på bolig er ikke måleverdige grunnet skrått tak/lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Tegninger fra renovering på 50-tallet fremlagt.

Noen mindre endringer fra tegning, ikke søknadspliktig.

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:

Stall/Fjøs

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje		119		119			119
2. Etasje		95		95		20	115
SUM		214				20	234
SUM BRA	214						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Flere lagerrom	
2. Etasje		Lem	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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:

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)
Tomannsbolig	255	95
Stall/Fjøs	0	214

Kommentar

Tomannsbolig
Definerte P-rom i kjeller:
- Trapperom, Vaskerom, WC

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.5.2025	André Solberg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5042 LIERNE	22	112		0	5369.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Granbakkveien 3

Hjemmelshaver

Kirste Arnstein

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Stor horisontaldelt tomannsbolig sentralt beliggende i Sandvika sentrum i Nordli.

Gangavstand til alle sentrumsfasiliteter som skole, barehage, helseinstitusjoner, kommuneadministrasjon, butikk, m.m.

Eiendommen ble fradelt prestegården i 1912 for oppføring av legebolig.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsledning.

Regulering

Arealbruk: Bebyggelse og anlegg

PlanID: 2016004

Om tomten

Eiet tomt på 5 369 m²

Lett hellende tomt med opparbeidede plenarealer og naturtomt, trær og busker.

Oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen.

Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende.

Tinglyste/andre forhold

PANTEDOKUMENT

Grong Sparebank

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2016	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Energirapport			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

- Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.
- Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

- våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
 - forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.
- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
 - Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
 - Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

- befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
- det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).
- stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
- Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode og pigger.
- 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 slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Forutsetninger

- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, 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 [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Boligen ble befart i dagslys.

På grunn av manglende sikkerhetsutstyr er taket kun inspisert fra bakkenivå, med de begrensninger det medfølger.

Det gjøres oppmerksom på at det kan være avvik på kaldloft som ikke lot seg befare grunnet manglende gangbart gulv. Inspeksjon kun utført fra loftluke.

Det er ikke utført noen teknisk tilstandsanalyse av tilleggsbygg på eiendommen.

Tilleggsbygg er kun arealmålt og enkelt beskrevet.

Tilstandsrapporten er utarbeidet iht. minimumskravene i Forskrift til Avhendingsloven.

Bygningsdeler som ikke omfattes av minimumskravene kan likevel undersøkes hvis oppdragsgiver ønsker dette, mot tillegg i prisen.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, vil besiktigelsen kun baseres på det som er synlig.

Vennligst merk at kostnadsoverslag ved TG3 er basert på en visuell befaring og den kjente tilstanden til bygningsdelene på befaringsdatoen. Detaljert omfang av skader kan først fastslås ved nærmere undersøkelser og eventuell demontering av bygningsdeler. Skjulte skader kan forekomme og vil kunne påvirke kostnadene. Kostnadene vil avhenge av hvilke metoder som velges for utbedring og hvilke materialer som benyttes. Prisene på materialer og arbeidskraft kan variere over tid og mellom ulike leverandører og entreprenører. Kostnadsoverslagene er veiledende og bør ikke betraktes som et bindende tilbud. For et nøyaktig pristilbud anbefales det å innhente detaljerte tilbud fra kvalifiserte håndverkere etter at omfanget av skadene er fullstendig kartlagt.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Steinkjer	
Oppdragsnr.	
1708250144	

Selger 1 navn
Arnstein Kirste

Gateadresse	
Granbakkveien 3	

Poststed	Postnr
NORDLI	7882

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1708250144

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lekkasje i avløp på bad i 2 etg. som ga fuktighet i tak på bad i 1. etg. (Rørskjøt kommet ut av stilling)

Initialer selger: AK

1

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Kun nødvendig å skifte takplater. Gjort som egeninnsats etter forslag fra forsikringsselskap. Ble samtidig laget inspeksjonsmulighet til avløpet.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ble lagt ny vannledning inn til huset

Arbeid utført av

Lierne VVS (Tor Hals)

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Husets tømmerkasse ble flyttet hit i 1915. Kjeller utgravd i 1956. - Antydning til et par sprekker i grunnmur, tregulv i soverom i 1.etg. har merkbart "fall".

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Arne Bergli AS: Ny fyrkjele, samt seinere ombygging til pellets i 2021 Grong Elektro AS: El-arbeider etter kontroll, samt skifting av sikringsskap (2024) Eget arbeid: Ventilasjon fra kjøkken 1.etg (2012?)

Arbeid utført av

Grong Elektro AS, Arne Bergli AS

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

El-anlegg kontrollert i 2023

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Skifte av vinduer og bygging av veranda ble utført av Sørlibygg AS. Nytt tak lagt av Pål Erik Lyngstad

Arbeid utført av

Sørlibygg AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Når vi kjøpte eiendommen i 2007 var det oljetank i kjelleren. På kjellervegg var det spor etter rør fra utvendig tank, men jeg vet ikke om utvendig tank er fjernet av tidligere eier(e)

Document reference: 1708250144

Tilleggskommentar

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: 1708250144

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arnstein Kirste	e0cdfff4b332eb5bbea90 13d00ff0cb5b206c050	15.05.2025 18:47:45 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1708250144

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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>

Avgifter pr år vedr. eiendommen 22/112 i Lierne kommune

Renovasjonsavgift :	kr 6.643,75
Kloakkavgift, måler	kr 4.138,75
Vannavgift, måler	kr 3.171,25
Eiendomsskatt	kr 2.713,00

20.05.2025

Maj Randi Grande

Opplysninger vedr. eiendommen 22/112 i Lierne kommune

Vei:

- Adkomst fra fylkesvei, deretter kommunal vei og fra godkjent avkjørsel

Vann og avløp:

- Kommunalt, innlagt vann
- Kommunalt avløpsanlegg

Tegninger og ferdigattest:

- Tegninger av boligen er fra 1955, usikker om de fortsatt stemmer overens med dagens bolig. Ingen tegning på garasje.
- Tilbygg og balkonger, tegninger fra 2009
- Ferdigattest mangler, men lovlig oppsatt og tatt i bruk

26.05.2025

Kristel R. Stuenes



Brannvesenet Midt IKS

Seilmakergata 10, 7725 Steinkjer
Telefon 464 46 000

Ambita AS
Infoland

Arkiv: M88

Saksbehandler: Marian Brekke Rennan

Dato: 15.05.25

MEGLEROPPLYSNINGER

Ordrenr: 8526464
Kommune: 5042 Lierne
Gårdsnr: 22
Bruksnr: 112
Festenr: 0
Seksjonsnr: 0

Adresse: Granbakkveien 3, 7882 Nordli

Skorstein med to løp og fire ildsted

Siste feiing: 10.04.25

Feieryppighet:

Kategori 2, lav soldannelse

Siste tilsyn: 10.04.25

Neste tilsyn:

2030

Fire ildsted er registrert på eiendommen: Jøtul Petit og Jøtul F350 på stua, Lyng nr.11 i kjelleren, og Jaspi pellets fyrkjel i fyrrommet.

Årsgebyr for feiing og tilsyn er 640.-

Ingen avvik er registrert.

Brannvesenet Midt IKS tar forbehold om skjulte feil og mangler, og endringer ved fyringsanlegget som er skjedd etter siste besøk av oss.

Ved oppussing av boligen, oppfordres ny eier til å ta kontakt med feiervesenet.

Vennlig hilsen Brannvesenet Midt IKS

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	22	Bruksnr:	112	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Granbakkveien 3, 7882 NORDLI						
Dato:	15.05.2025	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	☐	☒
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:	19.09.2023	
Merknader:		



SAMMENDRAG



Boligmappennummer: FAE6064
Matrikkel: 5042-22/112/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:
Arnstein Kirste



Adresse:
Granbakkveien 3,
7882 NORDLI

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 5 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
Ny kurs til kjøkken.pdf	GRONG ELEKTRO AS	Elektriker	2024-01-17
1 etg.pdf	GRONG ELEKTRO AS	Elektriker	2024-06-14
2 etasje.pdf	GRONG ELEKTRO AS	Elektriker	2024-06-14
Ny inntakskabel og tks.pdf	GRONG ELEKTRO AS	Elektriker	2024-06-14
Ny inntakskabel og tks.pdf	GRONG ELEKTRO AS	Elektriker	2024-06-14

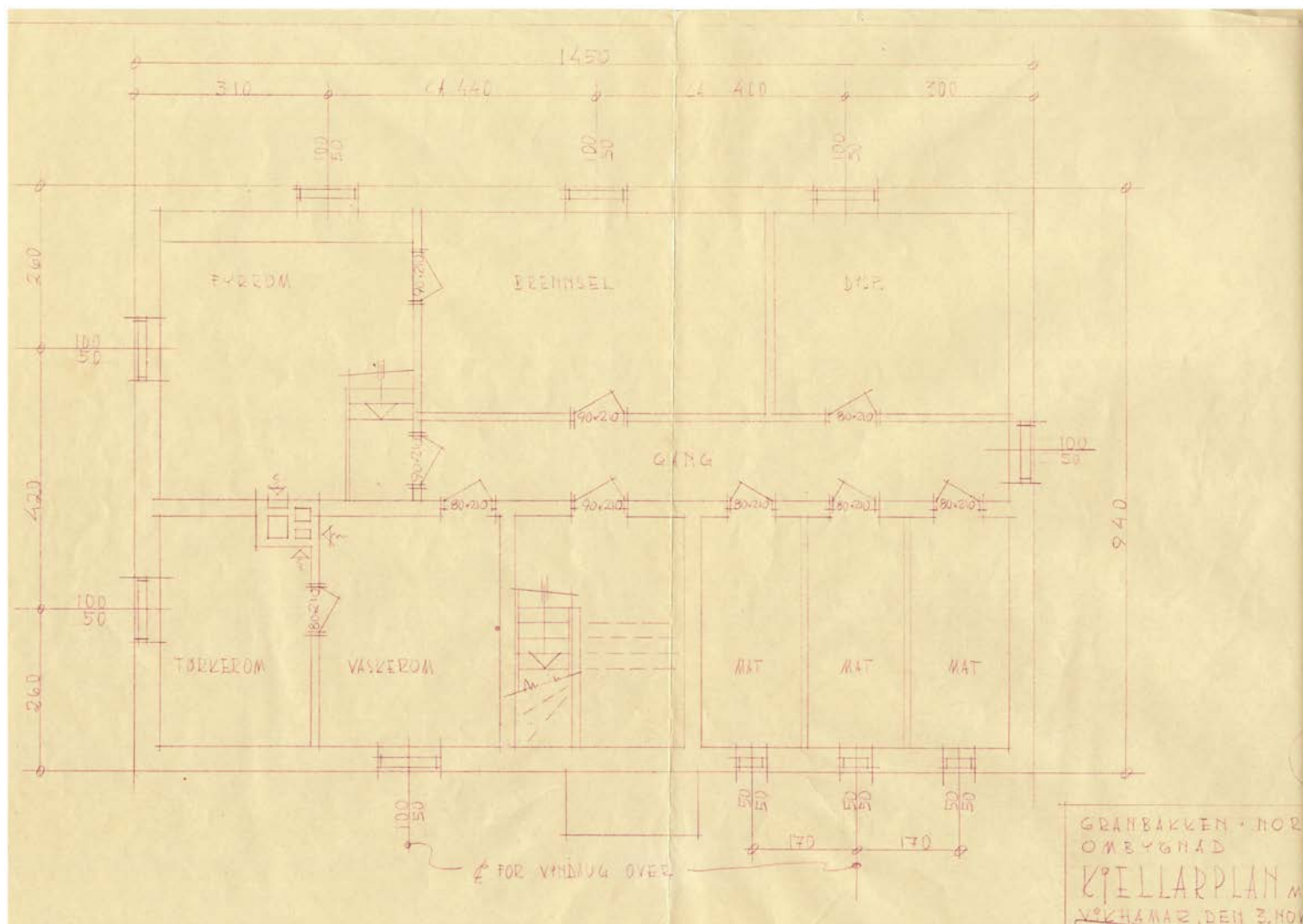
LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.

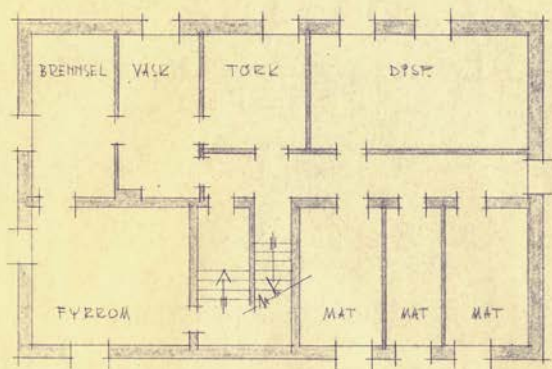


Post og besøk:
Postboks 2923 Solli
Dronning Mauds gate 10
0230 Oslo

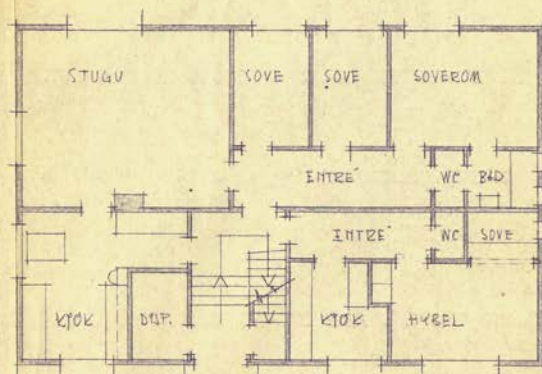
Kontakt:
Telefon: 919 18 400
kundeservice@boligmappa.no



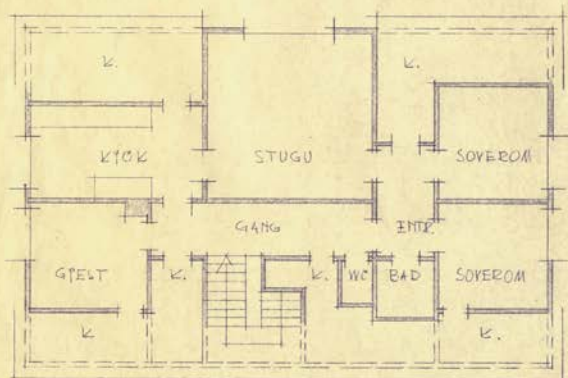




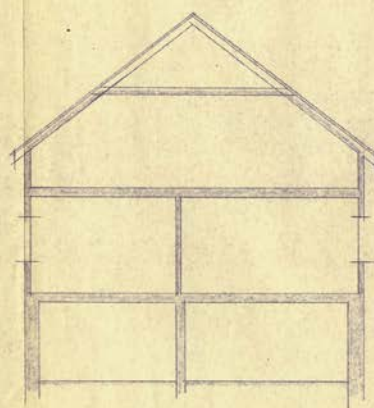
PLAN KJELLAR



PLAN 1. HOGDA



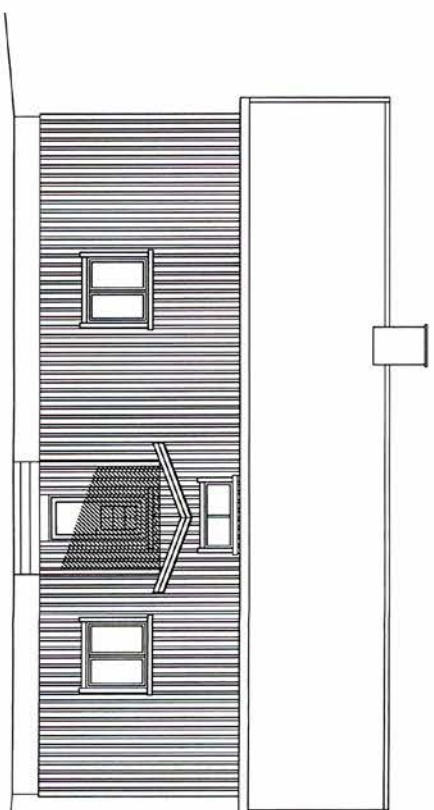
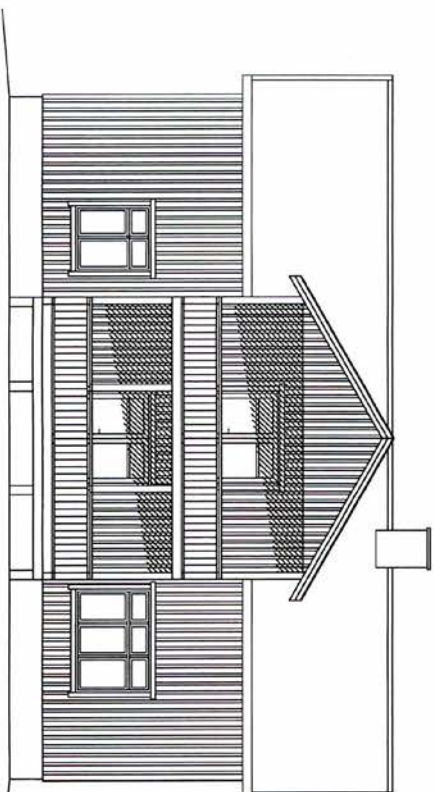
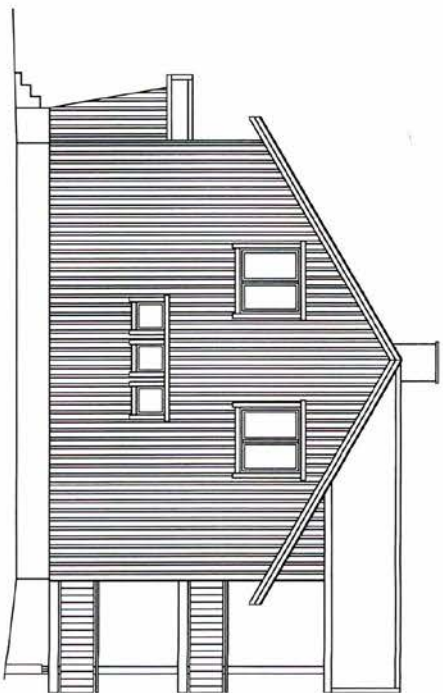
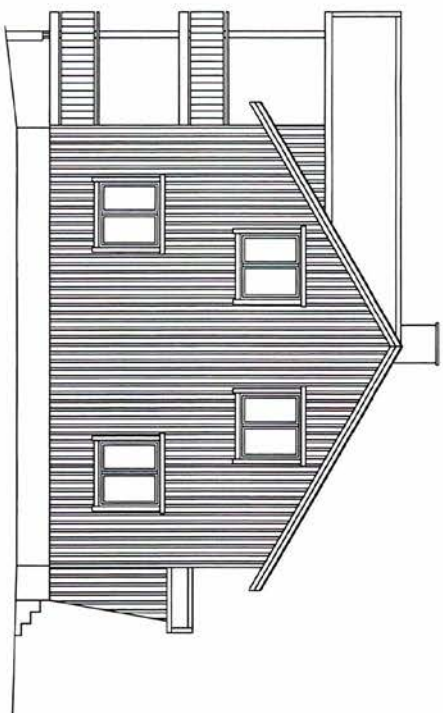
PLAN LOFT



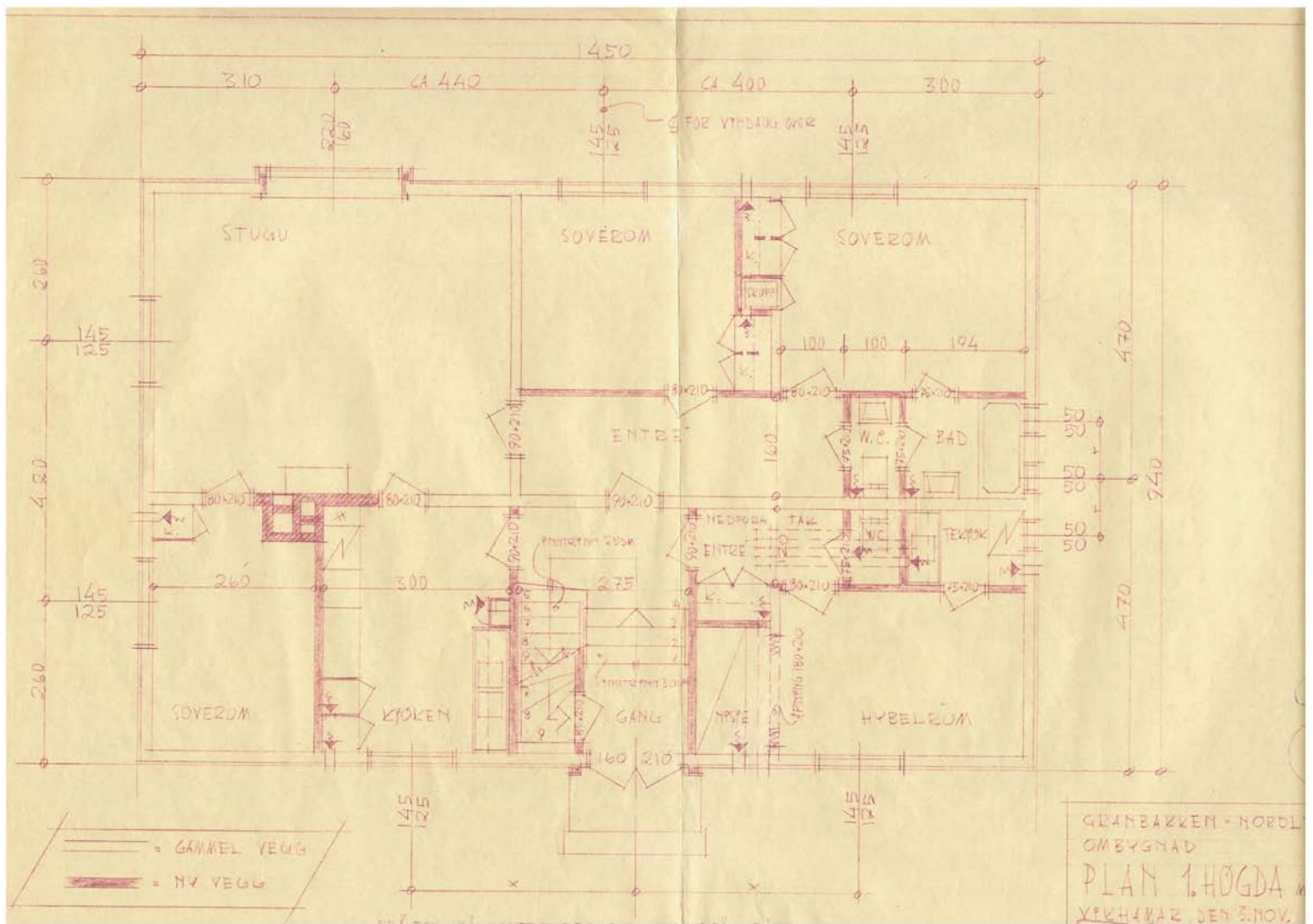
SNITT

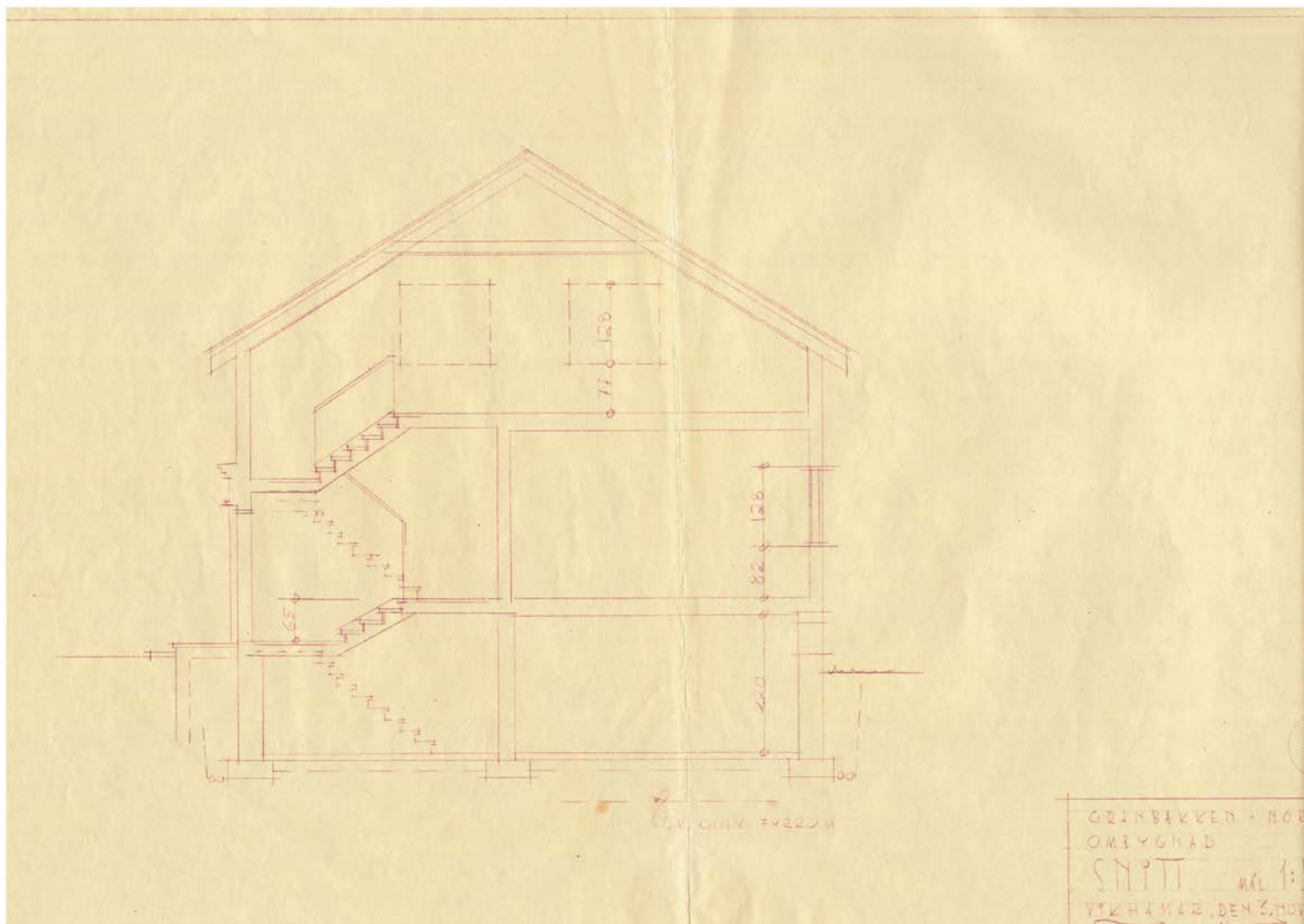
1

DOKTORBUSTADEN, NORDL.
OMTÄRNING TIL LERAREBUSTAD.
PLANER & SNITT MÅL 1:100
VÅRHAAR, DEN 8. SEPT. 1955
Søren Voldmark



Date 19.5.09	Konst./Tegnet Svein Gjerfås	Godkjent	Målestokk 1:100	Erfattning for:	
Tilbygg av balkonger Arnstein Kinste				Erfattning for:	Erfattning av:
Henvendelse:		Beregning:			







Matrikkelrapport

MAT0011

Matrikkelbrev



Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune: 5042 - LIERNE

Gårdsnummer: 22

Bruksnummer: 112

Utskriftsdato/klokkeslett: 26.05.2025 kl. 13:51

Produsert av: Kristel R. Stuenes

Attestert av: Lierne kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygde 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:		GRANBAKKEN							
Etableringsdato:		17.03.2003							
Skyld:		0							
Er tinglyst:		Ja							
Har festegrunner:		Nei							
Er seksjonert:		Nei							
Arealrapport									
Tekst		Areal Kommentar							
Beregna areal for 22 / 112		5 369,4 m2							
Eierforhold									
Tinglyste eierforhold									
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel			
Hjemmelshaver		190754	KIRSTE ARNSTEIN	H0101	GRANBAKKVEIEN 3 7882 NORDLI	1 / 1			
Oversikt over teiger									
Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader		
1	Teig	Ja	7156275	720792		5 369,4 m2			
Forretninger der matrikkelenheten er involvert									
Forretning	Forretningsdokumentdato		Tinglysing		Matrikkelføring				
Forretningstype	Kommunal saksreferanse		Status		Endret dato		Signatur Dato		
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)								
	Annen referanse								
Omnummerering v/kommuneendring		01.01.2018		Tinglyst		03.01.2018		smatmynd_nnriap645_3 01.01.2018	
Omnummerering						Omnummerert til: Omnummerert fra:		5042 - 22/112 1738 - 22/112	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	17.03.2003				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1738 - 22/11	-5 368,2	
		Mottaker	1738 - 22/112	5 368,2	
Forretninger der matrikkelenheten er berørt					
Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn Kart- og delingsforretning	22.10.2014 14/8386	Tinglyst	28.10.2014	stuekris	22.10.2014
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1738 - 22/4	-1 206,5	
		Mottaker	1738 - 22/143	1 206,5	
		Tidligere festegrunn	1738 - 22/4/85	0	
		Berørt	1738 - 22/112	0	
		Berørt	1738 - 500/1	0	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Annen forretningstype	31.12.1973 17/7876			olseol	16.02.2018
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1738 - 22/4	0	
		Berørt	1738 - 22/4/82	0	
		Berørt	1738 - 22/49	0	
		Berørt	1738 - 22/63	0	
		Berørt	1738 - 22/84	0	
		Berørt	1738 - 22/112	0	
		Berørt	1738 - 22/116	0	
		Berørt	1738 - 500/1	0	

Adresser					
Adresstype	Adressenavn	Adresskode	Adressnr	Atkomstpunkt	
Vegadresse	Adressetilleggsnavn Granbakkveien	Kildekode	Koord.syst.	Øst	Nei
		5200	3		
		EUREF89 UTM Sone 32			
		7156270	720813		
		Kretser			
			Grunnkrets:	0107 Sandvik	
			Stemmekrets:	1 Nordli	
			Kirkesokn:	09110301 Nordli	
			Postnr.område:	7882 NORDLI	
			Tettsted:	7111 Sandvika	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 140 733 512

Løpenr:

Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 7156267 Øst: 720807

Bygningsendingskode:

Bygningstype: Tomannsbolig, horisontaldelt

Næringsgruppe: Bolig

Bygningsstatus: Tatt i bruk

Energikilder:

Oppvarming:

Bebygd areal:	152	Ant. boliger:	2	Datoer
Bruksareal bolig:	289	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangssettsstillatelse:
Bruksareal totalt:	289	Avløp:		Tatt i bruk:
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
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
H02	1	42	0	42	0	0	0	0	0
H01	1	127	0	127	0	0	0	0	0
K01	0	120	0	120	0	0	0	0	0

Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer			Bruksenhetstype			Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang
5200 Granbakkveien 3	H0101			Bolig			0	0	0
5200 Granbakkveien 3	H0201			Bolig			0	0	0

SEFRAK-minne

«SEFRAK er en forkorting for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På <https://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»

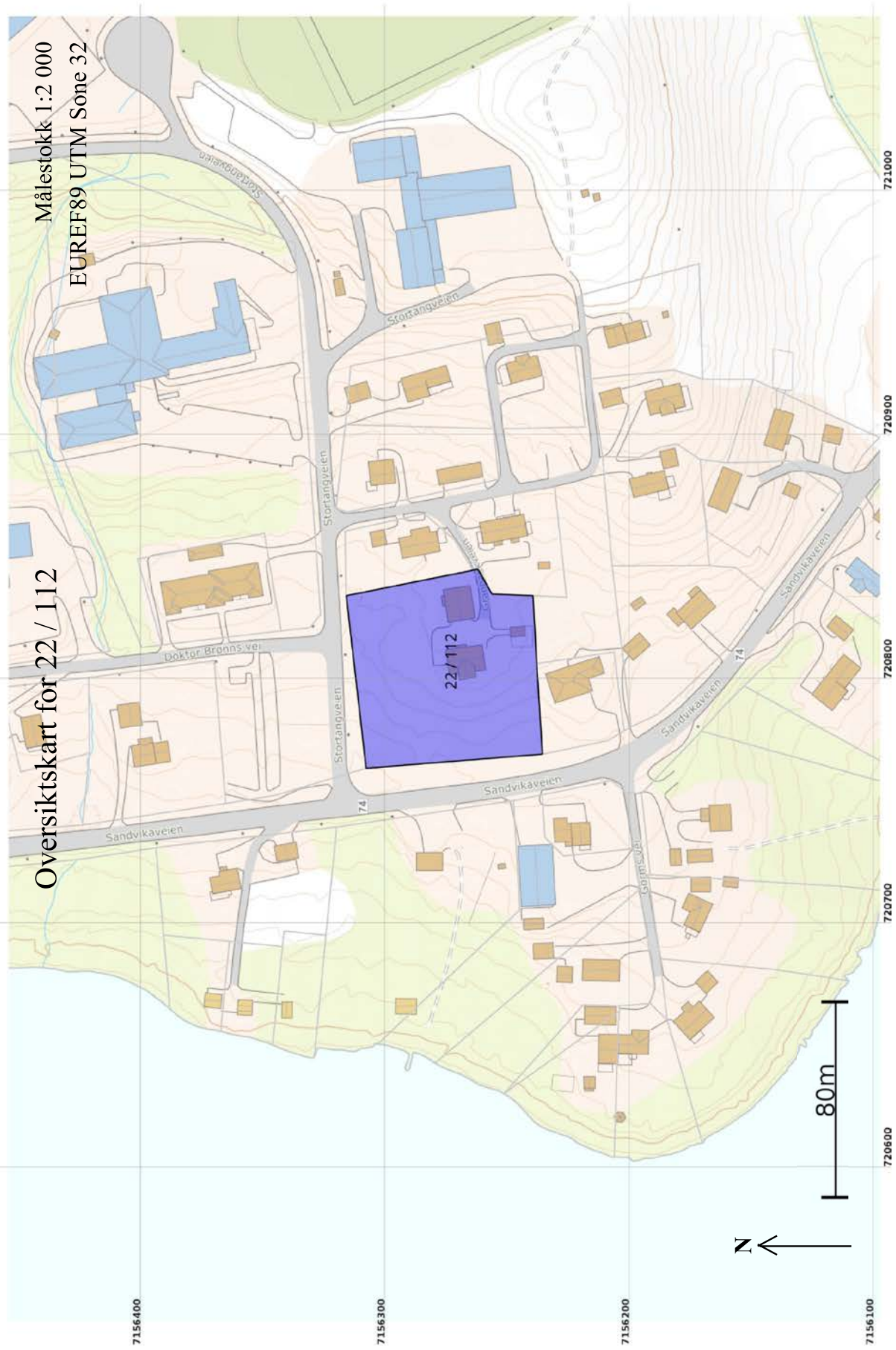
SEFRAK-ID	Kulturminnebetegnelse
1738 2 29	VÅNINGSHUS, GRANBAKKEN

Bygningsnr:	186 396 022	Bebygd areal:	68	Ant. boliger:	0	<u>Datoer</u>	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	57	Vannforsyning:		Igangsettingsstillatelse:	
	Nord: 7156271 Øst: 720830	Bruksareal totalt:	57	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Bruksareal	Ant. rom
H01	0	0	57	57	0	0	0	0	0
Alt. areal									
									0
Kjøkkentilgang									
									0
Bad									
									0
WC									
									0
Matrikkelenhet									
									22/112

Bygningsnr:	186 396 030	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	<u>Datoer</u>	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingsstillatelse:	
	Nord: 7156247 Øst: 720818	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

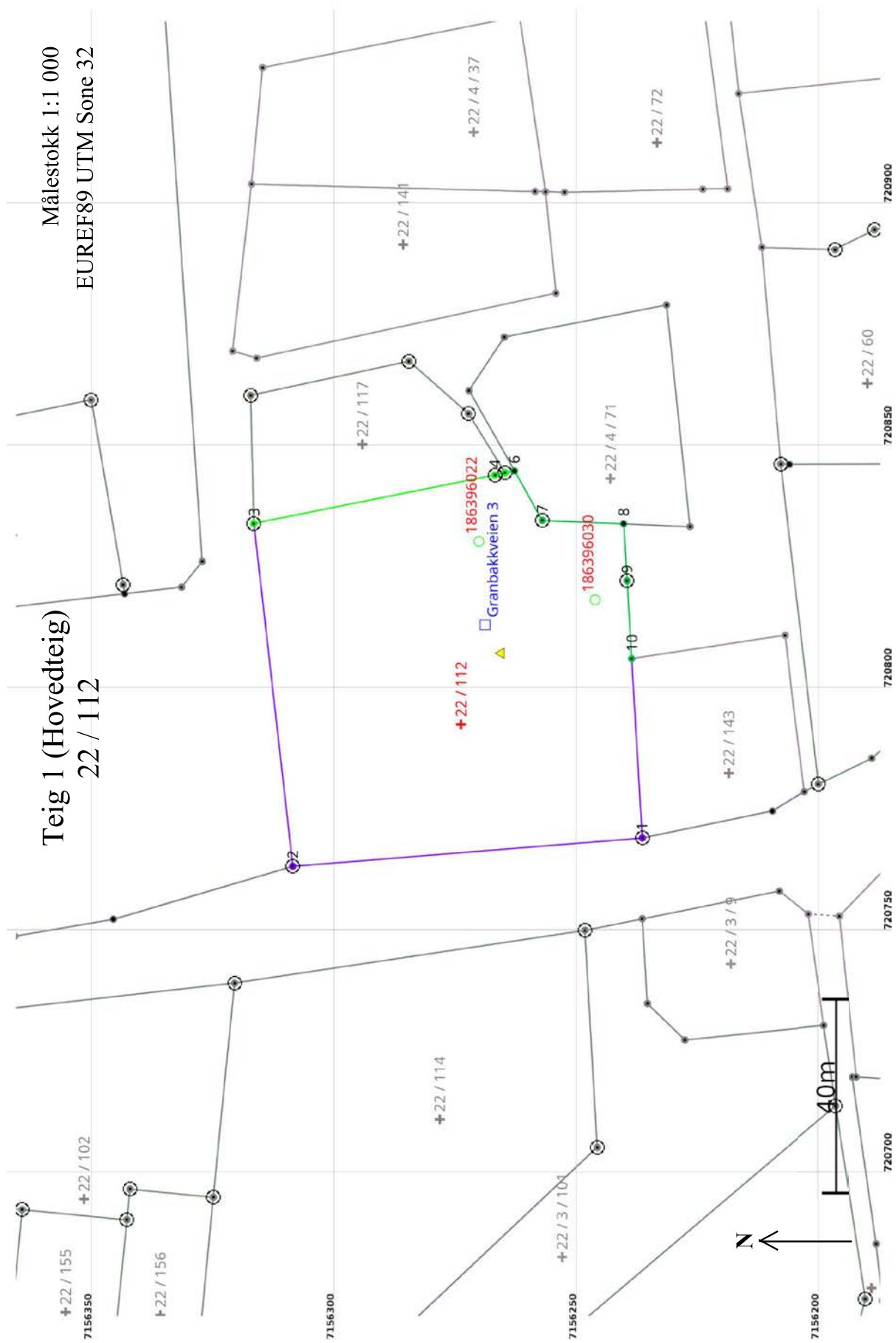
Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	22/112	



26.05.2025 13:51

Matrikelbrev for 5042 - 22 / 112

Side 7 av 9



Areal og koordinater

Areal: 5 369,4

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Nord: 7156237,26 Øst: 720768,88

Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 7156275 Øst: 720792

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7156237,26	720768,88	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	14 Terrengmålt: Ortogonal-metoden	100	
2	7156309,36	720763,04	72,34	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	100	
3	7156317,37	720833,69	71,10	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10	
4	7156267,66	720843,68	50,70	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10	
5	7156265,57	720844,17	2,15	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10	
6	7156263,64	720844,54	1,97	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10	
7	7156257,89	720834,35	11,70	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	14	
8	7156241,12	720833,64	16,79	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	14	
9	7156240,42	720821,91	11,75	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	14	
10	7156239,47	720805,83	16,11	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	14	
			37,02	Ukjent	10 Terrengmålt	14	

Nabolagsprofil

Granbakkveien 3

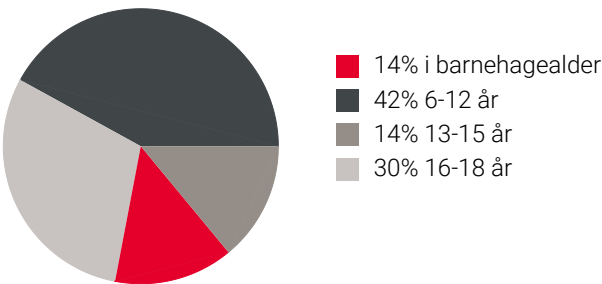
Offentlig transport

🚶 Stortangen skole 4 min
Linje 610 0.3 km

Skoler

Stortangen skole (1-10 kl.) 5 min
66 elever, 6 klasser 0.4 km

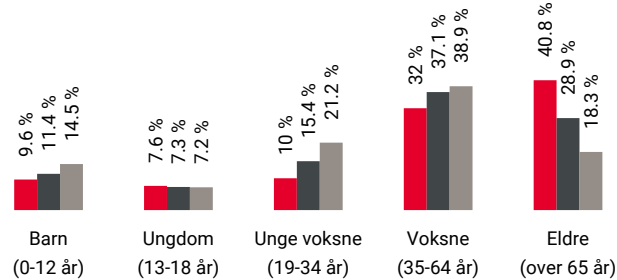
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	39%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	13%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Sandvik	251	156
Kommune: Lierne	1 309	835
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sandvika barnehage (1-5 år) 5 min
19 barn 0.4 km

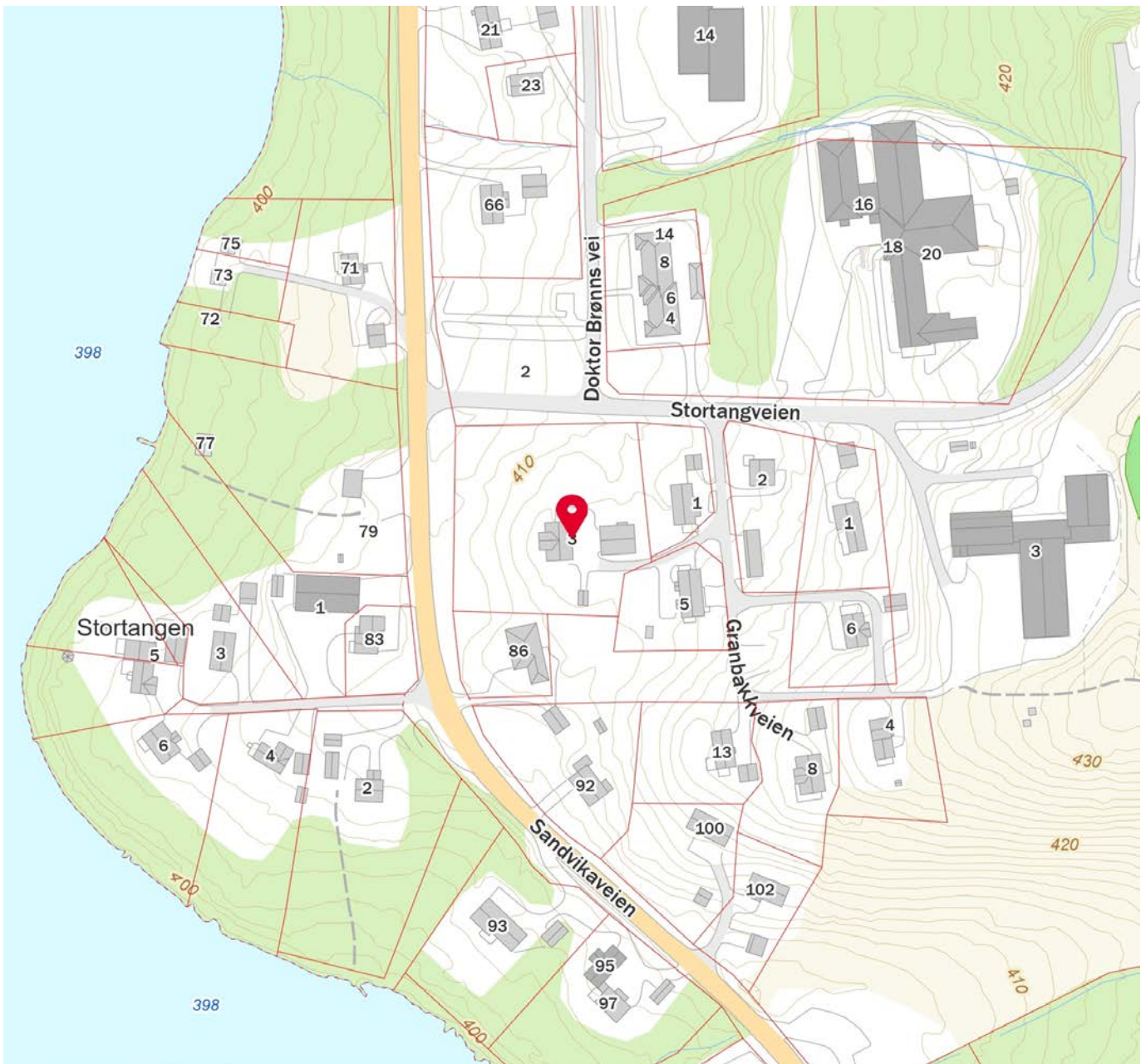
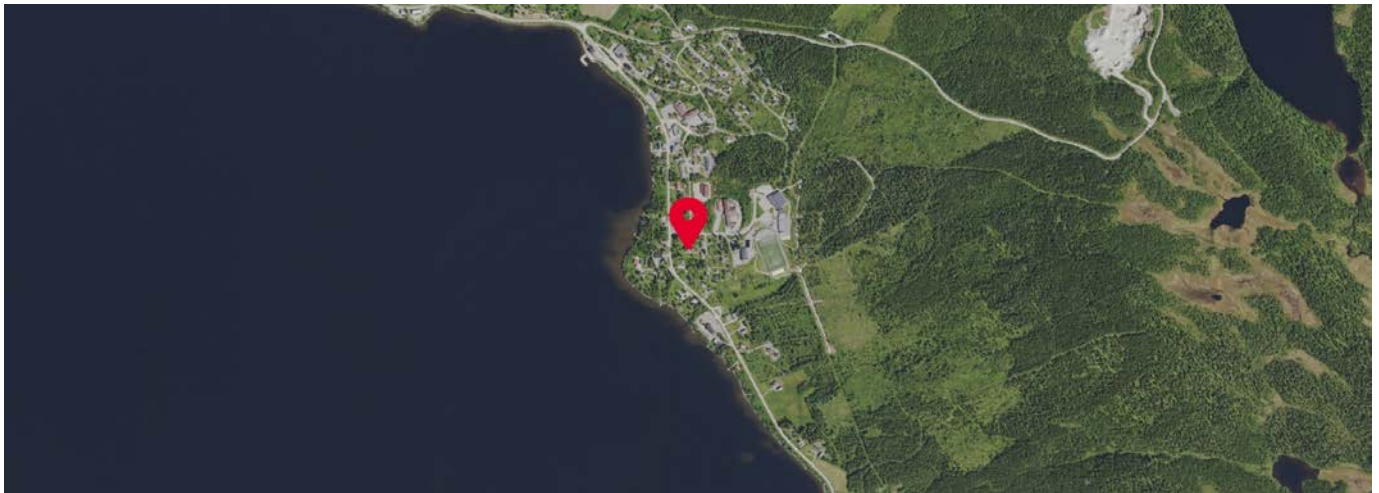
Dagligvare

Matkroken Lierne 9 min
Post i butikk, PostNord 0.9 km

Sport

⚽ Stortangen idrettsanlegg 5 min
Aktivitetshall, fotball, friidrett 0.4 km

⚽ Lierne idretts 17 min
Fotball, friidrett, sandvolleyball 1.1 km





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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: Granbakkveien 3
7882 NORDLI

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anders Borgsø

Telefon: 928 92 938
E-post: anders.borgso@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre