



aktiv.

Hallgottoøkra 7, 7870 GRONG

**Rønningen | Enebolig med 3
soverom og 2 bad | Gangavstand
til sentrum |**



Avdelingsleder/Megler

Torleif Sommerseth

Mobil 928 06 396

E-post torleif.sommerseth@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Namsos

Søren R Thornæs veg 4, 7800 NAMSOS

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 000 000,-
Omkostn.: Kr 51 390,-
Total ink omk.: Kr 2 051 390,-
Selger: Erik Skåren
Daria Varenyk

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2008
BRA-i/BRA Total 147/157 kvm
Tomtstr.: 265.5 kvm
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 29, bnr. 28
Oppdragsnr.: 1706260004

Din nye bolig?

Eiendommen ligger i umiddelbar nærhet til Rønningen boligområde, like nedenfor jernbanestasjonen på Grong. Det er kort gangavstand til Grong sentrum, med tilgang til bank, kommuneadministrasjon, butikker og øvrige servicetilbud. Rønningen barnehage ligger like ved eiendommen. Videregående skole samt barne- og ungdomsskole nås enkelt til fots. Området har normalt gode solforhold og utsikt mot nærområdet.

Boligen framstår med standard fra byggeår (2008). Her har man 3 soverom og 2 bad fordelt på 3 etasjer. Eiertomt som er opparbeidet med noe plen, grus og brustein på gårds plass.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	37
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	65
Energiattest	73
Nabolagsprofil	78
Tegninger mottatt fra kommunen	81
Ferdigattest	83
Kommunale avgifter	85
Kommunal tilknytning	86
Tinglyste erklæringer	87
El-opplysninger fra Tensio	89
Opplysninger pipe/ildsted	90
Matrikkelrapport	92
Situasjonskart	100
Kartutsnitt kommunedelplan	101
Budskjema	108

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 147 kvm

BRA - e: 10 kvm

BRA totalt: 157 kvm

TBA: 16 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 61 kvm Vindfang, stue, bad, soverom, bod

1. etasje

BRA-i: 66 kvm Vindfang, stue, kjøkken, bad, bod

2. etasje

BRA-i: 20 kvm Loftstue, soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

16 kvm

Carport med bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 10 kvm Bod ved carport.

Ikke målbare arealer

Boligens loft:

GUA er 29 m².

Ikke måleverdig areal (ALH) 9 m².

Kommentar:

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

Kommentar:

Areal i carport er ikke medtatt i arealet. Ikke målbart areal.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

De forskjellige rom i boligen er beskrevet av takstmann etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmann. Nærmere beskrivelse av arealbegrepene følger under, samt i tilstandsrapport.

BRA-i: Internt bruksareal er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

BRA-e: Eksternt bruksareal er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan for eksempel være garasje, naust eller utvendig bod.

BRA-b: Innglasset balkong er innglassede balkonger, verandaer, og altaner som disponeres av boenheten.

Andre arealer (ikke en del av bruksareal)

TBA: Terrasse- og balkongareal er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet av boenheten.

GUA: Boligens gulvareal er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde. ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

265.5 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 265,5 kvm. Tomten er opparbeidet med noe plen, grus og brustein på gårdsplass.

Deler av carport/bod står utenfor tomtgrensen.

Mellom denne eiendommen og Hallgottoøkra 9 er det en offentlig vei/gangbane.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger i umiddelbar nærhet til Rønningen boligområde, like nedenfor jernbanestasjonen på Grong. Det er kort gangavstand til Grong sentrum, med tilgang til bank, kommuneadministrasjon, butikker og øvrige servicetilbud. Rønningen barnehage ligger like ved eiendommen. Videregående skole samt barne- og ungdomsskole nås enkelt til fots. Området har normalt gode solforhold og utsikt mot nærområdet.

Adkomst

Avkjøring fra offentlig vei.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Rønningen barnehage (1-5 år) 0.2 km

Ekker barnehage (1-5 år) 2.1 km

Skoler

Grong barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 1.4 km

Grong videregående skole 1.3 km

Bygningssakkyndig

Lars Brattsti

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av betongtakstein.

Taktekking er kun vurdert utfra alder da taket er snødekt.

Taktekking må inspiseres når det er snøfritt.

Nedløp og beslag: Nedløp og beslag av metal.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører: Bygningen har malte hovedytterdører og malt balkongdør i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Veranda med utgang fra stue.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Pipe og ildsted: Boligen har elementpipe og vedovner.

Rom Under Terreng: Gulvet har laminat og er av betong. Veggene har plater og panel.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering: Dreneringen er fra 2008.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Forstøtningsmurer: Forstøtningsmurer er av jernbanesviller.

Terrengforhold: Boligen ligger i skrånende terreng.

TG2

Nedløp og beslag

Registrerer skade i nedløp ved hjørne på hus.

Det meste av renner er nedsnødd.

Veggkonstruksjon

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Takkonstruksjon/Loft

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Selger opplyser om kondensering i himling over trapp.

Det er tidligere utført tiltak for å stoppe kondensering, med unntak over trapp.

Henviser til skaderapport/utbedringsrapport.

Vinduer

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettsingsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vindu på soverom i underetasjen tar litt i karm og er skjevt. Ellers enkelte vinduer som tar litt i karm.

Noe fuktmerker i stuevinduer pga kondensvann.

Vinduer i murvegg mangler beslag over vindu. Svak løsning. Mulighet for vann inn over vindu.

Dører

Registrerer mindre skade i ytterdør og noe slitasje på overflater på verandadør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkonger/terrasse/trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert, utover at det

stedvis er noe avflassing av overflatebehandling.

Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører tar i karm og har noe slitasje.

1 Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

1 Etasje - Bad - Ventilasjon

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

Sokkel - Bad - Overflater Gulv

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Sokkel - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Sokkel - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Selger opplyser om at boblekar ikke fungerer.
Badstue opplyses å ikke være funksjonstestet.

Sokkel - Bad - Ventilasjon

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

Avløpsrør

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Registrerer ikke at lufting av avløpsanlegget er ført over tak.

Grunnmur og fundamenter

Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk. Grunnmuren har sprekkdannelser. Synlig sprekke i grunnmur på bad i sokkeletasje.

Dette har ført til riss/sprekker i utvendig puss/grunnmur.

Utover dette stedvis noe løs puss og riss i puss.

Betonggulv i bod i sokkel med noe sprekker.

Bemerk at membran på bad har brudd pga av sprekke i grunnmur.

For å lukke avviket på bad må det utføres tiltak.

Terrengforhold

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

TG3

Pipe og ildsted

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Selger opplyser om sprekk i vedovn i sokkel. Ved bruk ble det røyk i rommet pga. sprekken.

Sprekk i brennplate i ovn.

Vedovn i 1 etasje har noe rust i overflater.

1 Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Skader pga direkte dusjing på våtromsplater som ikke er montert etter leggeanvisning.

Det er registrert synlige tegn på fuktskader på våtromsplater i dusjsone.

Sokkel - Bad - Overflater vegger og himling

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Pga sprekk i grunnmur er det brudd i membran i våtsone for badekar.

TGIU

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av jernbanesviller. Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av forstøtningsmurer når de er snøfri.

Helse, miljø og sikkerhet

Det er avvik i rømningsveier.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rømningsvei fra loft er ikke tilfredstilende. høyde fra vindu over 5 m. Manglende brannstige.

Konsekvens/tiltak:

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

For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.

Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Lovlighet

Enebolig

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

Det foreligger tegninger av sokkel og 1 etasje som stemmer med dagens bruk.

Tegning av loft er fremlagt, men ikke mulig å tyde skriften på tegningen. Bruken av loft ikke vurdert.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Lars Brattsti, datert 23.02.2026. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Våtrom, tak og fasade

Pkt. 1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Svar: Ja

Ja det sto i den tidligere rapporten ved kjøp om at det var fuktskade i begge badene når vi kjøpte boligen. Ellers har vi ikke oppdaget noe feil / mangler siden den gang.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1.Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Grong Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Fikk elektrikerne til å sette opp ordentlig avtrekksvifte (Type PAX) på badene for å trekke ut så mye fukt som mulig ut av badene.

Ufaglært arbeid:

1.Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Bad første etasje: Fjernet den åpne dusjvegg løsningen. Limte sammen baderomsplatene som var fra hverandre samt la på silikon i områder der man dusjer i tillegg til at vi satte opp dusjkabinett for å slippe å få mer vann på veggene som er skadet fra før av. Bad i underetasje: Her ble det sattopp baderomsvifte (Type Pax). Ellers er badet ikke gjort noe med siden kjøp.

Pkt. 4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Svar: Ja

På selve taket har det aldri vært noe form for feil, men på dampsperra derimot har det vært gjort fordårlig jobb.

Det vi antok sammen med de som utbedret problemet er at bygget ble opprinnelig oppført som en-etasjes bolig med uinnredet loft. Ved senere innredning av loftet ble det ikke sørget for en sammenhengende dampsperre mellom

hovedetasjen og loftet. Dette har ført til at fuktig varm luft har trengt opp i

konstruksjonen, hvor den har kondensert og kommet inn over vinduer på stue.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1.Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Kvila AS

Beskrivelse av arbeidet: For å løse problemet er det gjennomført følgende tiltak: 1.

Kartlegging av eksisterende forhold: o Undersøkelse av dampsperran i hovedetasjen og loft for å identifisere hull eller manglende overgang.

2. Sammenkobling av dampsperrer: o Dampsperreren i hovedetasjen er koblet sammen med dampsperreren på loftet ved hjelp av skjøting og teiping av mellom lofttak og i etasjeskille. o Alle gjennomføringer (rør, kabler, etc.) er tettet med passende dampsperrmaterialer. 3. Kontroll av tetthet: o Hele overgangen er kontrollert for lufttetthet for å sikre at fuktig luft ikke lenger kan trenge inn i konstruksjonen. Benyttede materialer • Dampsperre: Gram dampsperre 0,20mm • Tettingsmiddel: Tesa 60077 Seal flex + Forventet effekt Ved å etablere en sammenhengende dampsperre mellom etasjene forventes følgende: • Redusert risiko for kondens i konstruksjonen. • Bedre inneklima og mindre fare for fuktskader. Det eneste som ikke har blitt gjort er å koble sammen dampsperre over trappepartiet da det er ikke mulig å komme til uten å begynne å rive innvendig bordkleing.

Pkt. 6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

Svar: Ja

Kommet ned dryppende vann i stuevinduene pga. dampsperre.

I tillegg til dette så vet vi at vinduet på soverommet ned i underetasjen er litt vanskelig å stenge da det er litt skeivt / hengslene har blitt forskyvet fra sin opprinnelige plassering.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

Pkt. 8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setnings-skader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

Svar: Ja

Ikke indirekte men vi vet om en liten tidligere utgliding / forskyvning av støttemur som har ført til en langsgående sprikk på muren som du ser i boden i underetasjen. Den har stått sånn uforandret i mange år så dette skal ikke være noe farlig i det heletatt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

Drenering, fukt og lekkasje

Pkt. 12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

Svar: Ja

Vannskade samt soppskade på gulvet på kjøkkenet pga. liten sprekk i avløpsrør / slangen til oppvaskmaskinen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1.Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Recover AS

Beskrivelse av arbeidet: Riving av gulv i stue og kjøkken. Opptørking av vann samt fjerning av sopp på gulvet.

Riving av taket på badet i underetasjen da vannet rant gjennom til badet i underetasjen.

Montering av nytt gulv i stua og kjøkkenet samt nye lister. Montering av nytt tak på badet der vannet rant gjennom i underetasjen.

Tekniske installasjoner

Pkt. 19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

Svar: Ja

Sprikk i brennplata i ovn ned i underetasjen da all røyken kommer i huset og ikke ut i pipa.

Denne ovnen har vi brukt kun en gang da vi oppdaget feilen og siden den gang aldri mer da vi satte inn varmpumpe.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

Pkt. 23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Grong Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av avtrekksvifte i begge badene. Bytte av termostat på badet i første etasje.

Legging av ny kurs samt sikring til varmpumpe.

Eiendommen og omgivelsene

Pkt. 29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

Svar: Ja

Rett før vi skulle til å flytte så gikk den ene bekken lenger opp i boligfeltet tett og derfor gikk vannet litt annen veg enn det den skulle som var da selvsagt over eiendommen som førte til at noe av tomten ble vasket bort, men det ble aldri så mye vann på tomten at det ble noe vannskade på bygningen på grunn av dette.

Kommunen har da fylt etter massen som har blitt vasket bort da det skjedde. Denne situasjonen har vi da aldri opplevd noe mer av siden vi flyttet inn.

Generelt

Pkt. 38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Quantek

Beskrivelse av arbeidet: Montering av ny panasonic varmepumpe i første etasjen.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Quantek

Beskrivelse av arbeidet: Montering av ny panasonic varmepumpe i underetasjen.

Pkt. 41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

Svar: Ja

Det viste seg å være mulig å bygge en carport på den øvre siden av huset (altså langs fylkesvein) da NordTrøndelags Fylkeskommune hadde ikke noe i mot det. Dette har vi fått bekreftet fra de skriftelig da vi spurte.

Boblebadet på badet i underetasjen har aldri fungert siden vi flyttet selv om vi fikk beskjed fra den tidligere eieren om at den skulle funke.

Badstuen på badet i underetasjen har vi fått beskjed fra den tidligere eieren om at den fungerer men den har vi aldri brukt / testet siden vi flyttet. Tilstand på den er da usikker.

Innhold

Sokkel: Vindfang, stue, bad, soverom. Bod.

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

Loft: Loftstue, soverom.

Det foreligger ingen dokumentasjon for at loftetasje er godkjent til dagens bruk. Se punkt Ferdigattest/Brukstillatelse.

Standard

Sokkel:

Vindfang: Belegg på gulv og panelplater på vegger. Takess i himling.

Stue: Laminat på gulv og panelplater på vegger. Takess i himling. Vedovn og varmepumpe. Trapp.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Takess i himling. Gulvvarme. Utstyrt med badekar, servantskap, wc, opplegg for vaskemaskin og mekanisk avtrekk. Frittstående badstue.

Soverom: Laminat på gulv og panelplater på vegger. Takess i himling. Panelovn.

Bod: Støpt gulv og ubehandlet plater på vegger. Takess i himling. Bereder, stoppekran, sikringsskap og rørfordelingsskap.

1. etasje:

Vindfang: Belegg på gulv og panelplater på vegger. Takess i himling.

Stue: Laminat på gulv og panelplater på vegger. Takess i himling. Varmepumpe og vedovn. Utgang til veranda.

Kjøkken: Laminat på gulv og panelplater på vegger. Takess i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin.

Bad: Flis på gulv og våtromsplater på vegger. Takess i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjkabinett, servantskap, wc, opplegg for vaskemaskin, skyllekum og mekanisk

avtrekk.

Bod: Belegg på gulv, og panelplater på vegger. Takess i himling.

Loft:

Loftstue: Laminat på gulv og panel på vegger. Panel i himling.

Soverom: Laminat på gulv og panel på vegger. Panel i himling. Panelovn.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Lars Brattsti, datert 23.02.2026. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Følgende hvitevarer medfølger i handelen: Komfyr, oppvaskmaskin, micro-ovn.

Moderniseringer og påkostninger

Vedlikehold:

2 nye varmepumper 2022/2023.

Dusjkabinett bad 1 etasje 2022.

Nye avtrekksvifter på badene. 2022.

Utbedring av dampsperrer i kottrom. 2024.

Nye gulv i stue og kjøkken etter vannskade 2022.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Lars Brattsti, datert 23.02.2026. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

TV/Internett/Bredbånd

Det er installert fiber/Altibox i boligen.

Parkering

På egen tomt og i carport.

Diverse

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.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Elektrisk, varmepumpe og ved.

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

Følgende er opplyst av Tensio vedr. elektrisk anlegg:

Dato for siste kontroll av anlegget: 19.01.2010 - ingen merknader.

Følgende er opplyst av Namdal brann- og redningsvesen:

Siste utførte tiltak bruksenhet: Tilsyn 18.02.2022

Siste utførte tiltak røykløp: Befaring - Røykløp 18.12.2024

Andre forhold: Røykløp - Plassering: -. Type: Element. Produsent: Ukjent. Modell: Element.

Beskrivelse:

Huseier ønsker å se på muligheten for å blende av en røykrørsinnføring for å ha muligheten til å sette inn nytt ildsted ved en senere anledning. Dette er mulig ved bruk av riktig blendelukk.

Monteringsanvisning for blendelukk må følges for at løsningen er godkjent. Riktig størrelse på blendelukk er viktig med tanke på at innføringen er forskriftsmessig tettet (størrelse på innføring er Ø125).

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med

bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 000 000

Omkostninger kjøper

2 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

50 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

51 390 (Omkostninger totalt)

68 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

71 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 051 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 068 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 071 090 (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.

Kommunale avgifter

Kr 23 614 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

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

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 525 211 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 100 844 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

Regel for primærbolig:

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

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

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 om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 29, bruksnummer 28 i Grong kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5045/29/28:

08.06.1978 - Dokumentnr: 4441 - Erklæring/avtale

Vedtatt av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom

Vegvesenets betingelser vedtatt

25.08.1982 - Dokumentnr: 6946 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom
Vegvesenets betingelser vedtatt

05.04.1948 - Dokumentnr: 900664 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5045 Gnr:29 Bnr:5

05.07.1977 - Dokumentnr: 5131 - Målebrev

01.01.2018 - Dokumentnr: 249056 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1742 Gnr:29 Bnr:28

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 27.11.2008.

Det er søkt bruksendring av loft slik at det er godkjent brukt til soverom og stue.
Ferdigattest på dette vil foreligge før visningen.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

27.11.2008.

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 følger kommuneplan med formål boligbebyggelse.
Kopi av kart og bestemmelser for Kommunedelplan Grong Sentrum datert 29.03.2012
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.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale. Budgiver oppfordres til å opplyse ønsket overtagelse i budskjema.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 875 Betalingsutsettelse
- 8 500 Kommunale opplysninger
- 18 900 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 3 750 Søk eiendomsregister, AML og elektronisk signering
- 8 250 Tilretteleggingsgebyr (Normalt Kr 16 500,-)

3 000 Visninger per stk.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
3 500 Utlegg fotograf
20 000 Utlegg Tilstandsrapport, ca.
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 100 175

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

27.02.2026





























Hallgottoøkra 7

Sokkel



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
 Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Hallgottoøkra 7

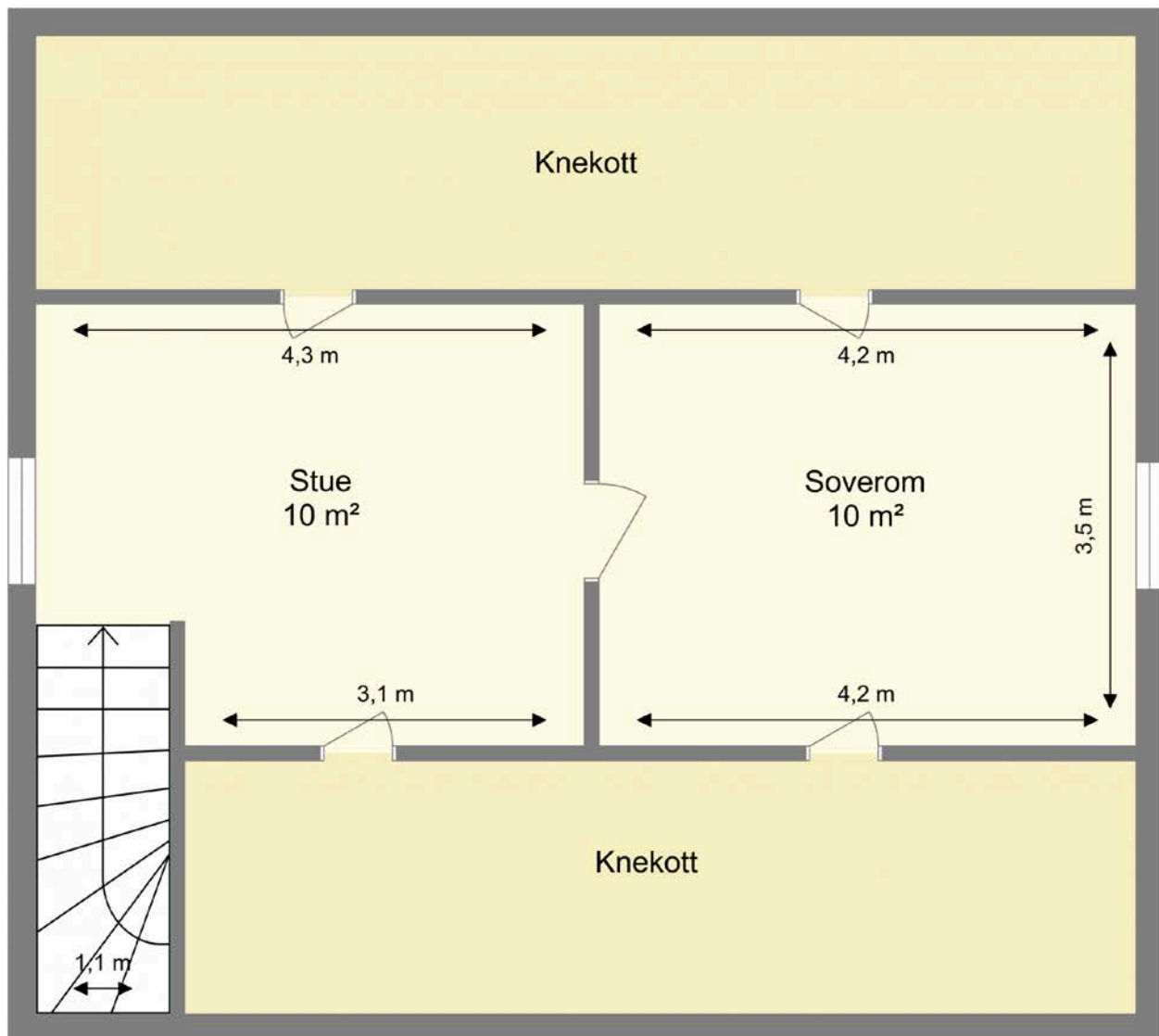
1. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Hallgottoøkra 7

Loft



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Hos oss får du **MER BANK FOR PENGENE!**

✓ GODE PRISER

✓ PERSONLIG RÅDGIVER

✓ GODE DIGITALE LØSNINGER



Verdal
Steinkjer
Namsos
Grong
Rørvik
Mosjøen
Mo i Rana



KONTAKT OSS FOR FINANSIERING - ENKELT, RASKT OG EFFEKTIVT



74 31 28 60

 **GRONG**
SPAREBANK

TILGJENGELIG - OFFENSIV - DYKTIG - ORDENTLIG

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Hallgottøkra 7 , 7870 GRONG

 GRONG kommune

 gnr. 29, bnr. 28

Sum areal alle bygg: BRA: 157 m² BRA-i: 147 m²



Befaringsdato: 17.02.2026

Rapportdato: 23.02.2026

Oppdragsnr.: 20543-1338

Referansenummer: MV3870

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takst Forum Trøndelag AS er Norges største takstfirma, med over 30 ansatte og 20 års erfaring innen byggeteknisk taksering i Midt-Norge.

Vi tilbyr alt innen taksering og rådgivning knyttet til fast eiendom, for både private, næringsliv og offentlige aktører. Vår virksomhet omfatter blant annet vurdering av tilstand, kontroll og dokumentasjon ved eierskifte, seksjonering og opprettelse av sameier, samt faglige vurderinger i forbindelse med skader, reklamasjoner, byggeprosjekter og verdivurderinger.

I tillegg leverer vi tekniske tjenester som målinger, kontroller og analyser relatert til fukt, energi, tetthet, el og areal. Vi bistår gjennom hele livsløpet til en eiendom, fra planlegging og bygging til kjøp, salg og forvaltning.

Vi er kjent for høy kvalitet i leveransene, rask oppfølging og solid fagkompetanse. Våre takstmenn arbeider i tråd med gjeldende standarder og regelverk, og håndterer både standardoppdrag, hasteoppdrag og komplekse saker med høy presisjon.

Rapportansvarlig

Lars Brattsti

Lars Brattsti

Uavhengig Takstingeniør

lars@tft.no

916 45 125



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løstørre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, 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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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 straktiltak 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

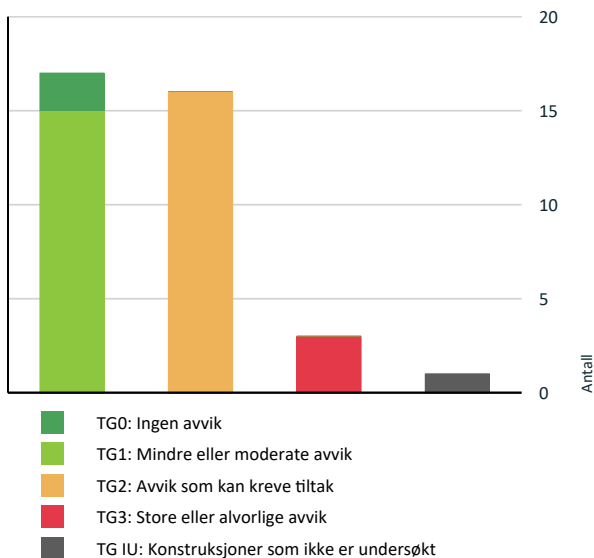
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger tegninger av sokkel og 1 etasje som stemmer med dagens bruk.

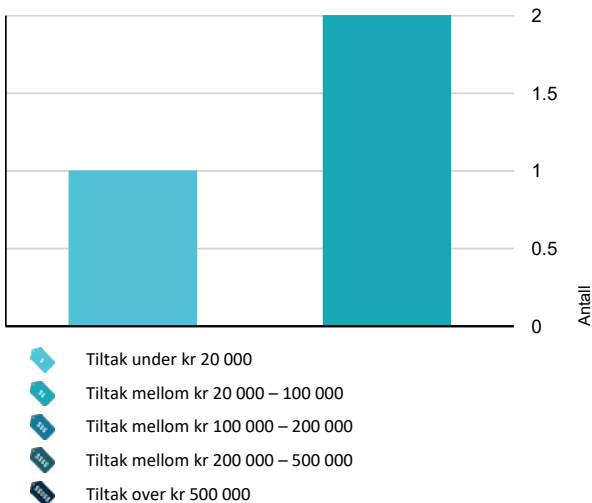
Tegning av loft er fremlagt, men ikke mulig å tyde skriften på tegningen. Bruken av loft ikke vurdert.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > Sokkel > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Våtrom > Sokkel > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Sokkel > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)





Sammendrag av boligens tilstand

 **Våtrom > Sokkel > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

 **Våtrom > Sokkel > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

-  Det er avvik i rømningsveier. [Gå til side](#)
 -  Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
 -  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
 -  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
-

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

2008

Kommentar

Innhentet fra tidligere salgsoppgave.

Anvendelse

Standard

Enebolig er oppført i to etasjer over sokkel. Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags glass.

Vedlikehold

2 nye varmepumper 2022/2023.

Dusjkabinett bad 1 etasje 2022.

Nye avtrekksvifter på badene. 2022.

Utbedring av dampsperrer i kottrom. 2024.

Nye gulv i stue og kjøkken etter vannskade 2022.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av betongtakstein.

Takteking er kun vurdert utfra alder da taket er snødekt.

Takteking må inspiseres når det er snøfritt.

TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag av metal.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrerer skade i nedløp ved hjørne på hus.

Det meste av renner er nedsnødd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterlige undersøkelser for å avdekke tilstand anbefales når det er snøfritt.

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Selger opplyser om kondensering i himling over trapp.

Det er tidligere utført tiltak for å stoppe kondensering, med unntak over trapp.

Henviser til skaderapport/utbedringsrapport.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Anbefaler at det utføres ytterlige undersøkelser over stuevinduer da det ikke gjort inngrep i konstruksjonen etter lekkasje.

Tidligere fuktmålinger opplyses å være uten avvik.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vindu på soverom i underetasjen tar litt i karm og er skjevt. Ellers enkelte vinduer som tar litt i karm.

Noe fuktmerker i stuevinduer pga kondensvann.

Vinduer i murvegg mangler beslag over vindu. Svak løsning. Mulighet for vann inn over vindu.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

TG 2 Dører

Bygningen har malte hovedytterdører og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrerer mindre skade i ytterdør og noe slitasje på overflater på verandadør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes tiltak for å lukke avvikene.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med utgang fra stue.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Balkonger/terrasse/trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert, utover at det stedvis er noe avflassing av overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovner.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er avvik:

Selger opplyser om sprekk i vedovn i sokkel. Ved bruk ble det røyk i rommet pga sprekken. Sprekk i brennplate i ovn.

Vedovn i 1 etasje har noe rust i overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å montere ildfast plate under luke på pipe. Vedovn i kjeller må skiftes da den ikke er tett.

Kostnadsestimert: Under 20 000



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat og er av betong. Veggene har plater og panel. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører tar i karm og har noe slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1 ETASJE > BAD

TG 3 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Skader pga direkte dusjing på våtromsplater som ikke er montert etter leggeanvisning.

Det er registrert synlige tegn på fuktskader på våtromsplater i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

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

Selger har montert dusjkabinett for å forhindre videre utvikling av skade på våtromsplater.

Anbefaler at våtromsplater på vegg skiftes for å avdekke om det skjulte skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Anbefaler fortsatt bruk av dusjkabinett for å forhindre unødig fuktbelastning på overflater.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, skyllekum, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmålinger foretatt i åpent bjelkelag i bod i sokkel. Hulltaking ikke nødvendig. Ingen synlige avvik.

Tilstandsrapport



SOKKEL > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

SOKKEL > BAD

TG 3 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Pga sprekk i grunnmur er det brudd i membran i våtsone for badekar.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnad og utbedring av sprekk må ses i sammenheng med utbedring av grunnmur.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



SOKKEL > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 22. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 22.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Tilstandsrapport

SOKKEL > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.



SOKKEL > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Selger opplyser om at boblekar ikke fungerer.

Badstue opplyses å ikke være funksjonstestet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må utføres tiltak for å avdekke årsak til funksjonsvikt av boblekar og badstue bør funksjonstestes.

SOKKEL > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømming.

SOKKEL > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmålinger utført fra motstøtende rom uten avvik. Vegg av leca. Hulltaking ikke mulig.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Registrerer ikke at lufting av avløpsanlegget er ført over tak.

Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med periodisk avtrekk fra kjøkken og bad.

TG 1 Varmesentral

Det er installert 2 stk varmepumper i boligen. Pumpe i 1 etasje fra 2022 og 2024 i underetasjen.

Tilstandsrapport

📍 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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.

Tilstanden 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.

Sikringsskap er plassert bod.

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.

2008

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det montert 2 avtrekksvifter, skiftet termostat på bad 1 etasje og ny kurs til varmepumpe i selgers eietid.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

Tilstandsrapport

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

Ja Det er foreligger ingen dokumentasjon på tidligere el-tilsyn.

Anbefaler el-tilsyn da dette ikke er utført tidligere..

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2008.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Synlig sprekk i grunnmur på bad i sokkeletasje.

Dette har ført til riss/sprekker i utvendig puss/grunnmur.

Utover dette stedvis noe løs puss og riss i puss.

Betonggulv i bod i sokkel med noe sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Sprekker opplyses å ikke ha hatt bevegelser i senere år.

Anbefaler ytterlige undersøkelser for å avdekke om det er stabilt eller er fortsatt i bevegelse.

Bemerket at membran på bad har brudd pga av sprekk i grunnmur.

For å lukke avviket på bad må det utføres tiltak.

TG III Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av jernbanesviller.

Vurdering av avvik:

- Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av forstøtningsmurer når de er snøfri.

TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger i skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Stedvis noe flatt terreng.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Ideelt bør det være et fall på 1:50 3 meter ut fra grunnmur for å unngå unødig belastning på grunnmur/drenering. Løpende observasjoner anbefales og eventuelt tiltak vurderes.

1 TO 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygnings sakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befarings tidpunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rømningsvei fra loft er ikke tilfredstilende. høyde fra vindu over 5 m. Manglende brannstige.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 Etasje	66			66	16		66
Loft	20			20		9	29
Sokkel	61			61			61
SUM	147				16	9	156
SUM BRA	147						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Vindfang, stue, kjøkken, bad, bod		
Loft	Loftstue, soverom		
Sokkel	Vindfang, stue, bad, soverom, bod		

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger av sokkel og 1 etasje som stemmer med dagens bruk.

Tegning av loft er fremlagt, men ikke mulig å tyde skriften på tegningen. Bruken av loft ikke vurdert.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Varmepumper montert 2022-2023.

Carport med bod.

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		10		10	
SUM		10			
SUM BRA	10				

Romfordeling

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

Kommentar

Areal i carport er ikke medtatt i arealet. Ikke målbart areal.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	127	20
Carport med bod.	0	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.2.2026	Lars Brattsti	Takstingeniør
	Erik Skåren	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5045 GRONG	29	28		0	265.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Hallgottoøkra 7

Hjemmelshaver

Varenyk Daria, Skåren Erik

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet kommunalt vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet kommunalt avløp via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Carport med bod.



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Carport med bod. Vegger er oppført i tre og er kledd med stående kledning. Taket er et pulttak og er tekket med stålplater.

Vedlikehold

Tilleggsbygningen er ikke vurdert og videre omtalt i rapporten, utover at det gjøres oppmerksom på oppdemmet vedlikehold og påkostningsbehov.

Bemerket skjevheter i konstruksjonen.

Bemerket at carport ligger delvis utenfor tomten. Ikke videre undersøkt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	18.02.2026		Fremvist		Nei
Plantegninger	18.02.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	02.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklærings skjema	12.02.2026		Gjennomgått		Nei
Standardbeskrivelse	18.02.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Erik Skåren

Daria Varenyk

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2022
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Hallgottoøkra 7

7870 Grong

5045-29/28/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Ja det sto i den tidligere rapporten ved kjøp om at det var fuktskade i begge badene når vi kjøpte boligen. Ellers har vi ikke oppdaget noe feil / mangler siden den gang.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Grong Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Fikk elektrikerne til å sette opp ordentlig avtrekksvifte (Type PAX) på badene for å trekke ut så mye fukt som mulig ut av badene.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Bad første etasje: Fjernet den åpne dusjvegg løsningen. Limte sammen baderomsplatene som var fra hverandre samt la på silikon i områder der man dusjer i tillegg til at vi satte opp dusjkabinett for å slippe å få mer vann på veggene som er skadet fra før av. Bad i underetasje: Her ble det satt opp baderomsvifte (Type Pax). Ellers er badet ikke gjort noe med siden kjøp.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Ja

På selve taket har det aldri vært noe form for feil, men på dampsperra derimot har det vært gjort fordårlig jobb.

Det vi antok sammen med de som utbedret problemet er at bygget ble opprinnelig oppført som en-etasjes bolig med uinnredet loft. Ved senere innredning av loftet ble det ikke sørget for en sammenhengende dampsperre mellom hovedetasjen og loftet. Dette har ført til at fuktig varm luft har trengt opp i konstruksjonen, hvor den har kondensert og kommet inn over vinduer på stue

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Kvila AS

Beskrivelse av arbeidet: For å løse problemet er det gjennomført følgende tiltak: 1. Kartlegging av eksisterende forhold: o Undersøkelse av dampsperran i hovedetasjen og loft for å identifisere hull eller manglende overgang. 2. Sammenkobling av dampsperrer: o Dampsperran i hovedetasjen er koblet sammen med dampsperran på loftet ved hjelp av skjøting og teiping av mellom lofttak og i etasjeskille. o Alle gjennomføringer (rør, kabler, etc.) er tettet med passende dampsperrmaterialer. 3. Kontroll av tetthet: o Hele overgangen er kontrollert for lufttetthet for å sikre at fuktig luft ikke lenger kan trenge inn i konstruksjonen. Benyttede materialer • Dampsperre: Gram dampsperre 0,20mm • Tettingsmiddel: Tesa 60077 Seal flex + Forventet effekt Ved å etablere en sammenhengende dampsperre mellom etasjene forventes følgende: • Redusert risiko for kondens i konstruksjonen. • Bedre innelima og mindre fare for fuktskader. Det eneste som ikke har blitt gjort er å koble sammen dampsperre over trappepartiet da det er ikke mulig å komme til uten å begynne å rive innvendig bordkleing.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Ja**

Kommet ned dryppende vann i stuevinduene pga. dampsperre.

I tillegg til dette så vet vi at vinduet på soverommet ned i underetasjen er litt vanskelig å stenge da det er litt skeivt / hengslene har blitt forsyvvet fra sin opprinnelige plassering.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Ja**

Ikke indirekte men vi vet om en liten tidligere utgliding / forskyvning av støttemur som har ført til en langsgående sprikk på muren som du ser i boden i underetasjen. Den har stått sånn uforandret i mange år så dette skal ikke være noe farlig i det heletatt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Ja**

Vannskade samt soppskade på gulvet på kjøkkenet pga. liten sprekk i avløpsrøret / slangen til oppvaskmaskinen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Recover AS

Beskrivelse av arbeidet: Riving av gulv i stue og kjøkken. Opptørking av vann samt fjerning av sopp på gulvet. Riving av taket på badet i underetasjen da vannet rant gjennom til badet i underetasjen. Montering av nytt gulv i stua og kjøkkenet samt nye lister. Montering av nytt tak på badet der vannet rant gjennom i underetasjen.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Ja**

Sprekk i brennplata i ovn ned i underetasjen da all røyken kommer i huset og ikke ut i pipa. Denne ovnen har vi brukt kun en gang da vi oppdaget feilen og siden den gang aldri mer da vi satte inn varmpumpe.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Grong Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av avtrekksvifte i begge badene. Bytte av termostat på badet i første etasjen. Legging av ny kurs samt sikring til varmepumpe.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Ja**

Rett før vi skulle til å flytte så gikk den ene bekken lenger opp i boligfeltet tett og derfor gikk vannet litt annen veg en det den skulle som var da selvsagt over eiendommen som førte til at noe av tomten ble vasket bort, men det ble aldri så mye vann på tomten at det ble noe vannskade på bygningen på grunn av dette. Kommunen har da fylt etter massen som har blitt vasket bort da det skjedde. Denne situasjonen har vi da aldri opplevd noe mer av siden vi flyttet inn.

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Quantek

Beskrivelse av arbeidet: Montering av ny panasonic varmpumpe i første etasjen.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Quantek

Beskrivelse av arbeidet: Montering av ny panasonic varmpumpe i underetasjen.

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**



41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Ja**

Det viste seg å være mulig å bygge en carport på den øvre siden av huset (altså langs fylkesvein) da Nord-Trøndelags Fylkeskommune hadde ikke noe i mot det. Dette har vi fått bekreftet fra de skriftelig da vi spurte.

Boblebadet på badet i underetasjen har aldri fungert siden vi flyttet selv om vi fikk beskjed fra den tidligere eieren om at den skulle funke.

Badstuen på badet i underetasjen har vi fått beskjed fra den tidligere eieren om at den fungerer men den har vi aldri brukt / testet siden vi flyttet. Tilstand på den er da usikker.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

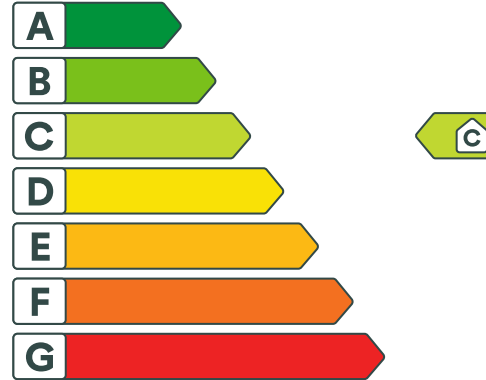
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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



Adresse Hallgottoekra 7, 7870 GRONG	
Dato for energimerking 18.02.2026	Merkenummer Energiattest-2026-260745
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 300035352
Gårdsnummer 29	Bruksnummer 28
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 2008	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 147,0 m²	Oppvarmet bruksareal 147,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) venter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
137,03 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
158,87 kWh/m²

Totalt levert pr. år
23 354 kWh



Hallgottoøkra 7, 7870 GRONG



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Hallgottoøkra 7, 7870 GRONG



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 19: Tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Montering tetningslister

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Hallgottoøkra 7 - Nabolaget Tømmerås/Ekker - vurdert av 20 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Eldre



Offentlig transport

Rønningen Linje 610, 611, 615, 690, 695, 23-701	1 min 0.1 km
Grong stasjon Linje F7	7 min 0.7 km
Namsos lufthavn	41 min

Skoler

Grong barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 239 elever, 17 klasser	16 min 1.4 km
Grong videregående skole 265 elever	14 min 1.3 km

Ladepunkt for el-bil

Grong Kjøpesenter	11 min
Recharge Grong	12 min

«Her er det barnevennlig, trygt og fint!»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Naboskapet

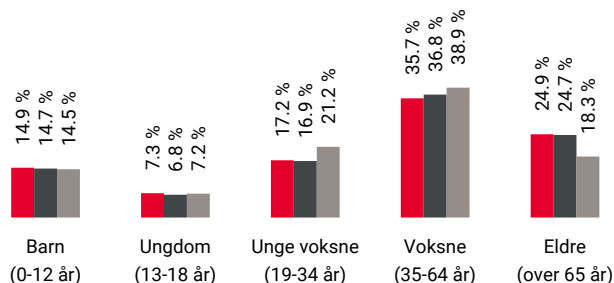
Godt vennskap 77/100



Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Aldersfordeling



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

Barnehager


Rønningen barnehage (1-5 år) 40 barn	2 min 0.2 km
Ekker barnehage (1-5 år) 21 barn	3 min 2.1 km


Dagligvare


Coop Extra Grong PostNord	12 min 1.1 km
Rema 1000 Grong Post i butikk, PostNord	18 min 1.7 km

Primære transportmidler







-  1. Egen bil
-  2. Sykkel
-  3. Gående

 **Støynivået**
Lite støynivå 89/100

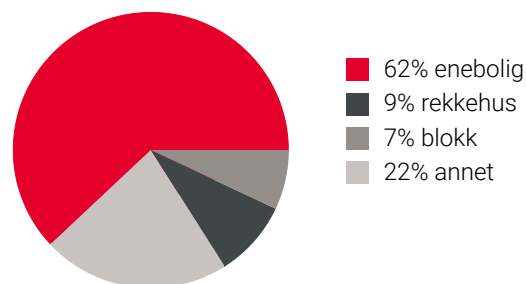
 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 88/100

 **Gateparkering**
Lett 88/100





Sport

-  Gronghallen 12 min 
Aktivitetshall 1.1 km
-  Grong barne- og ungdomsskole 15 min 
Ballspill, fotball 1.3 km
-  Push Treningssenter Grong 12 min 

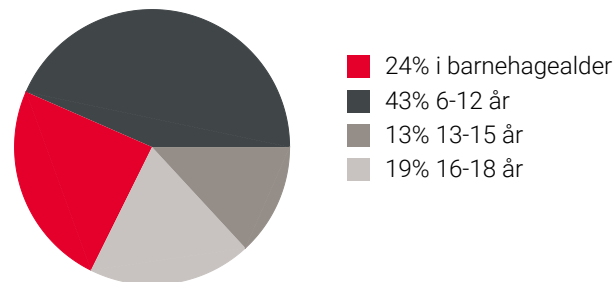
Boligmasse



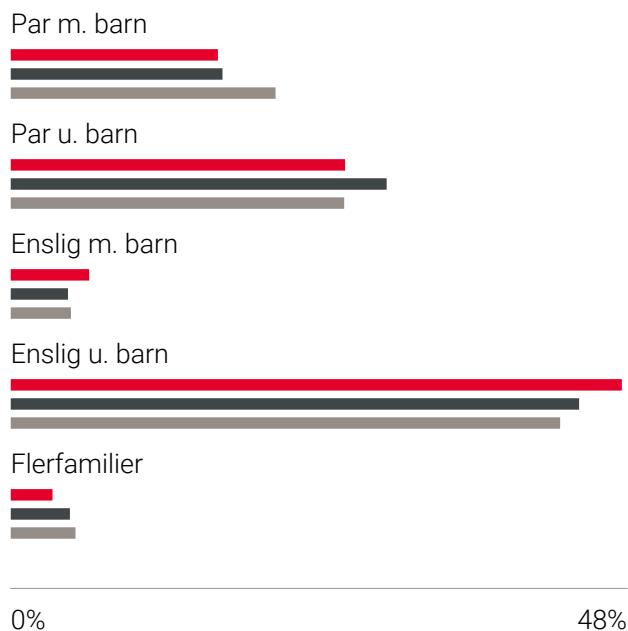
Varer/Tjenester




-  Grong Kjøpesenter 12 min 
-  Apotek 1 Grong 13 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



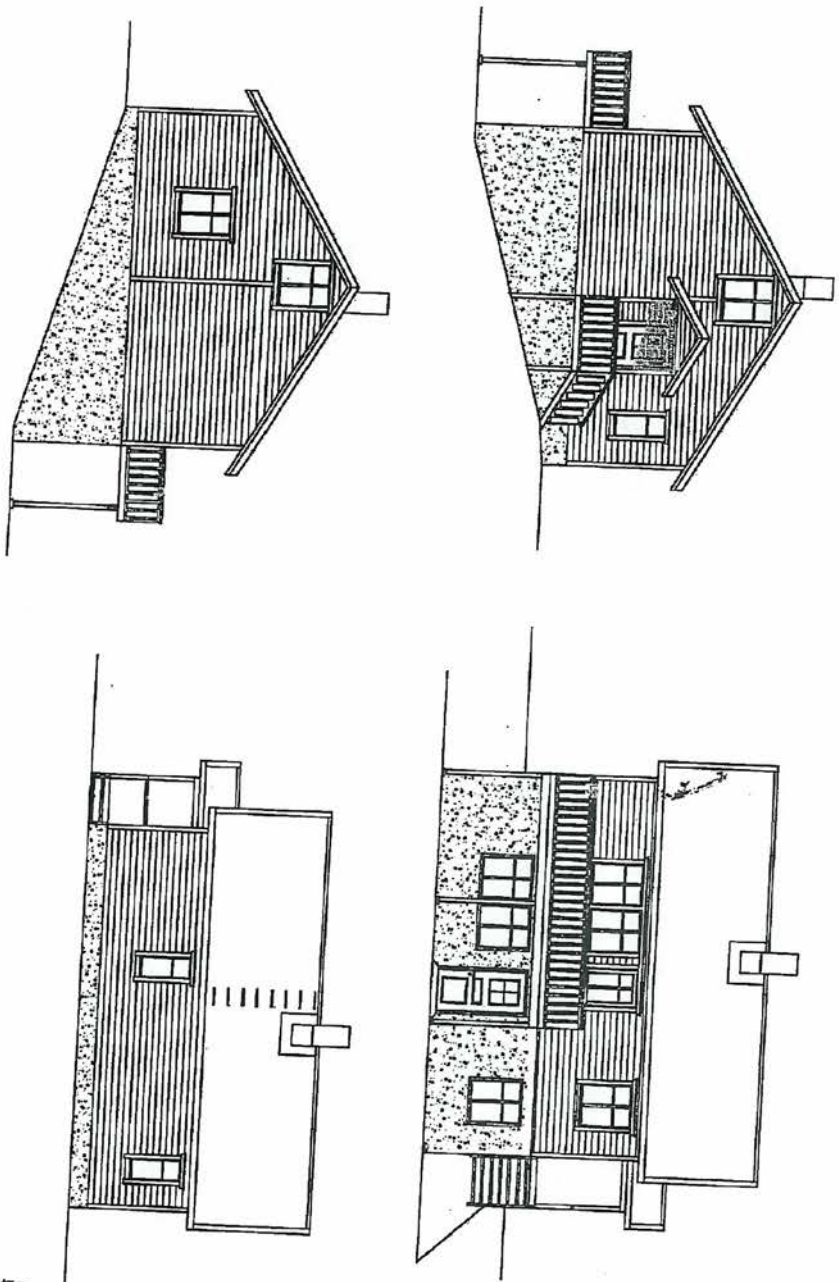
Familiesammensetning



-  Tømmerås/Ekker
-  Grong kommune
-  Norge

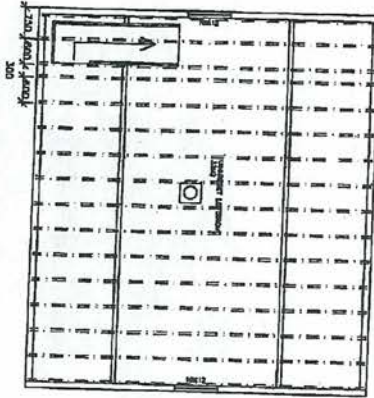
Sivilstand

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

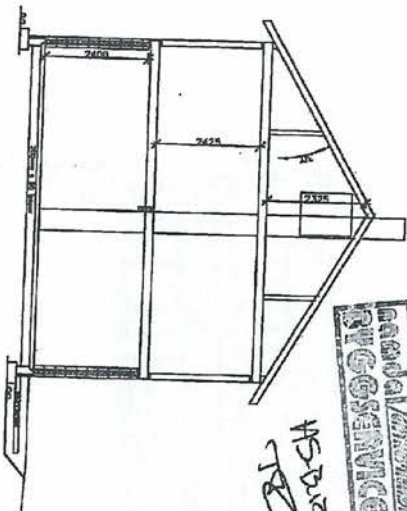
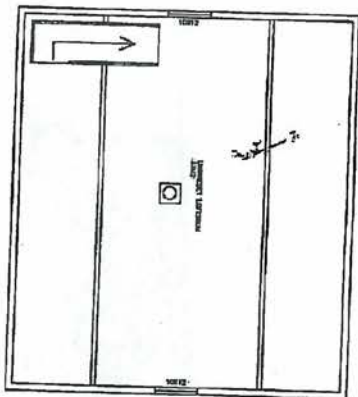
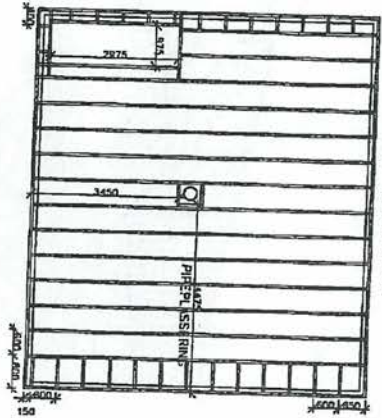


NR.		TYPE		TEGNING		BYGGERNE		AREAL		AREALER	
01		ALTERNATIV 1 FASADER		AMVJELD/ESTEGNING		PUL LERFALD 7870 GRONG		OR.FLATE: 72M ²		BRU BRU-K BA	
						MALESTOKK: 1:100		BRU		SOKKEL/VEJLER 52,5M ²	
						ARKITEKT/KONSTR. TORE RAVLO		BRU-K		HOVEDPLAN 55,9M ²	
						DATO 11.02.08		BRU		LOFTPLAN	
						GAR. 29		BRU: 28		GARASJE/BOD	
										REV:	

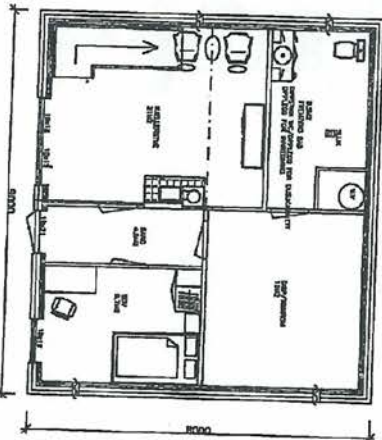
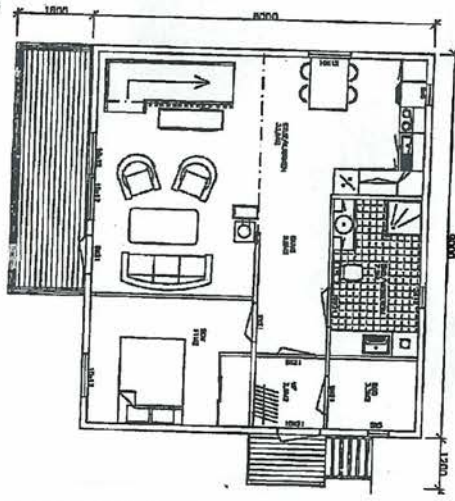
SPERREPLAN



BJELKELAGSPLAN OVER KJELLER



Handwritten text: **Handarbeid**
BYGGESERVICE
AS-BURT
TR



NR. 01		TYPE ALTERNATIV 1 PLAN		TEGNING ANDELDELSETEGNING		BYGGERNE: PAL LERFALD 7870 GRONG		MALESTOKK. 1:100		ARKTENT/KONSTR. TORE RAVLO		DATO 11.02.08		AREAL: GR.FLATE: 72M ² BA: BRU: K3 HÅ: REV:		AREALER SOKER/KJELLER 82,5M ² HOVEDPLAN 86,9M ² LOFTPLAN GARASJE /BOD		BRN BRN-K BA BRN-K BA BRN-K BA BRN-K BA	
NAVN: BYGGESERVICE ENTRP AS				7870 GRONG								G-NR: 29				BNR: 28			



Grong kommune

Plan, eiendom og byggseksjon

Namdal Byggservice Entreprenør as
Pb. 84

7871 GRONG

Vår ref:
08/433-10-OM

L.nr.
6404/08

Arkiv:
GNR 29/28

Deres ref:

Dato:
27.11.2008

FERDIGATTEST FOR BOLIG

Det vises til anmodning om ferdigattest.

Kommunen finner at grunnlaget for utsteding av ferdigattest er tilstede, og vedlegger ferdigattesten for tiltak som er godkjent i sak, 08/433.

Med hilsen

Otto Mogstad
Avd.ing

Vedlegg: ferdigattest

Kopi: Bjørn Seem AS, Verftsgata 16, 7800 NAMSOS
Ivar Håkon Sklet, , 7870 GRONG
Pål Lerfald, , 7870 GRONG

Postadresse:
Postboks 162
7871 Grong
E-post: postmottak@grong.kommune.no

Sentralbord: 74 31 21 00
Telefaks: 74 31 21 01
Saksbehandler tlf: 74 31 21 55

Bankgiro: 4448.06.00050
Org. nr: NO 940010853

<http://www.grong.kommune.no>

Kommune Grong kommune 7870 GRONG
--

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse) Namdal Byggservice Entreprenører as 7870 Grong
--

Byggherre (navn, adresse) PålLerfald 7870 Grong
--

Ferdigattest er gitt for				
Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
	29	28		

Spesifikasjon			
Søknadsdato	Arbeids art	Byggets art	
28.02.08	Nybygg	bolig	
Behandling/vedtak			Saksnr.
delegasjonsreglement			08/433
		Vedtak dato	
		11.03.08	

Merknader	<p>Kontrollrapport er levert i hht. pbl. § 99.</p> <p>Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.</p> <p>Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet enn det byggetillatelse (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.</p>
	<p>I følge rapporten er hele arbeidet ferdigstilt.</p>

Underskrift	
Sted Grong	Stempel/underskrift Otto Mogstad avd.ing
Dato 27. januar 2026	

Kopi sendt til						
<input type="checkbox"/>	ansvars- havende	<table border="1"> <tr> <td>Navn</td> <td>Bjørn Seem Ivar Håkon Sklett</td> <td>Adresse</td> <td>Verftsgt. 16, 7800 Namsos 7870 Grong</td> </tr> </table>	Navn	Bjørn Seem Ivar Håkon Sklett	Adresse	Verftsgt. 16, 7800 Namsos 7870 Grong
Navn	Bjørn Seem Ivar Håkon Sklett	Adresse	Verftsgt. 16, 7800 Namsos 7870 Grong			
<input checked="" type="checkbox"/>		<table border="1"> <tr> <td>Navn</td> <td>Likningskontoret</td> <td>Adresse</td> <td>7870 Grong</td> </tr> </table>	Navn	Likningskontoret	Adresse	7870 Grong
Navn	Likningskontoret	Adresse	7870 Grong			
		<table border="1"> <tr> <td>Navn</td> <td>Pål Lerfald</td> <td>Adresse</td> <td>7870 Grong</td> </tr> </table>	Navn	Pål Lerfald	Adresse	7870 Grong
Navn	Pål Lerfald	Adresse	7870 Grong			



Grong Kommune

Adresse Postboks 162, 7871 Grong, 7870

Telefon

Utskriftsdato: 28.01.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Grong Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5045 **Gårdsnr.:** 29 **Bruksnr.:** 28

Adresse: Hallgottøkra 7, 7870 GRONG

Referanse: 1706260004

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann		5281,95
Avløp		6901,15
Renovasjon		6747,5
Branntilsyn, feiing		465,00
Eiendomsskatt		4219,00

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



Grong Kommune

Adresse Postboks 162, 7871 Grong, 7870

Telefon

Utskriftsdato: 27.01.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Grong Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5045 **Gårdsnr.:** 29 **Bruksnr.:** 28

Adresse: Hallgottøkra 7, 7870 GRONG

Referanse: 1706260004

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har ikke vannmåler
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Vei	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFESPØRSLER.

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

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

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

NT-26 b

STATENS VEGVESEN

VEGSJEFEN I NORD-TRØNDELAG

 Jnr. 2498/82
 Ark. 771
 KH/EB

Byggegrenser langs offentlig veg

DAGBOKFØRT
ERKLÆRING

25.AUG82 06946

 SORENSKRIVEREN I
 NAMDAL

 Undertegnede Målfrid Skogen

 Eier av eiendommen Steinbekk

 gnr. 29 bnr. 28 i Grong kommune

 som har fått vegsjefens tillatelse til på nærmere vilkår å
oppføre uthus

 i minste avstand av 21.0 m fra midtlinjen av E- veg 6

 hvor byggegrensen går i avstand av 30.0 m fra midtlinjen i henhold til Veglovens § 29,
 vedtar for meg selv og senere eiere av eiendommen nedenfor nevnte vilkår for tillatelsen:

1. Eieren fraskriver seg krav på erstatning for skader eller ulemper som måtte skyldes vegvedlikeholdet, utbedringsarbeider eller vegtrafikken (og som er en følge av at bygningen ligger innenfor byggegrensen).
2. Området mellom bygning og vegens eiendomsområde skal til enhver tid av eieren holdes ryddig så oversikten ikke hindres, og det må ikke benyttes til opplagsplass av noen art.
3. Bygningen må ikke påbegynnes før alle spørsmål om avkjørsel og ledninger gjennom veg er brakt i orden.
4. Bygningen må oppføres i samsvar med den godkjente plan.
5. Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i dispensasjonen.
6. Eieren må rette seg etter de påbud som vegvesenet måtte finne det nødvendig å gi av hensyn til trafikkavviklingen, (gjelder området mellom hus og veg).
7. Nødvendige gjerder og porter settes opp etter nærmere anvisning.
8. Denne erklæring blir å tinglyse på eierens/brukerens kostnad som hefte på eiendommen.

 9.1) _____

_____ den _____

(Personnummer og navn)

~~Undertegnede eier av ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen²⁾.~~
Grong den 23/8 1982
Målfrid Skogen
 (Navn)

¹⁾ Plass for ytterligere vilkår.

²⁾ Hvor brukeren ikke har særskilt hjemmel til eiendommene, må eierens samtykke innhentes.

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	29	Bruksnr:	28	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Hallgottoøkra 7, 7870 GRONG						
Dato:	20.01.2026	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:	19.01.2010	
Merknader:		



Namdal brann- og redningsvesen

Adresse: Postboks 162, 7871 Grong

Telefon: 74 31 21 53

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Namdal brann- og redningsvesen

Kommunenr.	5045	Gårdsnr.	29	Bruksnr.	28	Festenr.		Seksjonsnr.	
-------------------	------	-----------------	----	-----------------	----	-----------------	--	--------------------	--

Bruksenhetld	252832689	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	300035352	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Ferdigattest	Bruksenhetsadresse	Hallgottoøkra 7, 7870 GRONG

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	1	0	0	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Kjeller	Lukket ildsted	Jøtul AS	Jøtul 602
Stue	Lukket ildsted	Dovre AS	Dovre 500, 510, 425, 560 Og 50 Cb

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
18.02.2022	Tilsyn	18.12.2024	Befaring - Røykløp

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Andre forhold	Røykløp - Plassering: -. Type: Element. Produsent: Ukjent. Modell: Element

Beskrivelse	<ul style="list-style-type: none"> Huseier ønsker å se på muligheten for å blende av en røykrørsinnføring for å ha muligheten til å sette inn nytt ildsted ved en senere anledning. Dette er mulig ved bruk av riktig blendelukk. Monteringsanvisning for blendelukk må følges for at løsningen er godkjent. Riktig størrelse på blendelukk er viktig med tanke på at innføringen er forskriftsmessig tettet (størrelse på innføring er Ø125).
--------------------	---

Informasjon for bruksenhetId 252832689

BruksenhetId	283194980	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	300052519	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Meldings sak tiltak fullført	Bruksenhetsadresse	Hallgottoøkra 7, 7870 GRONG

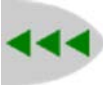
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 283194980.

BruksenhetId	179766372	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	186494059	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Bygningsnummer utgått	Bruksenhetsadresse	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 179766372.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Matrikkelrapport

MAT0011

Matrikelbrev



Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune: 5045 - GRONG

Gårdsnummer: 29

Bruksnummer: 28

Utskriftsdato / klokkeslett: 27.01.2026 kl. 15:30

Produsert av: Morten Neergård

Attestert av: Grong kommune

Orientering om matrikelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: STEINBEKK
Etableringsdato: 05.04.1948
Skyld: 0,01
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst Areal Kommentar

Beregna areal for 29 / 28

265,5 m2

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		121196	SKÅREN ERIK		Hallgottoøkra 7 7870 GRONG	1 / 2
Hjemmelshaver		011197	VARENYK DARIA		Hallgottoøkra 7 7870 Grong	1 / 2

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		121196	SKÅREN ERIK		Hallgottoøkra 7 7870 GRONG	
Eier registrert hos Skatteetaten		011197	VARENYK DARIA		Hallgottoøkra 7 7870 Grong	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7152543	660336		265,5 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2018	Tinglyst	03.01.2018	smatmynd_nnriap645 _2	01.01.2018
		Omnummerert til: Omnummerert fra:	5045 - 29/28 1742 - 29/28		

Skylddeling 05.04.1948

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1742 - 29/5	-248
Mottaker	1742 - 29/28	248

Adresser

Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Halligottoøkra	Kildekode 42041	Koord.syst. Nord 7	Øst	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 7152542	Grunnkrets 0106 Media Stemmekrets 1 Media	
				Kirkesokn 09110503 GRONG	
				Postnr.område 7870 GRONG	
				Tettsted 7142 Grong	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 300 035 352
Løpenr: 300 035 352
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
 Nord: 7152548 Øst: 660341
 Bygningsendringskode:
 Bygningstype: Enebolig
 Næringsgruppe: Bolig
 Bygningsstatus: Ferdigattest
 Energikilder:
 Oppvarming:

Bebygd areal: 72 Ant. boliger: 1 Datoer:
 Bruksareal bolig: 156 Ant. etasjer: 3 Rammestillingstillatelse: 11.03.2008
 Bruksareal annet: 0 Vannforsyning: Tilkn. off. Igangsettingstillatelse: 11.03.2008
 Bruksareal totalt: 156 vannverk Tatt i bruk:
 Bruttoareal bolig: 0 Avløp: Offentlig Midlertidig brukstillatelse: 01.09.2008
 Bruttoareal annet: 0 Har heis: kloakk Ferdigattest: 27.11.2008
 Bruttoareal totalt: 0 Nei

Etasjer	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	26	0	26	0	0	0
H01	1	67	0	67	0	0	0
U01	0	63	0	63	0	0	0

Bruksenheter
 Adresse Bruksenhetsnummer Bruksenhetsstype Bruksareal Ant. rom Kjøkkentilgang Bad WC Matrikkelenhet
 42041 Hallgottøpakra 7 H0101 Bolig 156 0 Kjøkken 1 1 29/28

Kontaktpersoner
 Rolle Føds.dato/org.nr Navn Bruksenhet Adresse
 Tiltakshaver På Lerfald 7870 GRONG

Bygningsnr: 300 052 519
Løpenr: 300 052 519
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
 Nord: 7152538 Øst: 660337
 Bygningsendringskode:
 Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
 Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
 Bygningsstatus: Meldingssak tiltak fullført
 Energikilder:
 Oppvarming:

Bebygd areal: 17,5 Ant. boliger: 0 Datoer:
 Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 1 Rammestillingstillatelse:
 Bruksareal annet: 27 Vannforsyning: Igangsettingstillatelse:
 Bruksareal totalt: 27 Avløp: Tatt i bruk:
 Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei Ferdigattest:
 Bruttoareal annet: Meldingssak registrer tiltak: 01.10.2007
 Bruttoareal totalt: 0 Meldingssak tiltak fullført: 05.12.2007
 Midlertidig brukstillatelse:

Etasjer	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	27	27	0	0	0

Bruksenheter

Adresse 42041 Hallgottøkra 7 Bruksenhetsnummer Bruksenhetsstype Bruksareal Ant. rom Kjøkkentilgang Bad WC Matrikkelenhet
Unummerert bruksenhet 0 0 0 0 0 0 29/28

Kontaktpersoner

Rolle Føds.dato/org.nr Navn Bruksenhet Adresse
Kontaktperson På Lerfald 7870 GRONG

Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

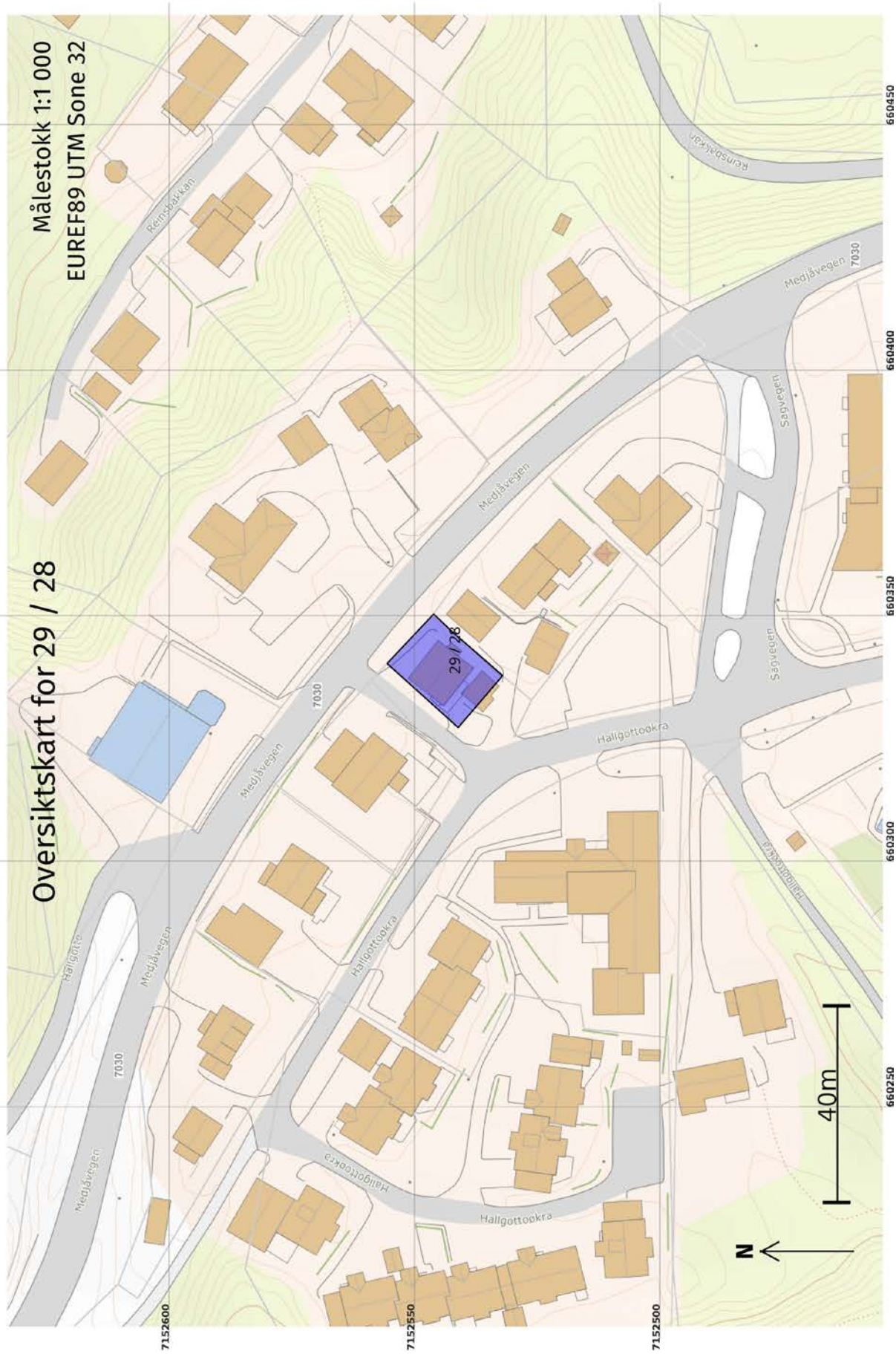
Bygningsnr: 186 494 059 Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 1 Datoer
Løpnr: Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 1 Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Bruksareal annet: 0 Vannforsyning: Igangsettningstillatelse:
Nord: 7152546 Øst: 660338 Bruksareal totalt: 0 Avløp: Tatt i bruk:
Bygningsendringskode: Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Enebolig Bruttoareal annet: 0 Ferdiggjettet: Byggningsnummer utgått: 03.01.2008
Næringsgruppe: Bruttoareal totalt: 0 Bygningsnummer utgått:
Bygningsstatus: Bygningsnummer utgått
Energikilder:
Oppvarming:

Etasjer

Etasje Antall boenheter BRA bolig BRA annet BRA totalt BTA bolig BTA annet BTA totalt
H01 1 0 0 0 0 0 0 0 0

Bruksenheter

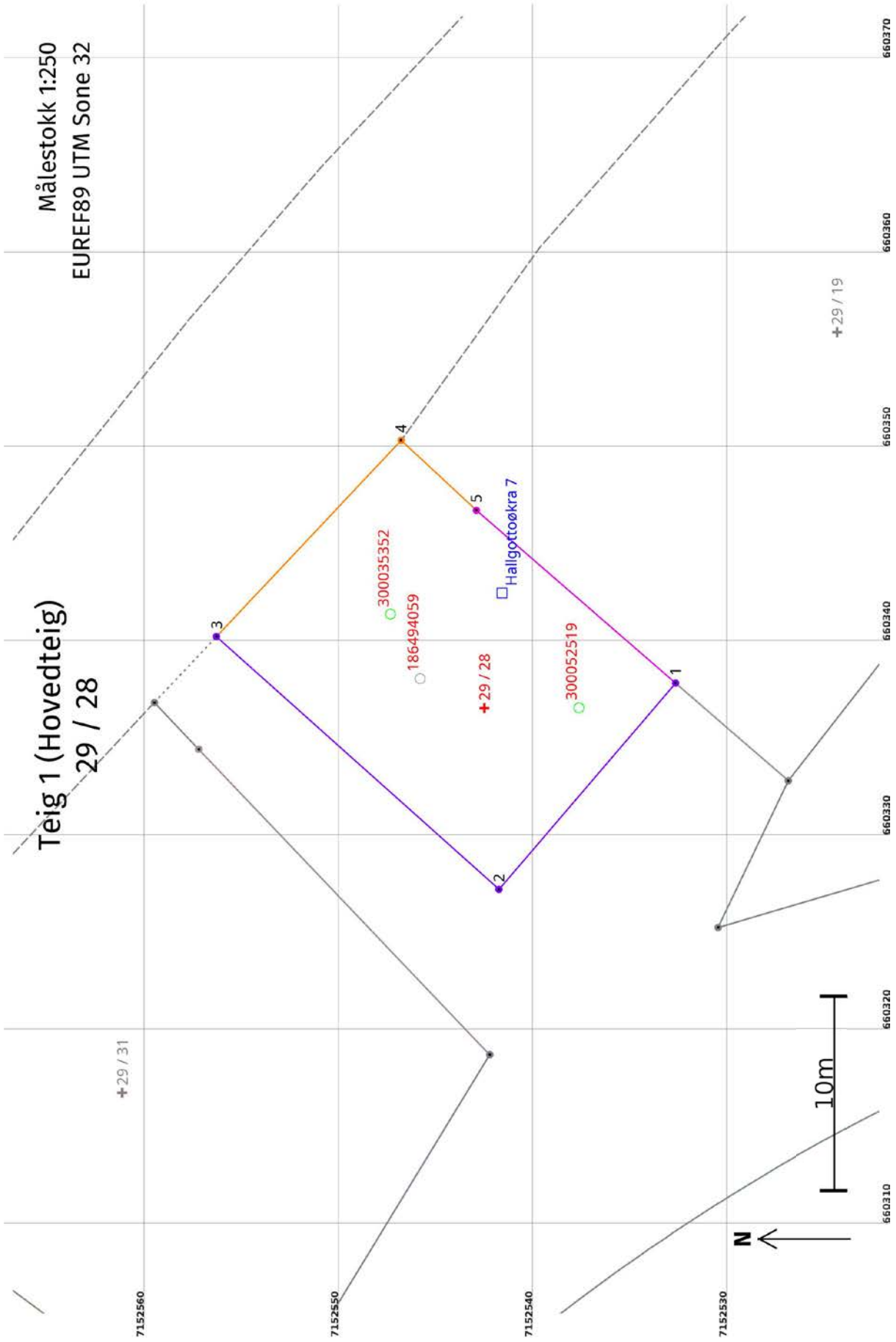
Adresse Bruksenhetsnummer Bruksenhetsstype Bruksareal Ant. rom Kjøkkentilgang Bad WC Matrikkelenhet
Unummerert bruksenhet 0 0 0 0 0 0 29/28



27.01.2026 15:30

Matrikelbrev for 5045 - 29 / 28

Side 6 av 8



Areal og koordinater

Areal: 265,5

Arealmerknad:

Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 7152543

Øst: 660336

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7152532,86	660337,77		Ukjent	81 Frihåndstegning: Digitalisert fra krokering på kart	100	
2	7152541,95	660327,16	13,97	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
3	7152556,48	660340,17	19,50	Geometrisk hjelpepunkt	81 Frihåndstegning: Digitalisert fra krokering på kart	100	
4	7152546,98	660350,26	13,86	Geometrisk hjelpepunkt	63 Genererte data: Fra annen geometri	500	
5	7152543,11	660346,66	5,29	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	

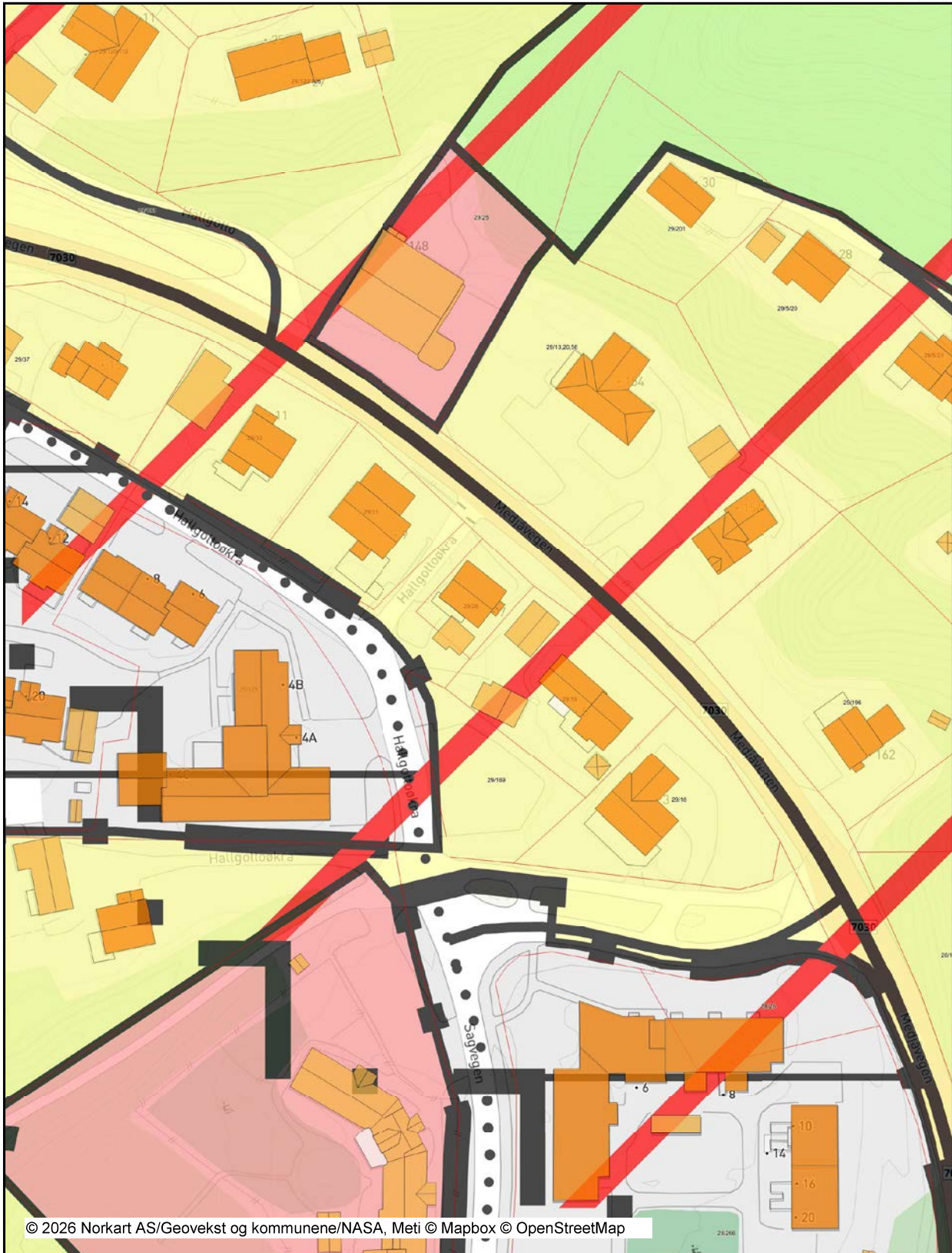


Kartutsnitt kommunedelplan Grong sentrum

Dato: 28.01.2026
































Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 32N



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

Tegnforklaring

	<i>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)</i>
	Boligbebyggelse - eksisterende
	Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - eksisterende
	<i>Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsmål s. LNFR-areal - eksisterende</i>
<i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)</i>	
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Flomfare
	Detaljeringszone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)</i>	
	Faresone grense
	Detaljeringsgrense
	Byggegrense
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Planens begrensning
	Grense for arealmål
	Samleveg - eksisterende
	Adkomstveg - eksisterende
	Gang-/sykkelveg - eksisterende
<i>Eiendomsinformasjon</i>	
	Eiendom
	Ahc Gårds- og bruksnummer
<i>Bygninger</i>	
	Taksprang Bunn
	Boligbygg
	Andre bygg
	Takkant
	Bygningsdelelinje
	Annen bygning
	Takoverbygg
	Takoverbygg kant
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje



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 eiendom (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, varmpumper 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.


Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Hallgottøkra 7
7870 GRONG

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Torleif Sommerseth

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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