



aktiv.

Saulivegen 60, 7870 GRONG

**Grong skisenter - Tiltalende
fritidsbolig med 4 soverom, 2 bad
og 2 stuer.**



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 4 150000,-
Omkostn.: Kr 122 890-
Total ink omk.: Kr 4 272 890
Årlig festeavgift: Kr 6 315,-
Selger: Fullmektig Martin Nordmo

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2009
BRA-i/BRA Total: 139/151 m²
Tomtstr.: 1187.8 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 23, bnr. 268

Oppdragsnr.: 1706240066

Grong skisenter - Tiltalende fritidsbolig med 4 soverom, 2 bad og 2 stuer.

Eiendommen ligger som del av et større hyttefelt på Bjørgan. Fritidsboligen ligger høy i anlegget og har en flott utsikt mot heis/bakke og Snåsafjellene. Meget bra utsikt med gode lys/solforhold. Hyttefeltet ligger i tilknytning til Grong Skisenter (alpinanlegg). Ski og skiskytteranlegg like nedenfor alpinanlegget. Tur og friluftsområder i umiddelbar nærhet.

Romslig og solid fritidsbolig som er bygd med meget bra standard. Plassbygde senger og garderobeskap. Fritidsboligen selges med møbler og fullt utstyrt kjøkken.

Inneholder:

1. etasje: Bad, gang, vaskerom, kjøkken/stue, 2 soverom. Utvendig bod.
2. etasje: Loftstue, 2 soverom.

I tillegg frittstående kaldbod på 8 kvm.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	17
Andre vedlegg	84
Energiattest	87
Budskjema	98

Om eiendommen

Areal

BRA - i: 139 m²

BRA - e: 12 m²

BRA totalt: 151 m²

TBA: 80 m²

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 101 m²

BRA-e: 4 m²

2. etasje

BRA-i: 38 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

80 m²

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 8 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

1187.8 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er festet.

Tomten er opparbeidet med gruset gårdsplass og ellers omkranset med begrenset vegetasjon.

Grunneier/bortfester: Johannes Østerås

Årlig festeavgift: 6 315,- pr år

Regulering av festeavgift: KPI

Neste regulering av festeavgift: Reguleres hvert 10. år neste gang 2026

Festekontrakten utløper: Ingen utløpsdato

Forkjøpsrett: Nei

Kreves samtykke til overdragelse fra grunneier: Nei

Kjøper må betale et transportgebyr til bortfester på kr. 1.000,- Dette blir inkludert i omkostningene for kjøp av eiendommen.

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.

Årlig festeavgift

Kr 6 315

Festekontrakt datert

01.07.2006.

Beliggenhet

Eiendommen ligger som del av et større hyttefelt på Bjørgan. Fritidsboligen ligger høy i anlegget og har en flott utsikt mot heis/bakke og Snåsafjellene. Meget bra utsikt med gode lys/solforhold. Hyttefeltet ligger i tilknytning til Grong Skisenter (alpinanlegg). Ski og skiskytteranlegg like nedenfor alpinanlegget. Tur og friluftsområder i umiddelbar nærhet.

Adkomst

Avkjøring fra privat vei. Noe bratt adkomstvei fra avkjøring.

Bebyggelsen

Området består av fritidsboliger.

Bygningssakkyndig

Sverre Kvaløsæter

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Fritidsbolig på en etasje med halvetasje over noe bygd i 2007 på støpt plate på mark. Konstruksjoner over av tre med utvendig stående bordkledning. Tak med saltaks fasong med takteking av impregnerte bord tiltenkt slik bruk. Ser ut til å være lagt til noe ekstra angående innvendige dører som er kompakte tredører og med brede solid profilerte lister.

Med større altan med integrert jacuzzi. Sammenhengende med altanen et uthus av enkel konstruksjon på ca. 8 m². Med støpt gulv med trekonstruksjoner over med utvendig stående bordkledning med asfaltplater bak som vindtetting. Takteking av bord som hytta.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Sverre Kvaløsæter, datert 14.05.2024. For nærmere informasjon om hver enkeltbygningssdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Sammandrag selgers egenerklæring:

I forbindelse med at det er opplyst mangler i egenerklæringen ble det 10.01. 25 utført følgende av elektriker (kontakt megler for dokumentasjon):

Nye termostater bad og bad/vaskerom. Nye downlighter bad/vaskerom. Oppgradering av overbelastningsvern til 40A.

Innhold

1. etasje: Bad, gang, vaskerom, kjøkken/stue, 2 soverom. Utvendig bod.

2. etasje: Loftstue, 2 soverom.

Utvendig frittstående kaldbod på 8 kvm.

Standard

1. etasje

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights i panel som himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, innfellbare dusjdører og veggmontert wc.

Ganger: Flis og parkett på gulv med varme, og malt panel på vegger. Downlights i panel som himling. Gulvvarme. Trapp og garderobereskap.

Vaskerom: Flis på gulv, malt panel og flis på vegger. Downlights i panel som himling. Gulvvarme. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, skyllekum, veggmontert wc,

mekanisk avtrekk og innfellbare dusjdører.

Stue/Kjøkken: Parkett på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Vedovn og gulvvarme. Utgang til terrasse.

Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert mikroovn og stekeovn i høgskap, kjøleskap, platetopp og oppvaskmaskin.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt panel på vegger. Downlights i panel som himling. Garderobeskap. Seng.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt panel på vegger. Downlights i malt panel i himling. En dobbel og en enkel seng/ køye.

Bod: Flis på gulv og panel på vegger. Panel i himling. Bereder, rørfordelingskap og sikringsskap.

2. etasje

Loftstue: Parkett på gulv og malt panel på vegger. Panel i himling.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt panel på vegger. Panel i himling. Garderobeskap, seng.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt panel på vegger. Panel i himling. Seng.

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

Forhold som har fått TG2:

Renner og nedløp

Oppsummering:

Nedløp på hjørne med stue løsnet fra takrenne, ellers ikke noe å bemerke.

Anbefalte tiltak:

Koble sammen nedløp.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering:

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale (gulv/vegg).

Avstandskravet er 30 cm.

Ble også bemerket ved siste kontroll av feier.

Anbefalte tiltak:

Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må utføres. Kan trolig ordnes ved etablering stein for slik bruk innenfor sotluke.

Trapp

Oppsummering:

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

Nedre stolpe for planlagt kort rekkverk mangler.

Anbefalte tiltak:

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Våtrom: Vaskerom.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Vanskelig å bekrefte bruk av membran i sluk.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Gulvvarme opplyses å ikke fungere. Kan skyldes feil på termostat.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Våtrom: Bad.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Det kunne ikke bekrefte bruk av membran i sluk. Mindre konsekvens som støpt gulv på terreng.

Oppsummering av sanitærutstyr:

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Oppsummering av ventilasjon:

Avtrekk mulig med fuktsensor da den ikke startet ved bruk av brytere.

Rommet uten annen tilluftsmulighet enn via vindu.

Best via spalte i /under dør

Forhold som har fått TG3:

Utstyr på tak

Oppsummering:

Det er ikke etablert noen takstige.

Anbefalte tiltak:

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Vær oppmerksom på!

- Vindu i 2. etasjen er for små som rømningsvindu grunnet fast midtstolpe.

- Pulverapparat over 10 år.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Sverre Kvaløsæter, datert 14.05.2024. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Selges med møbler som er i hytta under visning. Personlige gjenstander og bilder tas ut.

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

Alle hvitevarer som er i hytta under visning medfølger i handelen.

TV/Internett/Bredbånd

Lokal leverandører eller 4g fra teleleverandør.

Forsikringsselskap

Fremtind

Polisenummer

21691854

Diverse

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.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med vedovn og gulvvarme bortsett fra på soverom og bodrom.

Følgende er opplyst fra Namdal brann og redningsvesen:

Siste utførte tiltak 03.04.2023

Avvik og anmerkninger: Feieluke/sotluke er montert for nært brennbart materiale

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

Energikarakter

D

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 850 000

Kommunale avgifter

Kr 17 870

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 597 903

Formuesverdi primær år

2022

Andre utgifter

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

Velforening

Bjørgan Hytteforening:

Kr 4.000,- avgift fellesveier pr år.

Valgfri brøyting av innkjørsel kr 2 500,- pr år.

Kr 300,- i kontingent til Bjørgan Hytteforening.

Det er inkludert inntil 3 registreringsnr. i bok tilhørende husholdningen.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 23, bruksnummer 268 i Grong kommune.

Offentligrettslig pålegg

Følgende er opplyst fra Namdal brann og redningsvesen:

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet. Siste utførte tiltak røykløp:

03.04.2023 tilsyn og feiing

Avvik og anmerkninger:

Feieluke/sotluke er montert for nært brennbart material

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5045/23/268:

10.10.2006 - Dokumentnr: 6296 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Årlig festeavgift: NOK 5 000

Fra 01.07.2006

Tomteverdi kr 145.000,-

Pant for forfalt festeavgift

Bestemmelser om vilkår for slettelse av leiekontrakt

Kan overdras uten samtykke av hjemmelshaver

Med flere bestemmelser

10.10.2006 - Dokumentnr: 6296 - Festekontrakt - vilkår
Årlig festeavgift: NOK 5 000
Fra 01.07.2006
Tomteverdi kr 145.000,-
Pant for forfalt festeavgift
Bestemmelser om vilkår for slettelse av leiekontrakt
Kan overdras uten samtykke av hjemmelshaver
Med flere bestemmelser

04.10.2006 - Dokumentnr: 6140 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5045 Gnr:23 Bnr:11

01.01.2018 - Dokumentnr: 27212 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1742 Gnr:23 Bnr:268

Kjøper forplikter seg til å orientere sin bankforbindelse om at ovennevnte heftelser ikke vil bli slettet, men følge eiendommen, og at banken derfor må samtykke til å få prioritet etter ovennevnte heftelser.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 06.04.2011.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

06.04.2011.

Vei, vann og avløp

Vann:

Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

Eiendommen har ikke vannmåler

Avløp:

Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

Vei:

Eiendommen er tilknyttet privat vei.

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

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsformål.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser for Bjørgåa hyttefelt kan sees hos megler.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 150 000 (Prisantydning)

Omkostninger

103 750 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

104 990 (Omkostninger totalt)

120 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

122 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 254 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 270 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 272 890 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Kr 122 890

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,0% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15.000,- oppgjørshonorar kr 5.900,- og visninger kr 2.500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 46,000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 18.240,-. Utleggene omfatter forotgraf, takst, grunnboksutskrift. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 1.800,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 25.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Boli Eiendomsmegling AS, Søren R Thornæs veg 4
7800 Namsos

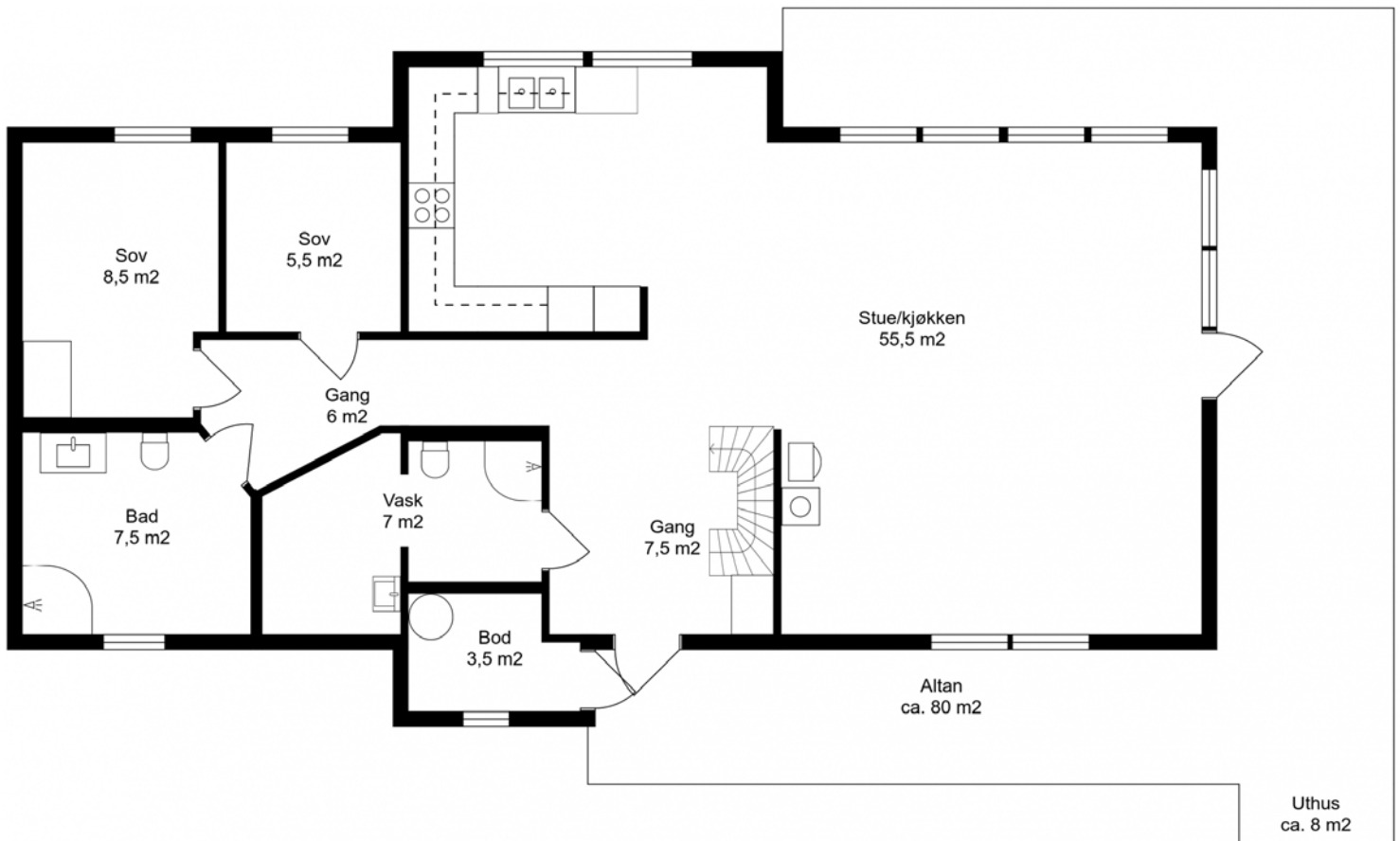
Salgsoppgavedato

14.01.2025



Saulivegen 60

1. Etasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

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

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















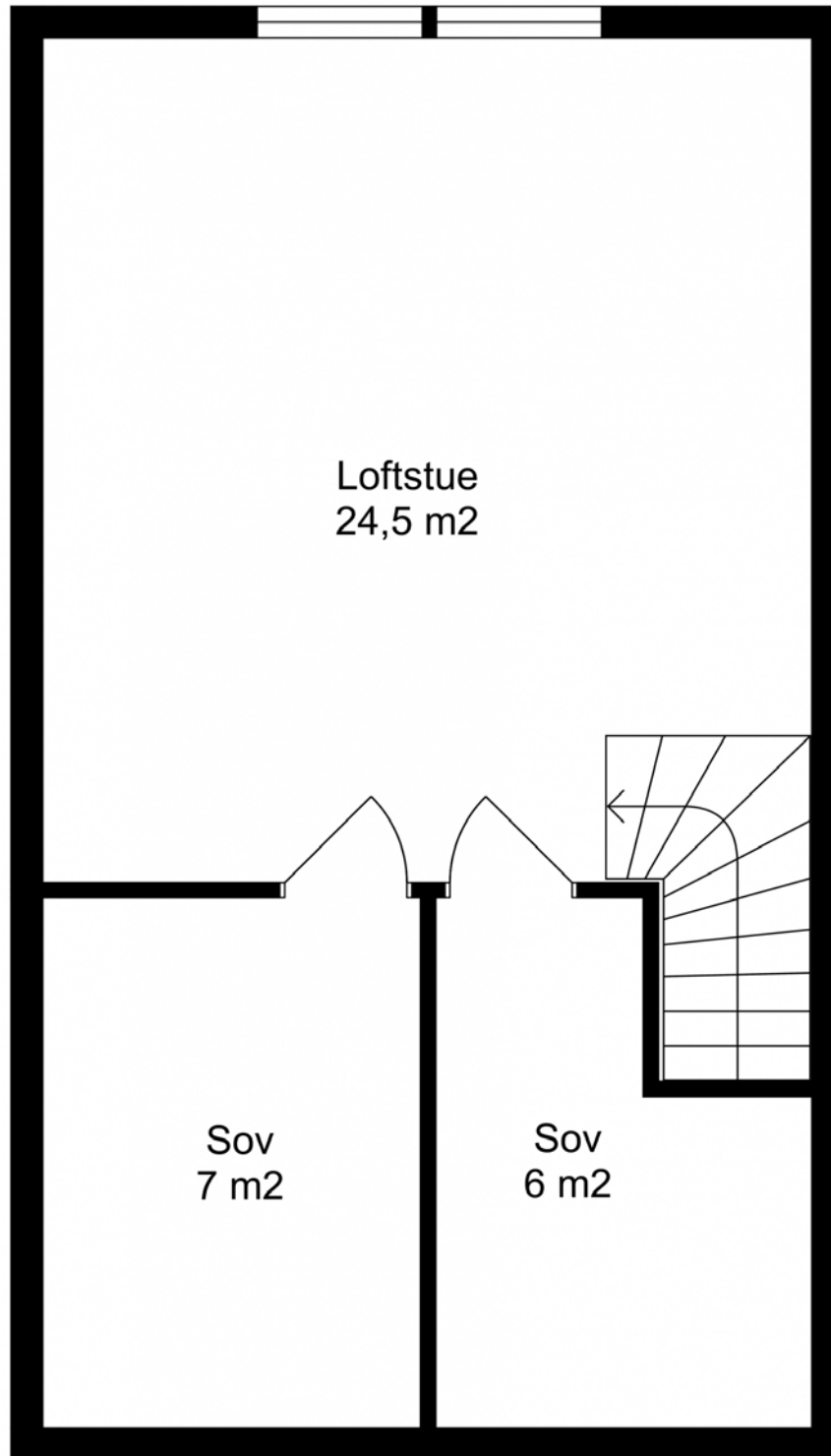






Saulivegen 60

2. Etasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

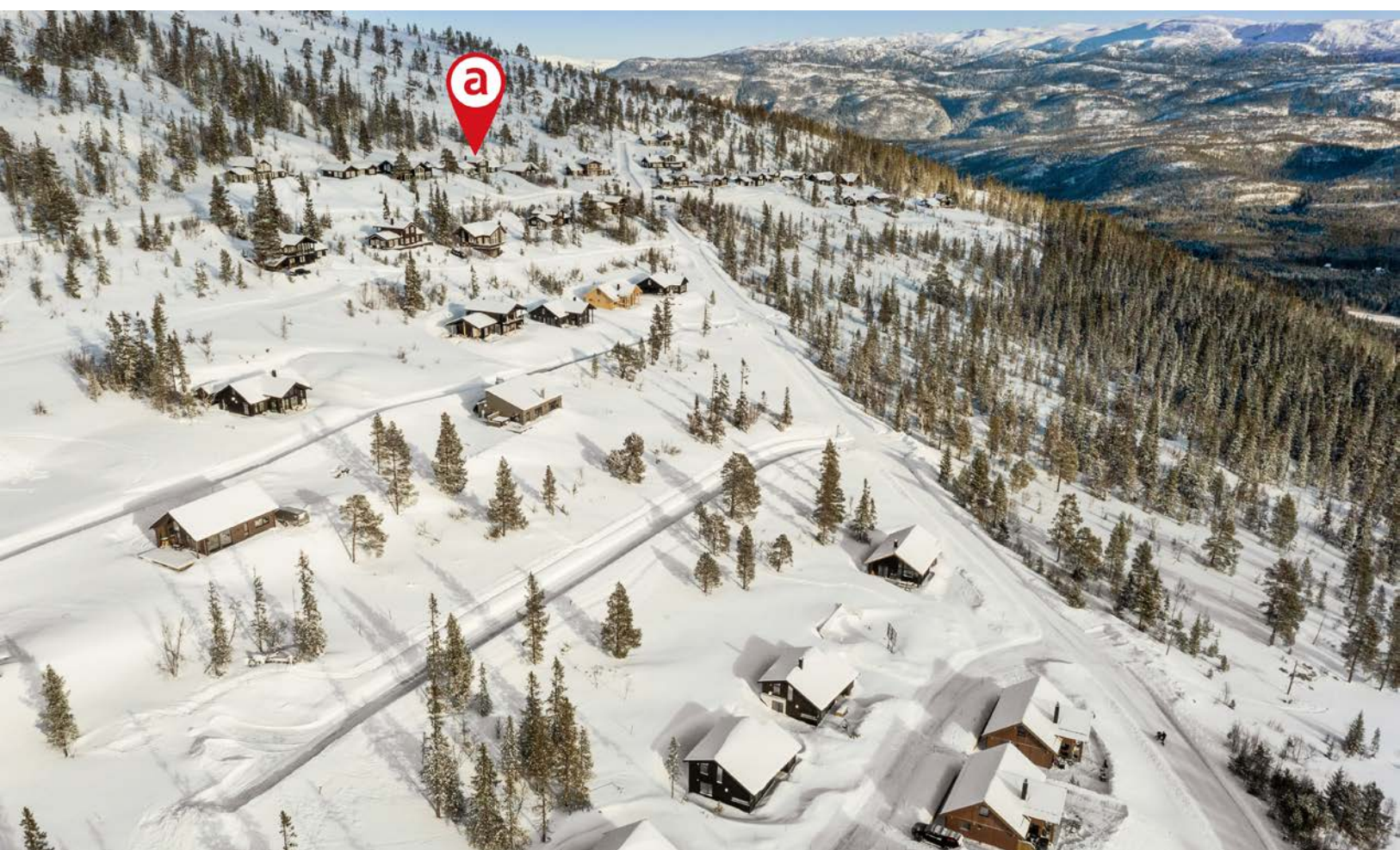
Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

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









Vedlegg

Saulivegen 60 7870 GRONG

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 2007

BRA: 143 m²

BRA-i: 139 m²



Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

17

TG-2

9

TG-3

1

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/17247>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke etablert noen takstige.

Anbefalte tiltak

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Renner og nedløp

Oppsummering

Nedløp på hjørne med stue løsnet fra takrenne, ellers ikke noe å bemerke.

Anbefalte tiltak

Koble sammen nedløp.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale (gulv/vegg). Avstandskravet er 30 cm. Ble også bemerket ved siste kontroll av feier.

Anbefalte tiltak

Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må utføres.

Kan trolig ordnes ved etablering stein for slik bruk innenfor sotluke.

Trapp

Oppsummering

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

Nedre stolpe for planlagt kort rekkverk mangler.

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Elektrisk

Oppsummering

Med samsvarserklæring på anlegget og på gulvvarme i: Bad, vaskerom, vf, gang og kjøkken.

Ukjent om det har vært utført noe på anlegget i ettertid som krever samsvarserklæring.

Datert 2008.

Iflg. egenerklæring har det forekommet av hovedsikringer ryker ved stort forbruk.

Feil på termostat kan være årsak til at ikke gulvvarme på vaskerom fungerer.

Anbefalte tiltak

En nærmere kontroll anbefales grunnet bemerkninger.

Våtrom: Bad.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Det kunne ikke bekreftes bruk av membran i sluk. Mindre konsekvens som støpt gulv på terreng.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen dreneringsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk mulig med fuktsensor da den ikke startet ved bruk av brytere. Rommet uten annen tilluftsmulighet enn via vindu. Best via spalte i /under dør.

Våtrom: Vaskerom.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Vanskelig å bekrefte bruk av membran i sluk. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Gulvvarme opplyses å ikke fungere. Kan skyldes feil på termostat. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen dreneringsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Bygningsdeler med TG-IU

Drenering

Oppsummering

Ukjent angående drenering og av sekundær betydning grunnet ingen rom under terreng. Ikke noe som tyder på problemer med fukt fra grunnen.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

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

Vindu i 2. etasje er for små som rømningsvindu grunnet fast midtstolpe.

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Pulverapparat over 10 år.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
30.4.2024

Rapportdato
29.11.2024

Hjemmelshavere

Navn: Rolf Nordmo

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Sverre Kvaløesæter.

Telefon: 40004460

Firma: Takst-Forum Trøndelag as

Epost: sverre@tft.no

Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal.



Informasjon om boligen

Adresse: Saulivegen 60, 7870 Grong

Kommunenr: 5045

Gårdsnr: 23

Bruksnr: 268

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 2007

Boligtype: Fritidsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen beliggende i øvre område med fritidsboliger med god utsikt med skrånet adkomst til gruset gårdsplass og ellers omkranset med begrenset vegetasjon.

Bebyggelse som fritidsbolig på en etasje med halvetasje over noe bygd i 2007 på støpt plate på mark. Konstruksjoner over av tre med utvendig stående bordkledning. Tak med saltaks fasong med takteking av impregnerte bord tiltenkt slik bruk. Ser ut til å være lagt til noe ekstra angående innvendige dører som er kompakte tredører og med brede solid profilerte lister. Oppvarming som gulvvarme bortsett fra på soverom og bodrom og med vedovn.

Med større altan med integrert jacuzzi. Sammenhengende med altanen et uthus av enkel konstruksjon på ca. 8 m2. Med støpt gulv med trekonstruksjoner over med utvendig stående bordkledning med asfaltplater bak som vindtetting. Takteking av bord som hytta.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Fritidsbolig.	143	139	4	0	80
Uthus.	8	0	8	0	0
Totalt m²	151	139	12	0	80

Bygning: Fritidsbolig.

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	38	38	0	0	0
1. etasje	105	101	4	0	80
Totalt m²	143	139	4	0	80

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	39	38	1
Totalt m²	39	38	1

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	38	38	0	Loftstue, to soverom.	
1. etasje	105	101	4	Gang, bad, vaskerom, kjøkken/stue, to soverom.	Bod med utvendig adkomst. Areal altan kan være med noe avvik.
Totalt m²	143	139	4		

Bygning: Uthus.

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	8	0	8	0	0
Totalt m²	8	0	8	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	4	0	4		Et uisolert bodrom.
Totalt m²	4	0	4		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-IU
Ukjent angående drenering og av sekundær betydning grunnet ingen rom under terreng. Ikke noe som tyder på problemer med fukt fra grunnen.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Lite synlig av grunnmur grunnet mye tilfyllt og en del terrasser. Trolig med redusert dybde uten tegn til svikt..	

6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Med større altan på deler av langvegg og gavl med stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befarings tidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, plattning

TG-1

Rekkverket tilfredsstillt krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.
Altanen delvis med høyde over terreng som krever rekkverk.
Altanen med mindre ujevnheter med noe dekt av snø ved befarings.

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass som tolags sidehengslet åpningsvinduer.
Ytterdør som massiv tredør.
Altandør med større 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-1

Innvendig vrider på lås altandør løsnet. Ytterdør med mindre utetthet mot terskel. Kan trolig justeres ved stramming av lås.

6.5 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger

TG-1

Fasader uten noe å bemerke.

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Deler av hytta med innredet 2etg, ellers åpen himling som på stue.	
Med mindre område som kallloft uten adkomst og ikke vurdert.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1
Fra innsiden ikke noe å bemerke. Etablering av adkomst til kallloft anbefales.	

6.7 Renner og nedløp

Type	Tre
Takrenner av tre med nedløp av metall med tre utenpå.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Nedløp på hjørne med stue løsnet fra takrenne, ellers ikke noe å bemerke.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Koble sammen nedløp.	

6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
---	-----

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-1

Fra terreng ikke noe å bemerke. Med luftespalter i gesimser.

6.9 Takteking

Type teking	Tretak
-------------	--------

Taktekking av tre beregnet for slik bruk.

Inspisert fra	Fra bakken
---------------	------------

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
--	-----

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
--	-----

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
---	-----

Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
---	-----

Oppsummering av takteking

TG-1

Ingen tegn til svikt/skader sett fra terreng.

6.10 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
----------------------------	-----

Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
--	----

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
--	----

Oppsummering av utstyr på tak

TG-3

Det er ikke etablert noen takstige.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Betongdekke
Hovedplan som støpt dekke på terreng. 2 etg som trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.	

6.12 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Elementpipe forblendet med skiferflis og helbeslag over tak. Ikke med varmebeskyttende stein innenfor sotluke.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Med vedovn satt på glassplate.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale (gulv/vegg). Avstandskravet er 30 cm. Ble også bemerket ved siste kontroll av feier.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må utføres. Kan trolig ordnes ved etablering stein for slik bruk innenfor sotluke.	

6.13 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
<p>Kjøkken som del av stue med innredning av laminerte skrog med malt litt profilerte fronter og heltre benkeplate av eik.</p> <p>Med integrert oppvaskmaskin, stekeovn og microovn i høgskap og kjøleskap med isdispenser. Med dobbel porselenslum.</p> <p>Innredning uten noe vesentlig å bemerke, men vindusforing ved vaskekum med fuktskader.</p>	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
<p>Avtrekksvifte fungerte ved enkel test, men ikke lys under.</p>	

6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
<p>Ferdigattest datert 2009, men hytta opplyses bygd i 2007.</p>	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
<p>Vindu i 2. etasjen er for små som rømningsvindu grunnet fast midtstolpe.</p>	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
<p>Pulverapparat over 10 år.</p>	

6.15 Trapp

Beskrivelse	
<p>Trappa som tett tretrapp med utførelse som naturlig i byggeår. Stående litt profilert rekkverk.</p>	
Er det manglende rekkverk?	Nei

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

6.16 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Lite synlig av avløpsrør, men skal normalt iht alder fungere i lengre tid.	

6.17 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Stoppekran bak bereder fungerte.	

6.18 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ja
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
<p>Med samsvarserklæring på anlegget og på gulvvarme i: Bad, vaskerom, vf, gang og kjøkken. Ukjent om det har vært utført noe på anlegget i ettertid som krever samsvarserklæring. Datert 2008.</p> <p>Iflg. egenerklæring har det forekommet av hovedsikringer ryker ved stort forbruk. Feil på termostat kan være årsak til at ikke gulvvarme på vaskerom fungerer.</p>	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En nærmere kontroll anbefales grunnet bemerkninger.

6.19 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2008

Størrelse

300 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

Plassert på rom med sluk.

6.20 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu og mekanisk på våtrom.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

6.21 Våtrom: Bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Med fliser på gulvet, flis på to vegger, ellers malt panel og malt panelt himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-1
Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Det kunne ikke bekrefte bruk av membran i sluk. Mindre konsekvens som støpt gulv på terreng.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Med buet innfellbare dusjvegger, servant på skap, garderobeskap og veggfestet toalett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygde sisterner?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er ikke etablert noen dreneringsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Avtrekk mulig med fuktsensor da den ikke startet ved bruk av brytere. Rommet uten annen tilluftsmulighet enn via vindu. Best via spalte i /under dør.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom motsatt side toalett og servant. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.22 Våtrom: Vaskerom.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Rommet med fliser på gulvet, flis og panel som vegger og panelt himling med downlights.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-1
Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
<p>Vanskelig å bekrefte bruk av membran i sluk.</p> <p>Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.</p> <p>Gulvvarme opplyses å ikke fungere. Kan skyldes feil på termostat.</p> <p>Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.</p>	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
<p>Med innfellbare dusjvegger, veggfestet toalett, skyllekum med tilkobling for vaskemaskin og servant.</p> <p>Deler av rommet som vaskerom med tørkemuligheter for klær/sko.,</p>	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
<p>Det er ikke etablert noen dreinsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.</p>	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk fungerte ved test, men ikke målt effekt. Tilluft via ventil i vindu som kan åpnes. Best løsning om det hadde vært spalte i/under dør.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende gang. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.23 Kryp Kjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.24 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.25 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.26 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Namsos	
Oppdragsnr.	
1706240066	
Selger 1 navn	
Martin Nordmo	
Gateadresse	
Saulivegen 60	
Poststed	Postnr
GRONG	7870
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Martin Ramstad Nordmo
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2011
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	13
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Fremtind
Polise/avtalenr.	21691854

Document reference: 1706240066

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse

Varmekabler på vaskerom fungerer ikke. Trolig skyldes dette defekt termostat.

Initialer selger: MN

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Det opplyses om at det ved bruk av flere strømkrevende apparater samtidig har hovedsikringen en tendens til å gå.

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1706240066

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Martin Nordmo	dd5ba23b822229c38d9b53 ae1225cff375d9dea8	29.11.2024 14:02:04 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1706240066

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

Festekontrakt

 Doknr: 6296 Tinglyst 10.10.2006 Emb. 069
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
10 OKT. 2006

NAMDAL TINGRETT

DAGBOKNR:

6296

1. Eiendommen(e)				
Kommunenr./Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Underfestenr.
1742 GRONG	23	268		
Tomtverdi		Beskaffenhets		
Kr. 145.000,-		<input type="checkbox"/> 1 Bebygd ¹⁾ <input checked="" type="checkbox"/> 2 Ubebygd		
Hva skal grunnen brukes til?				
<input type="checkbox"/> B Bolig-eiendom <input checked="" type="checkbox"/> F Fritids-eiendom <input type="checkbox"/> V Forretning/kontor <input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> K Off. vei <input type="checkbox"/> A Annet				



*) Forfalt står arkivert med Tene-Toms
 AT pr. taksen 10/006.

2. Bortfestes av		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel
	Tormod Lynum	

3. Til		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel
	Bård J. Iversen	50%
	MAY BRITT HOLM	50%

4. Festeavgift pr. år
Kr. 5000,-

5. Festetid	
Antall år	Regnet fra - dato
XXX	01.07.2006




6. Panterett for festeavgiften ³⁾		
Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil	3	års forfalt festeavgift.
Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter		

7. Supplerende tekst ⁴⁾
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses Festeavgifta reguleres hvert 10. år *) Tomtverdi : kr 145.000,-

Noter:
 1) Det må utstedes skjøte på bebyggelsen dersom denne skal overdras samtidig.
 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal ryktes.
 3) Dersom intet sies her har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift iht. tomtfesteloven (§14).
 4) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal inn her. Som eksempel nevnes eventuelle begrensninger i retten til overdragelse av festeretten.

8. Rettigheter og vilkår	
Festekontrakten er i samsvare med: (sett X)	<input checked="" type="checkbox"/> Kartforretning/målebrev Datert 24/7-06
	<input type="checkbox"/> Attest etter delingsloven § 2-6 fra kommunen Datert hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.
Innløsningsrett (sett X)	<input type="checkbox"/> Festeren har rett til å innløse tomten etter år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomteverdien på den tid festet ble stiftet. Innløsningssummen omregnes etter endringer i pengeverdien fra stiftelsesidspunktet til innløsningsidspunktet. Det beregnes tillegg eller fradrag for halvparten av den endring i tomteverdien i festetiden som ikke skriver seg fra endringer i pengeverdien eller fra festeren, og forøvrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste. I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste, § 36.
	<input checked="" type="checkbox"/> Festeren har ikke innløsningsrett, En eventuell forlengelse av festet skjer etter avtale mellom partene etter bestemmelsene i §§ 10 og 36 i lov om tomtefeste.
Overdragelse og pantsettelse	Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefesteloven § 18 og panteloven § 2 - 3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres retts etterfølgere. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til framtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.
Omkostninger	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: Festeren (herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon).
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utspinge av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneeting. Det er en forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfesteren er konsesjonspliktig.
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)	Se bestemmelser i avtale mellom partene datert 23/9-2005

Denne festekontrakten er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

9. Underskrifter	
Sted, dato Grong 30/8-06	
Bortfesterens underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	TORMOD LYNUM
Sted, dato Narvik, 5/1-2006	
Festerens underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	BÅRD J. IVERSEN
	MAY BRITT HOLM

Mellom grunneierne Ulvig Kiær AS og Tormod Lynum

eiere av tomteområdene på henholdsvis gnr./bnr 23/1 og gnr./bnr 23/11 i Grong kommune, heretter kalt eierne

og **Bård Iversen**

pers.nr.

adr. Louis Kvalstad vei 5 7800 Namsos

heretter kalt festeren.

er det i dag inngått følgende

AVTALE

Tomta.

Festeren har tilgang til ei hyttetomt i Bjørgåa hyttefelt på Bjørgan. Tomtenr. og gnr./bnr. fastsettes etter at fester har valgt ut sin tomt. Denne festeren får velge tomt som nr.18 blant de øvrige festerne. Tomtevalget gjøres fortløpende iht. frister som oppgis av bortfester.

Tomtas beliggenhet er blant de 67 utlagte tomtene på plankartet for hytteområdet "Bjørgåa". Hver tomt er på ca. 1000 m2.

Festeavgiften.

Festeavgiften pr. kalenderår er kr.5000,- som betales forskuddsvis og senest innen 31.12. året forut. Bli denne avtalen inngått i løpet av 2005, betales det ikke festeavgift for 2005.

Grunnlagsinvesteringer.

Ved kontraktens underskrift aksepterer festeren at festerens andel av fellesinvesteringene som omfatter vannforsyning, strømforsyning, avløp og veger beløper seg til kr. 145.000,-. Dette beløpet skal i sin helhet innbetales til grunneierne, som forplikter seg til å foreta prosjektering og utbygging av

- innregulerte veger i hyttefeltet
- framføring av vann- og kloakktilførsel
- framføring av elektrisk strøm.

Disse arbeidene forutsettes utført i samsvar med godkjente planer i hht. offentlige krav og regelverk og er planlagt utført innen 1.8.2006.

Tomtefesterens andel av grunnlagsinvesteringene innbetales slik:

- a) Ved denne avtalens underskrift betaler tomtefester kr. 75.000 med 14 dagers betalingsfrist.
- b) Restbeløpet kr. 70.000,- forfaller deretter i sin helhet ved valg av tomt med 14 dagers betalingsfrist.

Avtalen faller bort dersom ikke grunnlagsinvesteringene er innbetalt i hht. ovennevnte frister.

Avgifter/gebyrer

Alle gebyrer/avgifter i forbindelse med oppmåling av tomt, tilkoblingsavgift for vatn og kloakk samt strøm påhviler festeren.

Festeren forplikter seg også til å betale årsavgift til Grong kommune for vann- og kloakktjenester.

I tillegg til dette kommer utgifter til vedlikehold av fellesveger, snøbrøyting og renovasjon.

Denne avgiften er gjenstand for regulering hvert år i takt med virkelige kostnader.

Pr. 1.1.06 er denne avgiften på kr. 1500,- .

Bebyggelse

Festeren gis rett til å føre opp en hytte som skal plasseres etter anvisning fra bygningsmyndighetene i Grong . Forøvrig vises til reguleringsbestemmelsene som følger vedlagt.

Vann, avløp og renovasjon.

Festeren plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende forskrifter for området vedrørende vann, avløp og renovasjon.

Veger, parkering, adkomst.

Festeren gis rett til adkomst til sin hytte etter de veger som er utlagt i reguleringsplanen.

Tinglysning.

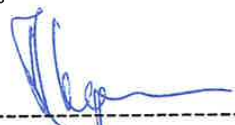
Festeren er forpliktet til å inngå festekontrakt med grunneier. Festekontrakt utstedes og tinglyses som heftelse på hovedeiendommen når tomtevalg er foretatt. Alle utgifter i forbindelse med opprettelse av kontrakter og tinglysning dekkes av festeren.

Denne avtalen er utstedt i 3- tre eksemplarer hvorav eiere/utbyggere og fester har ett hver.

Grong den 23/9. - 2005



Ulvig Kjør As (bortfester)



Tormod Lynum (bortfester)



Fester



Grong Kommune

Adresse Postboks 162, 7871 Grong, 7870

Telefon

Utskriftsdato: 08.05.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Grong Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5045 **Gårdsnr.:** 23 **Bruksnr.:** 268

Adresse: Saulivegen 60, 7870 GRONG

Referanse: 1706240066

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann		3260,00
Avløp		4980,00
Renovasjon		1611,25
Branntilsyn, feiing		331,25
Eiendomsskatt		7688,00

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.

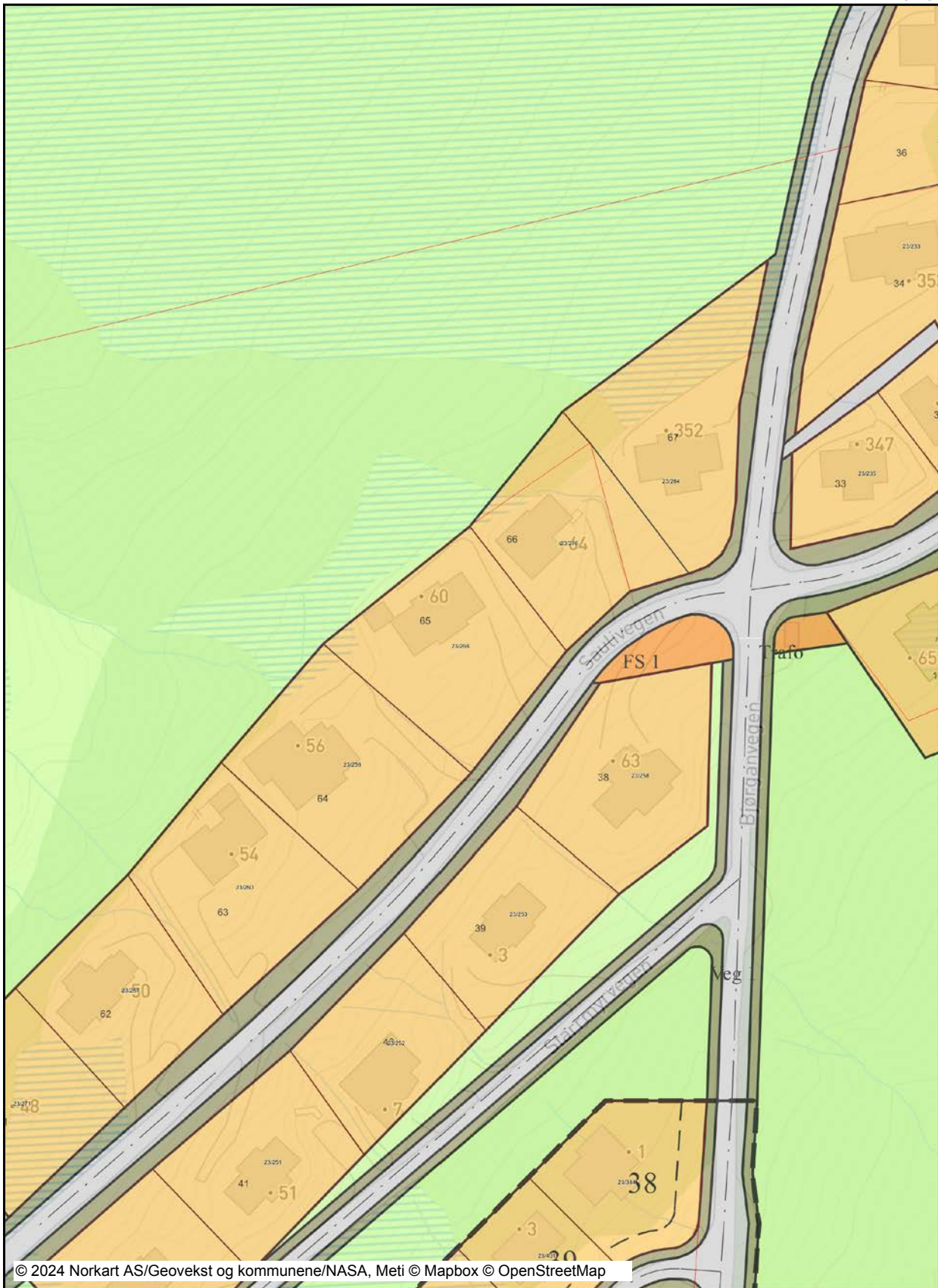


Kartutsnitt reguleringsplan Bjørgåa hyttefelt















Dato: 08.05.2024

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 32N



Tegnforklaring

<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §:</i>	
	Fritidsbebyggelse
	Energianlegg
	Renovasjonsanlegg
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infr:</i>	
	Veg
	Annen veggrunn - grøntareal
<i>Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluftsområ:</i>	
	Landbruksformål
<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Målelinje/Avstandslinje
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift plantilbehør
<i>Eiendomsinformasjon</i>	
	Eiendom
Ahc	Gårds- og bruksnummer

**For matrikkelenhets:**

Kommune: 5045 - GRONG

Gårdsnummer: 23

Bruksnummer: 268

Utskriftsdato/klokkeslett: 06.05.2024 kl. 09:29

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 matrikkelenhets 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

Matrikelenhet

Matrikelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: TOMT NR.65
Etableringsdato: 24.07.2006
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrønner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst
Beregna areal for 23 / 268 1 187,8 m2 Areal Kommentar

Eierforhold**Tinglyste eierforhold**

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver			ØSTERÅS JOHANNES			1 / 1
Fester			NORDMO ROLF			1 / 1

Oversikt over teiger

Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7146539	659158		1 187,8 m2	(EUREF89 UTM Sone 32)

Forretninger der matrikelenheten er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikelføring	Signatur	Dato
Omnummerering v/ kommuneendring			01.01.2018				Tinglyst		02.01.2018			smatmynd 01.01.2018
Omnummerering							Omnummerert til:		5045 - 23/268			
							Omnummerert fra:		1742 - 23/268			

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysning
Endret dato

Matrikkelføring
Signatur
Data

Opprett ny grunneiendom ved fradeling
Kart- og delingsforretning

24.07.2006

M1281

Rolle
Matrikkelenhet
Arealendring

Avgiver
1742 - 23/11
-1 188,2

Mottaker
1742 - 23/268
1 188,2

Adresser

Adressetype **Adressenavn** **Adressekode** **Adressenr**
Adressetilleggsnavn **Kildekode** **Koordinat.syst.** **Nord**

Vegadresse

Saulivegen

42074

60

EUREF89 UTM Sone 32

7146550

659152

Kretser

Grunnkrets 0104 Duun
Stemmekrets: 2 Media
Kirkesokn: 09110503 GRONG
Postnr.område: 7870 GRONG
Tettsted:

Atkomstpunkt

Nei

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 18 232 006

Løpenr:

Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 7146546 Øst: 659156

Bygningsendringskode:

Bygningstype: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Næringsgruppe: Annet som ikke er næring

Bygningsstatus: Ferdiggattest

Energikilder: Elektrisitet

Biobrensel

Oppvarming: Elektrisk

Annen oppvarming

Bebygd areal:

126

Ant. boliger:

0

Ant. etasjer:

2

Bruksareal bolig:

138

Bruksareal annet:

138

Bruksareal totalt:

0

Bruttoareal bolig:

0

Bruttoareal annet:

0

Bruttoareal totalt:

0

Alternativt areal:

0

Alternativt areal 2:

0

Datoer

Rammeinstallatelse: 01.08.2006

Igangsettinstallatelse: 01.09.2006

Tatt i bruk:

Midlertidig brukstillatelse:

Ferdiggattest: 05.11.2009

Etasjer

Etasje **Antall boenheter** **BRA bolig** **BRA annet** **BRA totalt** **BTA bolig** **BTA annet** **BTA totalt** **Alt. areal** **Alt. areal 2**

H02 0 0 33 33 0 0 0 0 0

H01 0 0 105 105 0 0 0 0 0

Bruksenheter

06.05.2024 09:29

Matrikkelbrev for 5045 - 23 / 268

Side 3 av 7

Adresse 42074 Saulivegen 60 **Bruksenhetsnummer** H0101 **Bruksenhetstype** Fritidsbolig **Bruksareal** 138 **Ant. rom** 0 **Kjøkkentilgang** 0 **Bad** 0 **WC** 0 **Matrikkelenhet** 23/268
Kontaktpersoner
Rolle **Føds.dato/org.nr** **Navn** **Bruksenhet** **Adresse**
 Tiltakshaver IVERSEN BÅRD / MAY B. HOLM

Bygningsnr: 300 097 218 **Bebygd areal:** 10 **Ant. boliger:** 0
Løpnr: **Bruksareal bolig:** 0 **Ant. etasjer:** 1 **Rammertilatelse:**
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 **Bruksareal annet:** 8 **Vannforsyning:** Igangsettningstillatelse:
Nord: 7146546 **Øst:** 659143 **Bruksareal totalt:** 8 **Avløp:** Tatt i bruk: 01.01.2007
Bygningsendringskode: **Bruttoareal bolig:** 0 **Har heis:** Nei **Midlertidig brukstillatelse:**
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig **Bruttoareal annet:** 0 **Ferdigattest:**
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring **Bruttoareal totalt:** 0
Bygningsstatus: Tatt i bruk **Alternativt areal:** 0
Energikilder: **Alternativt areal 2:** 0
Oppvarming:

Etasjer

Etasje **Antall boenheter** **BRA bolig** **BRA annet** **BRA totalt** **BTA bolig** **BTA annet** **BTA totalt** **Alt. areal** **Alt. areal 2**
 H01 0 0 8 8 0 0 0 0 0 0 0 0

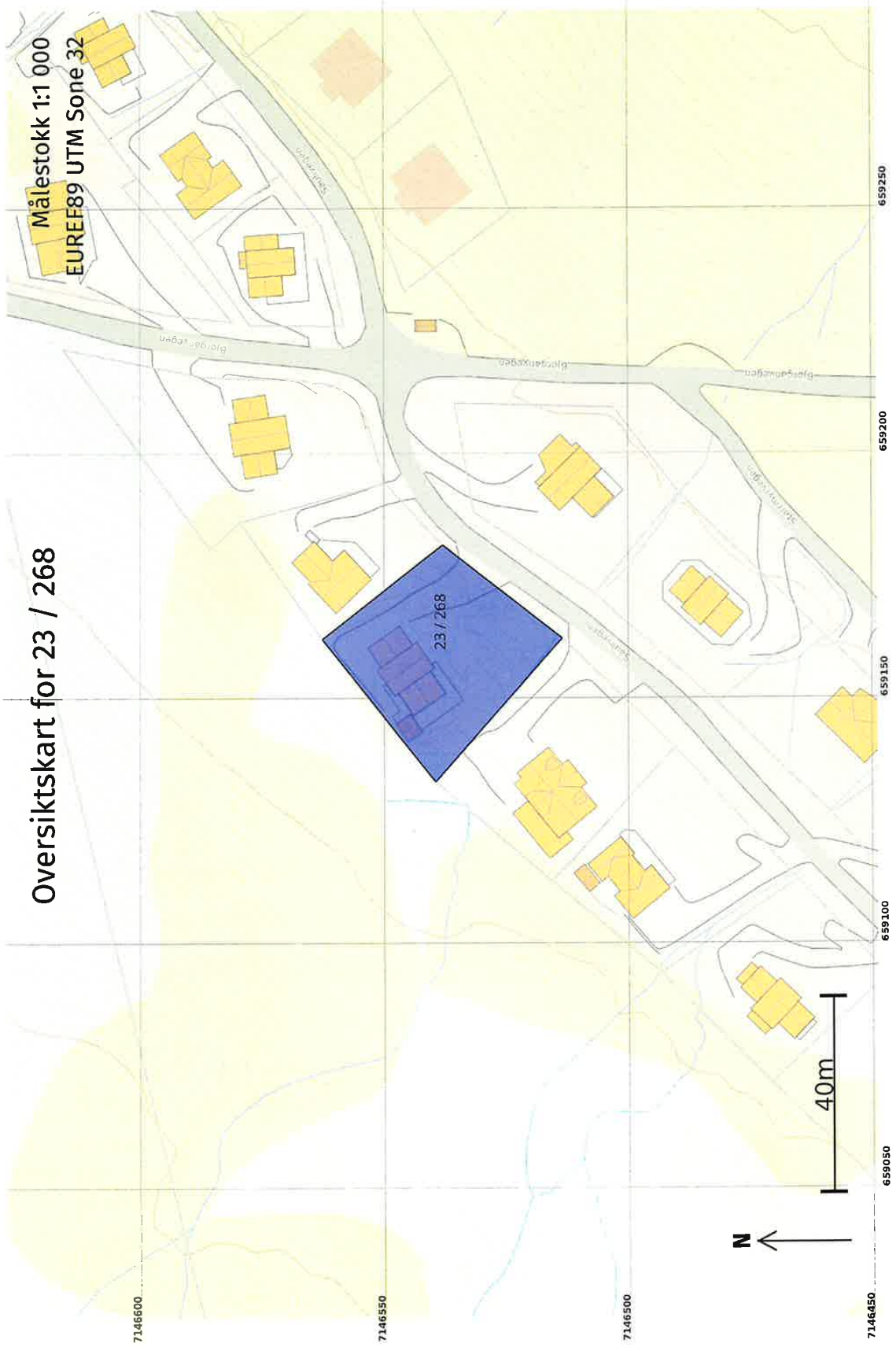
Bruksenheter

Adresse 42074 Saulivegen 60 **Bruksenhetsnummer** **Bruksenhetstype** **Bruksareal** **Ant. rom** **Kjøkkentilgang** **Bad** **WC** **Matrikkelenhet**
 H0101 IVERSEN BÅRD JØRGEN Unummerert bruksenhet 0 0 0 0 23/268

Kontaktpersoner

Rolle **Føds.dato/org.nr** **Navn** **Bruksenhet** **Adresse**
 Tiltakshaver IVERSEN BÅRD JØRGEN H0101

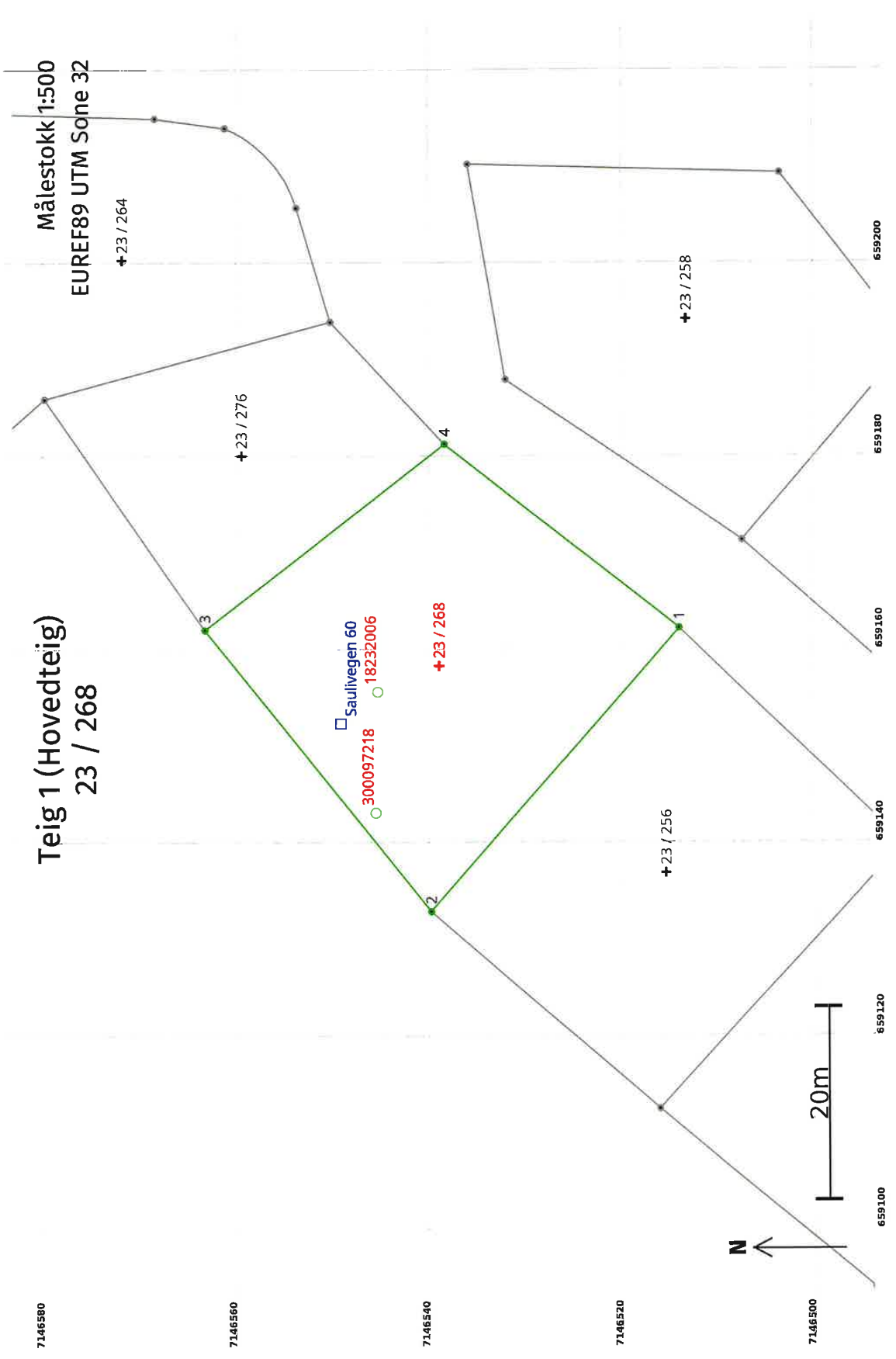
Oversiktskart for 23 / 268



06.05.2024 09:29

Matrikelbrev for 5045 - 23 / 268

Side 5 av 7



Areal og koordinater

Areal: 1 187,8

Arealmerknad:

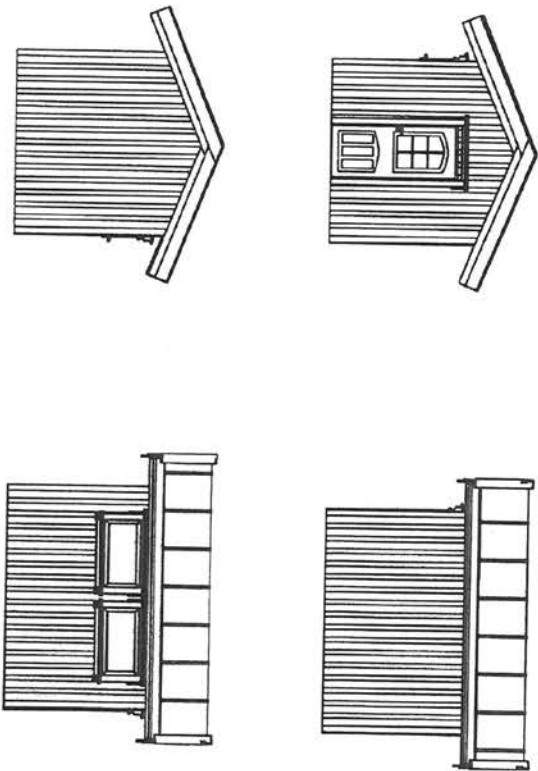
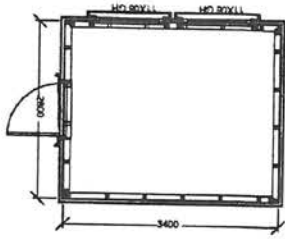
Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 7146539 **Øst:** 659158

Grensepunkt / Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøvnaktighet (SD i cm)	Radius
1	7146514,43	659162,12	Ukjent	Ukjent	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	7146540,17	659132,79	39,02	Ukjent	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	7146563,58	659161,94	37,39	Ukjent	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	7146538,74	659181,13	31,39	Ukjent	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
			30,86	Ukjent	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	

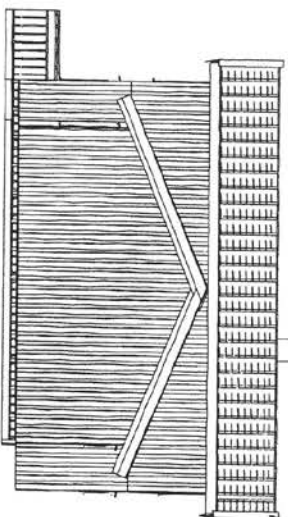
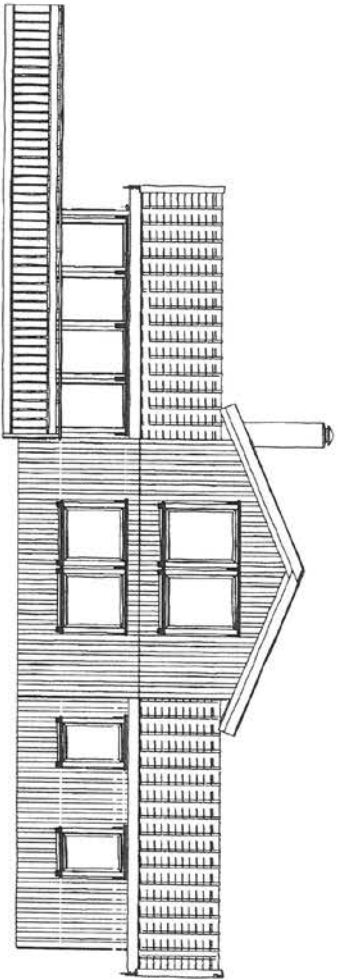
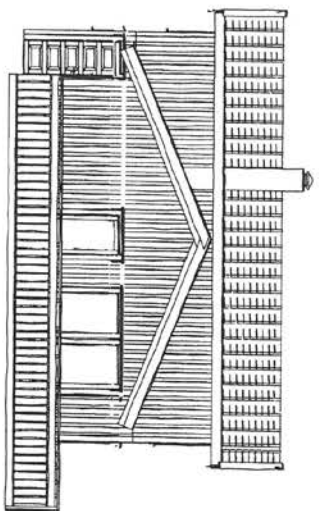
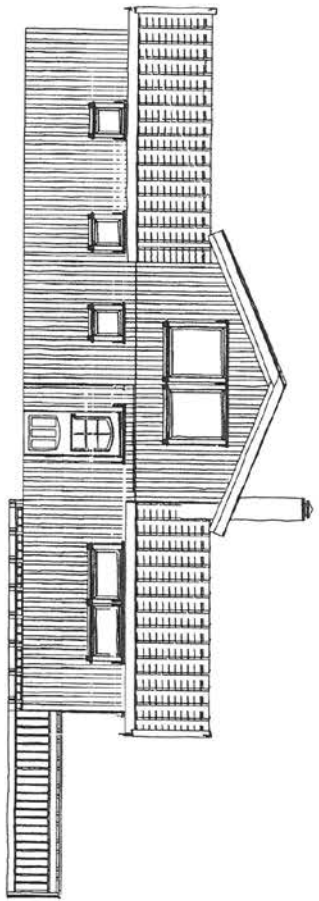
Ytre avgrensning



GRONG KOMMUNE
Teknisk Seksjon

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	Plan og fasader	
10.05.07	Egil		1:100	Erstatning for:	Erstattet av:
Uthus Bård J Iversen Trøndereløment AS					
Henvisning:		Beregning:			

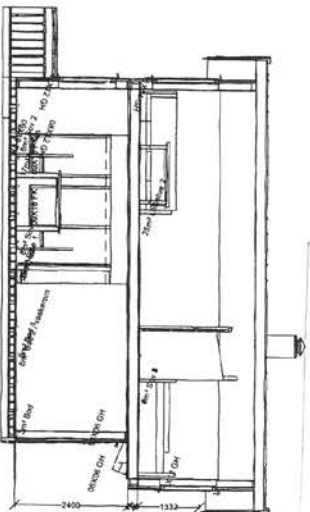
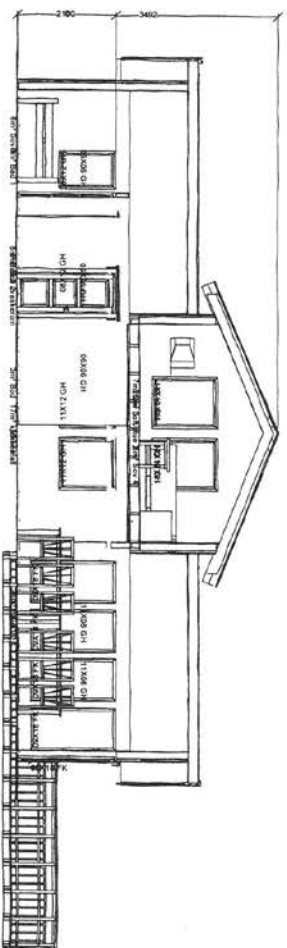
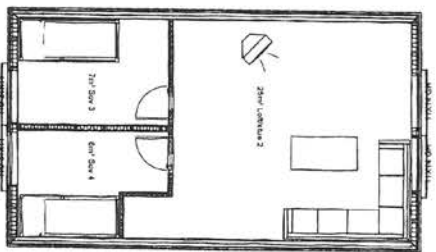
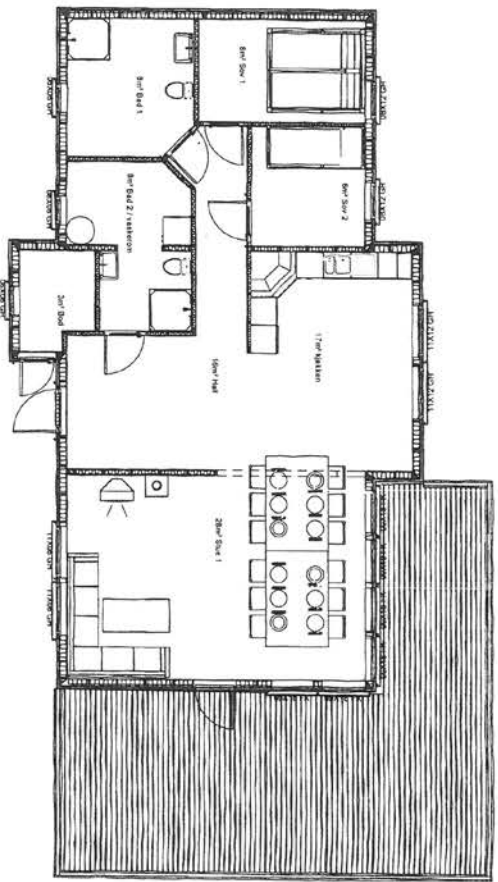
Denne tegning kan ikke brukes som arbeidstegning
Og ikke uten tilatelse fra Trøndereløment AS



GRØNNTOMTENE
 PLAN 1:100 OG 1:50
 28/06 27.9.06
 Ove Mørkved
 SIGN

Denne tegning kan ikke brukes som arbeidstegning og ikke uten tillatelse fra Trønderelement AS

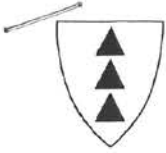
Dato	Konstr./Tegn	Bokkjent	Målestokk	
06.08.06	EGIL		1-100	
Hytte May Britt Holm og Bård J Iversen TRØNDERELEMENT AS				Erstatning for Erstattet av:
Henvi sning:			Beregning:	



GRØNNG KOMPLINNE
 PLAN, EIENDOM OG BYGGESKISSJON
 SAK NR. 08/06 Dato 27/9-06
 Ole Nordfald

Denne tegning kan ikke brukes som arbeidstegning og ikke uten tilatelse fra Trønderelement AS

Dato	Konstr./Tegn./Kod/kjent	Målestokk	
06.08.06	EGIL	1-100	
Hytte May Britt Holm og Bård J Iversen TRØNDERELEMENT AS			Erstatning for Erstatet av:
Henvi sning:	Beregning:		



Grong kommune
Teknisk seksjon

Trønderelement AS
Øra

7770

Vår ref:
06/1244-15-OM

L.nr.
5009/09

Arkiv:
GNR 23/268

Deres ref:

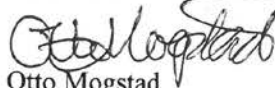
Dato:
05.11.2009

FERDIGATTEST BYGGESAK, 06/1244

Det vises til anmodning om ferdigattest.

Kontrollerklæringer for alle fagområder er ikke levert, men ferdigattesten utstedes da bygget blir brukt. En minner om at eventuelle endringer som er utført under utførelse og plassering av bygningen på tomta må meldes kommunen. Manglende dokumentasjon, reviderte tegninger og kartskisse må sendes kommunen hvis det er utført endringer.

Med hilsen


Otto Mogstad
Avd.ing

GRONG KOMMUNE
Teknisk Seksjon

Vedlegg:: ferdigattest.

Postadresse:
Postboks 162
7871 Grong

E-post: postmottak@grong.kommune.no

Sentralbord:
Telefaks:

Saksbehandler tlf:

74 31 21 00
74 31 21 01
74 31 21 55

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

Bankgiro:
Org. nr:

4448.06.00050
NO 940010853

Kommune Grong kommune 7870 GRONG
--

Ferdigattest

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

Anmelder (navn, adresse) Trønderement Øra 7770 Flatanger
--

Byggherre (navn, adresse) Bård Iversen / May Britt Holm,

Ferdigattest er gitt for				
Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Bjørgåa hytteområde	23	268		

Spesifikasjon			
Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art	
01.08.06	Nybygg	fritidsbolig	
Behandling/vedtak		Vedtak dato	Saksnr.
delegasjonsreglement		27.09.06	06/1244

Kontrollrapport er levert i hht. pbl. § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

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.

Kontrollerklæringer for alle fagområder er ikke levert.

Ferdigattesten utstedes da bygget er tatt i bruk.

En minner om kontrollplikten etter i PBL. § 97.

Merknader

Underskrift	
Sted Grong	Stempel/underskrift Otto Mogstad avd.ing
Dato 6. april 2011	

Kopi sendt til		
<input type="checkbox"/> ansvarshavende	Navn Rørleggerekspressen Bjørn Seem AS Gløkken Entreprenører AS	Adresse 7870 Grong Akslastien 1, 7820 Spillum
<input checked="" type="checkbox"/> Tiltakshaver	Navn Bård Iversen / May Britt Holm,	Adresse Louis Kvalstad vei 5, 7800 NAMSOS
	Navn	Adresse

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	23	Bruksnr:	268	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Saulivegen 60, 7870 GRONG						
Dato:	06.05.2024	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:	22.02.2010	
Merknader:		



Namdal brann- og redningsvesen

Adresse: Postboks 162, 7871 Grong

Telefon: 74 31 21 53

Utskriftsdato: 02.05.2024

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Namdal brann- og redningsvesen

Kommunenr.	5045	Gårdsnr.	23	Bruksnr.	268	Festenr.		Seksjonsnr.	
-------------------	------	-----------------	----	-----------------	-----	-----------------	--	--------------------	--

Bruksenhetld	179756255	Bygningstype	Fritidsbolig
Bygningsnummer	18232006	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Ferdigattest	Bruksenhetsadresse	Saulivegen 60, 7870 GRONG

Situasjon

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

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue	Lukket ildsted	Jøtul AS	Jøtul F 370-Serien

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
03.04.2023	Tilsyn	03.04.2023	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Avvik	Røykløp - Plassering: -. Type: Element. Produsent: -. Modell: -
Type avvik	Feieluke/sotluke er montert for nært brennbart materiale

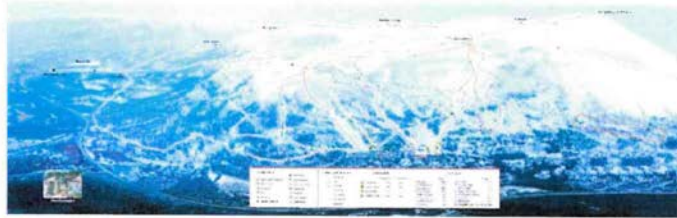
Informasjon for bruksenhetld 179756255

Bruksenhetld	317254112	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	300097218	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Saulivegen 60, 7870 GRONG

Ingen informasjon funnet for bruksenhetld 317254112.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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.



Velkommen til Bjørgan Hytteforening

Velkommen som hytteeier på Bjørgan. Hytteeierne er organisert i Bjørgan hytteforening, heretter BHF.

BHF har som formål å verne om medlemmenes interesser og felles rettigheter, arbeide for vedlikehold og brøyting av veinettet.

Årsmøte avholdes i påskeuken hvert år – fortrinnsvis skjærtorsdag ettermiddag.

Bjørgan hytteforening

Medlemskap er obligatorisk for hytteeiere som har hytter i området hvor BHF har ansvar for fellesveiene.

BHF administrerer og drifter det private veinettet som et veilag, hvor alle hytteeiere obligatorisk er tilsluttet. BHF organiserer også brøyting av privat innkjørsler og gårdsplasser, noe som er en frivillig ordning.

BHF ønsker å være en samlende enhet for hytteeierne for å representere dem i aktuelle saker og bidra til økt aktiviteter på Bjørgan.

Informasjons- og kommunikasjonskanaler

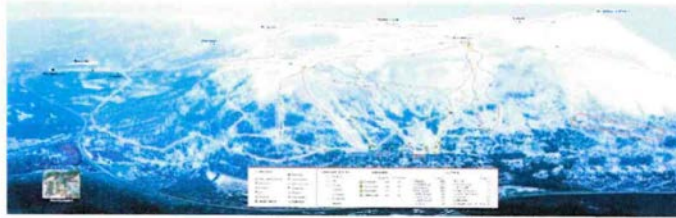
BHF har epostkonto for kommunikasjon med styret: bjorganhytteforening@gmail.com. Dette er den offisielle kommunikasjonskanalen med hytteforeninga.

I tillegg har BHF en facebookgruppe – *Bjørgan hytteforening*, som benyttes for å gi informasjon fra styret og annen kommunikasjon mellom hytteeierne.

Brøyting

BHF har inngått brøyteavtale med ~~Kjartan Sklett~~ ^{Ole Johan Lysberg} i Grong. Avtalen innebærer at fellesveiene skal brøytes og evt strøs etter behov. Det er ikke satt noen minimums snødybde for når det skal brøytes da kvaliteten på snøen kan variere og således kreve brøyting på ulik dybde. Det er opp til ~~Sklett~~ å vurdere dette selvstendig eller i samråd med styret i BHF.

Private innkjørsler, gårdsplasser og parkeringsplasser skal være brøytet til hver helg innen fredag kl. 15:00. Brøyter kan ut fra værmelding vurdere om det er hensiktsmessig å starte brøyting tidligere enn fredag. Det er mulig å bestille brøyting via Mlogg app om man kommer tidligere enn fredag. Dersom dette lar seg kombinere med annen brøyting, blir innkjørselen tatt. Snøfall etter ankomst må håndteres av den enkelte.



Brøyting som bestilles utover denne ordningen vil bli fakturert den enkelte hytteeier direkte fra BHF. Dersom din veg eller gårdsplass ikke har blitt åpnet innen fredag kl. 15:00 må du ta kontakt med brøytemannskapet direkte:

Beredskapstelefon: ~~469 16 180~~

mLOGG Fritid – Brøyteapp, hver hytteeier har en bruker knyttet til sitt mobilnummer. Der ser man når gårdsplassen ble brøytet sist og man kan melde fra om man kommer tidligere.

NB: Ordinær fredagsbrøyting skal ikke bestilles i APP.

Registrering av nye hyttebyggere og hytteeiere

Hytteforeninga har et medlemsregister som vi ber om hjelp til å holde oppdatert. Vi setter derfor pris på at dere tar kontakt på e-postkontoen når dere har begynt å bygge hytte eller kjøpt hytte.

Opplysningene vi behøver er: Navn, g.nr/br.nr, telefonnummer og epostadresse, hytteadresse, og om dere ønsker å delta i ordning for felles brøyting av innkjørsel.

Dette koster det å være medlem av Bjørgan Hytteforening

Kontingenten faktureres sammen med eventuelt andre avgifter slik som veivedlikehold, brøyting og bom. Fakturering er delt opp to ganger årlig, februar og juni.

Medlemskontingenten til hytteforeninga er kr 300 pr hytte.

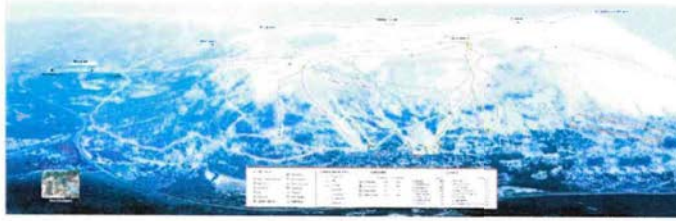
Nye hytters eiere belastes som engangssum kr 10 000,- første året de er i Bjørgan, dersom ikke summen er tatt inn via selger/entreprenør. Dette gjelder fra 1.6. 2019.

Satser for vedlikehold og brøyting av felles veier er per 1.1.21 kr 4000,- per hytte. Brøyting av innkjørsel (for de som er med på felles brøyteordning) fastsettes ut fra hvor tidkrevende innkjørselen vurderes å være. Hytter uten egen innkjørsel behøver parkeringsplass for biler tilhørende hytter, og belastes minstesats for innkjørsler. Begge satsene justeres årlig i forhold til konsumprisindeks.

Hytteeiers ansvar

Eier av hytte har ansvar for stikkrenner under sine private innkjørsler. Tette, ødelagte og manglende stikkrenner og manglende vedlikehold av disse medfører hvert år store utgifter for BHF som følge av skader på hovedveinettet når vannet må lage sine egne veier.

Det anbefales ved nyetableringer eller utskiftning av stikkrenner å ikke bruke rør med mindre diameter enn 300 mm.

**Bom og adgang til det private veinettet:**

Vi har ingen fysisk bom, men en automatisk bomstasjon som leser bilens registreringsnummer for innkreving av veiavgift. Tjenesten leveres av YOUNPARK, og du som hytteeier betaler kr 4.000,- i årlig felleskostnad for vedlikehold av felles veiene på egen giro til BHF. Derfor skal du opprette profil på youpark.no, hvor du kjøper ett hytteeierabonnement, der kan du legge inn inntil 3 kjøretøy. og Husk å huke av for automatisk fornyelse av abonnementet.

I forbindelse med bestilling av nytt abonnement legger du hytteadressen og eventuelt navn på tidligere eier i kommentarfeltet på kjøpsiden. BHF vil deaktivere tidligere eiers abonnement.

Denne tilgangen er personlig, og kjøretøyet skal være knyttet til deg som eier av fritidsboligen eller dine barn. Videre salg eller deling av abonnementer til andre er ikke tillatt. BHF vil utføre kontroller og mislighold vil kunne medføre overtredelsesgebyr med kr 2.000,-.

Engangsavgift bom, kr 1.000,- nye hytter, om hytta er brukt er engangsavgift til bommen betalt. Dersom hytta er ny må engangsavgiften kr. 1000,- betales. BHF må ha beskjed om det er kjøper eller selger som skal betale engangsavgiften.

BHF trenger gårds- og bruksnummer for registrering i systemet av nye hytter. Det er nok å oppgi adresse for de som er kjøpt brukt hytte.

Fiskekort i Sanddøla

På forsommeren avtales en ordning der medlemmer av BHF kan kjøpe inntil 4 fiskekort per hytte for fiske i Sanddøla. Ordningen forutsetter et visst minimum av solgte kort og kunngjøres på FB Bjørgan Hytteforening.

Arild Opdal har administrert denne ordningen de senere år og interesserte melder sin interesse til han arild.opdal@moller.no

Prisen er kr.1000,- pr. kort! Overfør til kontonummer. 4448.14.84623 Merk betaling med fiskekort og hytteadresse eller gnr/bnr.

Styret Bjørgan hytteforening ²⁰²³⁻²⁰²⁴ ~~2021-2022~~

Espen Kristoffersen, leder 472 64 580

2020/2021 Styremedlemmer:

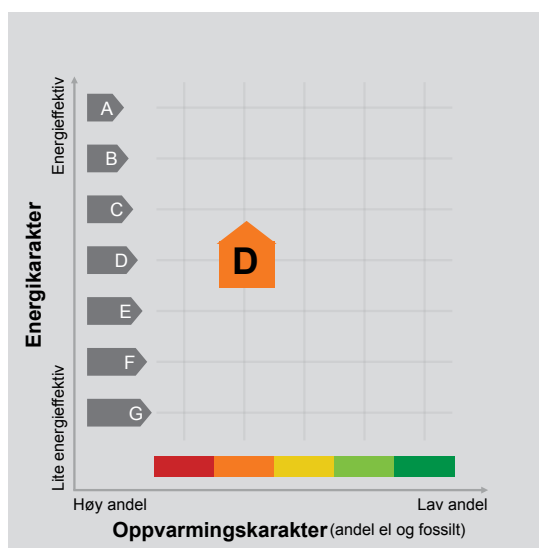
~~Bente Eiternes~~, Erik Dahl, ~~Tove Martinson~~ og Knut Erik Henrikø.

Norve Næss

Janne Solbakk

ENERGIATTEST

Adresse	Saulivegen 60
Postnummer	7870
Sted	GRONG
Kommunenavn	Grong
Gårdsnummer	23
Bruksnummer	268
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	18232006
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	81b81859-27dc-4ca7-aef3-b653ab3d66e1
Dato	03.05.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Vask med fulle maskiner
- Fyr riktig med ved

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Bruk varmtvann fornuftig

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	2007
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	143
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.



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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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


 Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Saulivegen 60
7870 GRONGMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Torleif Sommerseth

Oppdragsnummer: 1706240066

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

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:

07.06.2024

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