

aktiv.



Formofossvegen 26, 7870 GRONG

**Grong - Tømmerås, Enebolig med
noe oppussingsbehov.**

**Dobbelgarasje. Kun 1,8 km til
sentrum, butikker, skole m.m.**



Eiendomsmegler

Øyvind Hofstad

Mobil 417 87 200

E-post oyvind.hofstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Namsos

Søren R Thornæs veg 4, 7800 NAMSOS

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 1 090 000,-
Omkostn.:	Kr 28 600,-
Total ink omk.:	Kr 1 118 600,-
Selger:	Gunnar Brandtzæg
Salgsobjekt:	Enebolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1926
BRA-i/BRA Total	164/204 kvm
Tomtstr.:	669.2 m ²
Soverom:	3
Gnr./bnr.	Gnr. 28, bnr. 32
Oppdragsnr.:	1706250019

Enebolig Dobbelgarasje Kun 1,8 km til sentrum

Velkommen til Formofossvegen 26.

Enebolig beliggende på Tømmerås ca. 1,8 km til Grong sentrum hvor det er butikker, skole, lokalbank, cafe, idrettshall m.m. Kort veg til Sanddøla og Namsen som er 2 populære Laks elver. Avstand til Bjørgan skianlegg er ca. 9 km.

Enebolig med garasje.

Tiltak:

1989 Tilbygg av bolig i 1.etg.

1989 Oppussing av bad.

1989 Lagt ny taktekkning.

1989 Montert ny bordkledning.

1989 Utskiftninger av vinduer.

2010 Skiftet 2 soveromsvinduer.

2024 Malt utvendig kledning.

2023 Rehab sikringssskap/montert automatsikringer.

Boligen har behov for noe renovering/oppussing.
Fin bolig for den rette.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	37
Egenerklæring	67
Energiattest	70
Nabolagsprofil	77
Matrikelbrev	80
Rapport fra Det lokale el-tilsyn	88
Sammendrag fra boligmappe	91
Situasjonskart	93
Kartutsnitt fra kommunedelplan	94
Budskjema	102

Formofossvegen 26

Om boligen

Areal

BRA - i: 164 m²

BRA - e: 40 m²

BRA totalt: 204 m²

TBA: 19 m²

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 36 m²

1. etasje

BRA-i: 87 m²

2. etasje

BRA-i: 41 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

19 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 40 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

669.2 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 669kvm.

Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, brostein og grus.

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

Beliggenhet

Enebolig beliggende på Tømmerås ca. 1,8 km til Grong sentrum hvor det er butikker, skole, lokalbank, cafe, idrettshall m.m. Kort veg til Sanddøla og Namsen som er 2 populære Laks elver. Avstand til Bjørgan skianlegg er ca. 9 km.

Adkomst

Enkel adkomst

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Rønningen barnehage (1-5 år) 0.7 km

Ekker barnehage (1-5 år) 1.4 km

Bergsmo barnehage (1-5 år) 8 km

Skoler

Grong barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 2 km

Grong videregående skole 2.1 km

Skolekrets

Grong barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 2 km

Grong videregående skole 2.1 km

Bygningssakkyndig

Frode Kvaløsæter

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig oppført på grunnmur i støpt betong og lettklinkerblokker. Veggkonstruksjoner er oppført i bindingsverk og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og koblet glass.

Garasje.

Dobbelgarasje fra 1974 oppført på støpt plate. Veggkonstruksjoner er oppført i bindingsverk kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Det er montert 2 garasjeporter i tre, montert dør i bakkant.

Garasjen har behov for enkelte påkostninger og vedlikehold, blant annet pga. værslitte overflater på garasjeporter og råteskader i vindskier. Bygningen er ikke tilstandsvurdert og omtalt nærmere i underliggende punkter i rapporten.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Frode Kvaløseter, datert 26.02.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Innhold

Kjeller:

Gang og bad/wc. 2 boder.

1. etasje:

Vindfang, trapperom, stue, kjøkken, bad/vaskerom og soverom. 1 kott.

2. etasje:

Gang, soverom og loftstue.

Garasje:

Garasje/biloppstilling.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

Drenering

Oppsummering:

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

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

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

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

Anbefalte tiltak:

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

Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen.

Grunnmur og fundament

Oppsummering:

Grunnmur er i hovedsak innvendig tildekket med isopor i hoveddel fra byggeår og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene. Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng.

Det registreres enkelte steder løs murpuss med riss/sprekker i grunnmur fra byggeår. på tilbygget er det en setningssprekk i grunnmur under balkong / inngangspartiet.

Anbefalte tiltak:

Det må foretas en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Krypkjeller: Under stue og kjøkken

Oppsummering:

Det er ikke etablert noen fuktspærre i form av plast på bakken i kryprommet.

Det er små og få lufteventiler i krypkjelleren, det er ikke etablert noen lufting over tak for god luftsirkulasjon.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å etablere plast mot grunn, for å redusere luftfuktigheten i rommet.

Pga. risikoen og skadepotensiale forbundet med slike konstruksjoner anbefales jevnlig inspeksjoner.

Krypkjeller: Under vindfang

Oppsummering:

Det er ikke etablert noen fuktspærre i form av plast på bakken i kryprommet.

Det er lagret utstyr, isolasjon på bakken i kryprommet.

Det er ikke god tetting med plater mellom bjelkelaget og kryprommet. Det er åpen isolasjon, begrenset omfang.

Det er ikke netting i ventil, montert luke til åpning i grunnmur. Det er symptomer på aktivitet etter mus i kryprommet

Anbefalte tiltak:

Utvendig terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann.

Det anbefales å etablere plast mot grunn, for å redusere luftfuktigheten i rommet.

Fjerne lagret utstyr, isolasjon på bakken i kryprommet.

Åpen isolasjon opp mot bjelkelaget må tildekkes.

Luke i grunnmur bør etableres, stoppe tilgang på mus ol. Etasjeskille bør undersøkes nærmere for å kartlegge eventuelt omfang av aktivitet etter mus.

Rom under terreng

Oppsummering:

Det er steder tegn/forekomster av svertesopp i overflater på isoporplater som er lagt løst mot innvendige grunnmursvegger.

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt. Det er fuktopptrekk i endeved på treverk som er i kontakt mot gulv og grunnmur.

Anbefalte tiltak:

Overflater med symptomer på svertesopp må rengjøres, alternativt fjerne isoporplater med svertesopp som er lagt på grunnmur.

Treverk som er i direkte kontakt med gulv bør fuktsikres for å unngå et pågående opptrekk av fukt.

Innredning av kjeller frarådes.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering:

Det registreres nedbøy i luftbalkong, skjevhet ut mot rekkverk i takoverbygd balkong ved inngangspartiet.

Det registreres råteskader i rekkverk på luftbalkong.

Rekkverket tilfredsstillter krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Anbefalte tiltak:

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Vinduer og dører: Dører

Oppsummering:

Dørvrider på hovedytterdør har dårlig tilstand.

Tettelister i dører er harde/har dårlig tilstand. Kald trekk kan oppstå.

Anbefalte tiltak:

Avvik må lukkes.

Yttervegger

Oppsummering:

Det er tegn til råte/fuktopptrekk i hjørnebord bak nedløpsrør fra takrenner.

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Anbefalte tiltak:

Bordkledningsbord som har dårlig tilstand må byttes.

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering:

Det registreres fuktmerker rundt takgjennomføringer på loftet.

Det registreres symptomer på aktivitet etter mus på loftet.

Anbefalte tiltak.:

Årsak og omfanget av aktivitet etter mus / skadedyr må kartlegges.

Jevnlige inspeksjoner anbefales pga. avvik ved gjennomføringer, spesielt sett opp mot alder / brukstid på undertak / takteking og utvendige beslag.

Takkonstruksjon

Oppsummering:

Det registreres lett svai/nedbøy i takflaten.

Enkelte vindskier/vannbord på konstruksjonen har dårlig tilstand.

Anbefalte tiltak:

Tiltak vedr. vindskier/vannbord er påregnelig.

Taktekking

Oppsummering:

Det registreres partier med overflateslitasje / løst belegg.

Metallplater med underlagspapp og lekter har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak:

Det bør vurderes en overflatebehandling / avvik bør lukkes.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering:

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.

Det er ikke forskriftsmessig takstige/stigetrinn/reist stige slik at pipa kun er inspisert fra bakkenivå.

Det er riss/sprekkdannelser i innvendig murpuss i 2.etg og på loft.

Det er merker etter sotvann/rennmerker på loft.

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Anbefalte tiltak:

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

Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må utføres

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning:

Eldre innredning med malte fronter og laminert benkeplate med bruksmerker/synlig slitasje.

Anbefalte tiltak overflater og innredning:

Pga. utidsmessige løsninger og synlig slitasje bør det vurderes tiltak for opprettholde normal bruksfunksjon også i tiden som kommer.

Trapp: Loftstrapp

Oppsummering:

Rekkverket måles til 75 cm.

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

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

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10 cm.

Avløpsrør

Oppsummering:

Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil på kaldtloft.

Innvendige avløpsrør fra byggeår og 1989 har nådd høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak:

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering:

Vannrør er fra byggeår og 1989 har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering.

Anbefalte tiltak:

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Elektrisk

Oppsummering:

Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn i 2023 der påpekte feil er utbedret og sak avsluttet.

Anbefalte tiltak:

Det ligger dokumentasjon i Boligmappa. Tilgang er ikke gitt, undertegnende har ikke gjennomgått hvert enkelt dokument.

Pga. alder på deler av anlegget anbefales en utvidet el-kontroll for full visshet rundt tilstand på hele anlegget

Varmesentral

Oppsummering:

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak:

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Forhold som har fått TG3:

Vinduer og dører: Vinduer

Oppsummering:

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.

Det registreres råteskader i glasslister.

Kittfalsler (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet i kobla vinduer.

Enkelte vinduer var trege pga limeffekt fra maling mellom karm og vindusramme.

Enkelte beslag har dårlig tilstand, svikt i beslag under soveromsvindu med økt risiko for tilførsel av fukt i veggkonstruksjonen.

Anbefalte tiltak:

Avvik vedr. beslag må utbedres. Vinduer i dårlig tilstand må skiftes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Renner og nedløp Oppsummering

Det registreres nedbøy/skjevheter i enkelte takrenner.

Anbefalte tiltak

Utskifting av takrenner med skade må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak

Oppsummering:

Det er etablert en taktekking med glatt overflate og det er krav til snøfanger.

Det er kun montert snøfanger foran inngangspartiet.

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

Anbefalte tiltak:

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering:

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rom over 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Anbefalte tiltak:

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget,

må tiltak påregnes.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk:

Det registreres skade i frontdeksel på avtrekksvifte, vibrasjon/støy i trinn 3.

Anbefalte tiltak avtrekk:

Ny avtrekksvifte må monteres.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

Trapp: Kjellertrapp

Oppsummering:

Det er ikke etablert rekkverk i trappen.

Anbefalte tiltak:

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10 cm.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Bad/vaskerom 1.etg

Oppsummering:

Eldre baderom med belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Utstyrt med servantskap, dusjkabinett, skyllekum, wc og opplegg for vaskemaskin.

Pga. alder, registrert slitasje, ujevnheter i gulv og mangelfull ventilasjon må det påregnes en renovering av badet. I påvente av en oppgradering må bruken av dusjkabinett videreføres.

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor ved sluk i kjeller uten å registrere symptomer på fuktskader i kontrollert punkt.

Anbefalte tiltak:

Badet må renoveres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Våtrom: Bad/wc kjeller

Oppsummering:

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Det er løs murpuss/maling og mineralutslag i overlater på mur med indikasjon på fukt/fuktvandring.

Anbefalte tiltak:

Badet må renoveres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Lovlighet:

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1 .januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

Takhøyden måles til ca 200 cm i kjeller.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Frode Kvaløsæter, datert 26.02.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

1989 - Tilbygg av bolig i 1.etg.
1989 - Oppussing av bad.
1989 - Lagt ny taktekking.
1989 - Montert ny bordkledning.
1989 - Utskiftninger av vinduer.
2010 - Skiftet 2 soveromsvinduer.Nei
2024 - Malt utvendig kledning.
2023 - Rehab sikringssskap/montert automatsikringer.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber innlagt.

Parkering

Garasje og parkering på gårds plass.

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk, varmpumpe og ved.

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

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 090 000

Kommunale avgifter

Kr 23 439

Kommunale avgifter år

2025

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 420 702

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 682 807

Formuesverdi sekundær år

2023

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 28, bruksnummer 32 i Grong kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5045/28/32:

06.11.1974 - Dokumentnr: 7977 - Erklæring/avtale

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

Vegvesenets betingelser vedtatt

02.06.1989 - Dokumentnr: 4223 - Erklæring/avtale

Fått vegkontorets tillatelse til å oppføre tilbygg til bolig og ny garasje innenfor byggegrensen.

29.05.1925 - Dokumentnr: 900047 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5045 Gnr:28 Bnr:16

01.01.2018 - Dokumentnr: 187551 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1742 Gnr:28 Bnr:32

26.11.1974 - Dokumentnr: 8621 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:5045 Gnr:28 Bnr:97

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

Ferdigattest/brukstillatelse

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

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

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

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er

søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplan med formål boligbebyggelse, nåværende. Kopi av kart og bestemmelser for kommunedelplan Grong Sentrum, datert 29.03.2012 kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere

akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 090 000 (Prisantydning)

Omkostninger

27 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

28 600 (Omkostninger totalt)

44 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

47 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 118 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 134 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 137 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 28 600

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Gebyr for betalingsutsettelse 1875

6 500 Kommunale opplysninger

16 500 Markedspakke

5 900 Oppgjørshonorar

2 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

15 000 Tilretteleggingsgebyr

3 500 Visninger per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

3 200 Utlegg fotograf

260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 25.000,- for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Øyvind Hofstad

Eiendomsmegler

oyvind.hofstad@aktiv.no

Tlf: 417 87 200

Ansvarlig megler

Øyvind Hofstad

Eiendomsmegler

oyvind.hofstad@aktiv.no

Tlf: 417 87 200

Boli Eiendomsmegling AS, Søren R Thornæs veg 4

7800 Namsos

Salgsoppgavedato

13.03.2025





























Et trygt valg

Har du funnet drømmeboligen?

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

NAMSOS:



**TORGEIR
HANSEN**

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



**SIGRUN
EIDSHAUG**

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



**CAMILLA
JULIUSSEN**

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



**JO MORTEN
AUNET**

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



**EMILIE HANSEN
MEIDAL**

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



**LARS ERIK
STORØY**

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



**LENA NATHALIE
WESTRUM EIDSMO**

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

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



VERDENS BESTE LOKALBANK – DER DU ER

Vedlegg

Formofossvegen 26 7870 GRONG

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1926

BRA: 164 m²

BRA-i: 164 m²

Samlet vurdering

TG-0



0

TG-1



2

TG-2



18

TG-3



8

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/27652>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Vinduer og dører: Vinduer

Oppsummering

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.

Det registreres råteskader i glasslister.

Kittfalsler (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet i kobla vinduer.

Enkelte vinduer var trege pga limeffekt fra maling mellom karm og vindusramme.

Enkelte beslag har dårlig tilstand, svikt i beslag under soveromsvindu med økt risiko for tilførsel av fukt i veggkonstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Avvik vedr. beslag må utbedres. Vinduer i dårlig tilstand må skiftes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres nedbøy/skjevheter i enkelte takrenner.

Anbefalte tiltak

Utskifting av takrenner med skade må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er etablert en taktekking med glatt overflate og det er krav til snøfanger.

Det er kun montert snøfanger foran inngangspartiet.

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

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslasers ble det registrert totalt avvik på rom over 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Det registreres skade i frontdeksel på avtrekksvifte, vibrasjon/støy i trinn 3.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ny avtrekksvifte må monteres.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

Trapp: Kjellertrapp

Oppsummering

Det er ikke etablert rekkverk i trappen.

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10 cm.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Bad/vaskerom 1.etg

Oppsummering

Eldre baderom med belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Utstyrt med servantskap, dusjkabinett, skyllekum, wc og opplegg for vaskemaskin.

Pga. alder, registrert slitasje, ujevnheter i gulv og mangelfull ventilasjon må det påregnes en renovering av badet. I påvente av en oppgradering må bruken av dusjkabinett videreføres.

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor ved sluk i kjeller uten å registrere symptomer på fuktskader i kontrollert punkt.

Anbefalte tiltak

Badet må renoveres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Våtrom: Bad/wc kjeller

Oppsummering

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Det er løs murpuss/maling og mineralutslag i overlater på mur med indikasjon på fukt/fuktvandring.

Anbefalte tiltak

Badet må renoveres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

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

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

Anbefalte tiltak

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

Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmur er i hovedsak innvendig tildekket med isopor i hoveddel fra byggeår og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene. Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng.

Det registreres enkelte steder løs murpuss med riss/sprekker i grunnmur fra byggeår. på tilbygget er det en setningssprekk i grunnmur under balkong / inngangspartiet.

Anbefalte tiltak

Det må foretas en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Krypkjeller: Under stue og kjøkken

Oppsummering

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet.

Det er små og få lufteventiler i krypkjelleren, det er ikke etablert noen lufting over tak for god luftsirkulasjon.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere plast mot grunn, for å redusere luftfuktigheten i rommet.

Pga. risikoen og skadepotensiale forbundet med slike konstruksjoner anbefales jevnlig inspeksjoner.

Krypkjeller: Under vindfang

Oppsummering

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet.

Det er lagret utstyr, isolasjon på bakken i kryprommet.

Det er ikke god tetting med plater mellom bjelkelaget og kryprommet. Det er åpen isolasjon, begrenset omfang.

Det er ikke netting i ventil, montert luke til åpning i grunnmur. Det er symptomer på aktivitet etter mus i kryprommet.

Anbefalte tiltak

Utvendig terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann.

Det anbefales å etablere plast mot grunn, for å redusere luftfuktigheten i rommet. Fjerne lagret utstyr, isolasjon på bakken i kryprommet.

Åpen isolasjon opp mot bjelkelaget må tildekkes.

Luke i grunnmur bør etableres, stoppe tilgang på mus ol. Etasjeskille bør undersøkes nærmere for å kartlegge eventuelt omfang av aktivitet etter mus.

Rom under terreng

Oppsummering

Det er steder tegn/forekomster av svertesopp i overflater på isoporplater som er lagt løst mot innvendige grunnmursvegger.

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt. Det er fuktopptrekk i endevend på treverk som er i kontakt mot gulv og grunnmur.

Anbefalte tiltak

Overflater med symptomer på svertesopp må rengjøres, alternativt fjerne isoporplater med svertesopp som er lagt på grunnmur.

Treverk som er i direkte kontakt med gulv bør fuktsikres for å unngå et pågående opptrekk av fukt.

Innredning av kjeller frarådes.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres nedbøy i luftebalkong, skjevhet ut mot rekkverk i takoverbygd balkong ved inngangspartiet.

Det registreres råteskader i rekkverk på luftebalkong.

Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Vinduer og dører: Dører

Oppsummering

Dørrider på hovedytterdør har dårlig tilstand.

Tettelister i dører er harde/har dårlig tilstand. Kald trekk kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Avvik må lukkes.

Yttervegger

Oppsummering

Det er tegn til råte/fuktopptrekk i hjørnebord bak nedløpsrør fra takrenner.

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Anbefalte tiltak

Bordkledningsbord som har dårlig tilstand må byttes.

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det registreres fuktmerker rundt takgjennomføringer på loftet.

Det registreres symptomer på aktivitet etter mus på loftet.

Anbefalte tiltak

Årsak og omfanget av aktivitet etter mus / skadedyr må kartlegges.

Jevnlige inspeksjoner anbefales pga. avvik ved gjennomføringer, spesielt sett opp mot alder / brukstid på undertak / taktekking og utvendige beslag.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det registreres lett svai/nedbøy i takflaten.

Enkelte vindskier/vannbord på konstruksjonen har dårlig tilstand.

Anbefalte tiltak

Tiltak vedr. vindskier/vannbord er påregnelig.

Taktekking

Oppsummering

Det registreres partier med overflateslitasje / løst belegg.

Metalplater med underlagspapp og lekter har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak

Det bør vurderes en overflatebehandling / avvik bør lukkes.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.

Det er ikke forskriftsmessig takstige/stigetrinn/reist stige slik at pipa kun er inspisert fra bakkenivå.

Det er riss/sprekkdannelse i innvendig murpuss i 2.etg og på loft.

Det er merker etter sotvann/rennmerker på loft.

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Anbefalte tiltak

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

Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må utføres.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Eldre innredning med malte fronter og laminert benkeplate med bruksmerker/synlig slitasje.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Pga. utidsmessige løsninger og synlig slitasje bør det vurderes tiltak for opprettholde normal bruksfunksjon også i tiden som kommer.

Trapp: Loftstrapp

Oppsummering

Rekkverket måles til 75 cm.

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

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

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10 cm.

Avløpsrør

Oppsummering

Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil på kaldtloft.

Innvendige avløpsrør fra byggeår og 1989 har nådd høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er fra byggeår og 1989 har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering.

Anbefalte tiltak

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Elektrisk

Oppsummering

Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn i 2023 der påpekte feil er utbedret og sak avsluttet.

Anbefalte tiltak

Det ligger dokumentasjon i Boligmappa. Tilgang er ikke gitt, undertegnende har ikke gjennomgått hvert enkelt dokument.

Pga. alder på deler av anlegget anbefales en utvidet el-kontroll for full visshet rundt tilstand på hele anlegget.

Oppsummering

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Bygningsdeler med TG-IU

Loft (konstruksjonsoppbygging): Tilbygg

Oppsummering

Det er ingen adkomst til loftet.

Anbefalte tiltak

Adkomst for inspeksjon av loft for å stadfeste tilstand må foretas.

Lovlighet

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

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

Takhøyden måles til ca 200 cm i kjeller.

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

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
26.2.2025

Rapportdato
12.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: Gunnar Brandtzæg

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Frode Kvaløseter Telefon: 92208459
Firma: Takst-Forum Trøndelag Epost: frode.kvaloseter@tft.no
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Om bygnings sakkyndig:
Byggmester/takstmann

Informasjon om boligen

Adresse: Formofossvegen 26, 7870 Grong

Kommunenr: 5045 Gårdsnr: 28 Bruksnr: 32 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1926 - Eiendommen ble iflg matrikelrapport etablert i 1926. Eksakt byggeår på bolig er ukjent

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Bolig.

Enebolig oppført på grunnmur i støpt betong og lettklinkerblokker. Veggkonstruksjoner er oppført i bindingsverk og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og koblet glass.

Garasje.

Dobbelgarasje fra 1974 oppført på støpt plate. Veggkonstruksjoner er oppført i bindingsverk kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Det er montert 2 garasjeporter i tre, montert dør i bakkant.

Garasjen har behov for enkelte påkostninger og vedlikehold, blant annet pga. værslitte overflater på garasjeporter og råteskader i vindskier. Bygningen er ikke tilstandsvurdert og omtalt nærmere i underliggende punkter i rapporten.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1989	Tilbygg av bolig i 1.etg.	Nei
1989	Oppussing av bad.	Nei
1989	Lagt ny takteking.	Nei
1989	Montert ny bordkledning.	Nei
1989	Utskiftinger av vinduer.	Nei
2010	Skiftet 2 soveromsvinduer.	Nei
2024	Malt utvendig kledning.	Nei
2023	Rehab sikringskap/montert automatsikringer.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhets 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 arealstandard (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)
Hovedbygg	164	164	0	0	19
Garasje	40	0	40	0	0
Totalt m²	204	164	40	0	19

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	36	36	0	0	0
1. etasje	87	87	0	0	19
2. etasje	41	41	0	0	0
Totalt m²	164	164	0	0	19

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	36	15	21	Gang og bad/wc.	2 boder.
1. etasje	87	86	1	Vindfang, trapperom, stue, kjøkken, bad/vaskerom og soverom.	1 kott.
2. etasje	41	41	0	Gang, soverom og loftstue.	
Totalt m²	164	142	22		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	40	0	40	0	0
Totalt m²	40	0	40	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	40	0	40		Garasje/biloppstilling.
Totalt m²	40	0	40		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er synlig grunnmursplast over terreng. Hvorvidt ny drenering ble lagt ifb med tilbygget i 1989 eller ikke er for undertegnende ukjent.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
<p>Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.</p> <p>Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur.</p> <p>Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufning ivaretas.</p> <p>Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen.</p>	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong, Lettklinker (lecastein eller lign)
Grunnmur i betong og lettklinkerblokker.	

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Grunnmur er i hovedsak innvendig tildekket med isopor i hoveddel fra byggeår og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene. Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng.

Det registreres enkelte steder løs murpuss med riss/sprekker i grunnmur fra byggeår. på tilbygget er det en setningssprekk i grunnmur under balkong / inngangspartiet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må foretas en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

6.3 Kryp kjeller: Under stue og kjøkken

Beskrivelse

Det er etablert en kryp kjeller under tilbygget på boligen. Adkomst til arealet er via et topphengslet kjellervindu fra byggeår på bad.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i kryp kjeller? Ja

Er det synlig fukt eller vann i kryprommet? Nei

Er det synlig sopp/råteskader? Nei

Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen? Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av kryp kjelleren? Ja

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

Det ble målt 16 % i etasjeskille på kontrollert punkt.

Oppsummering av kryp kjeller

TG-2

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet.

Det er små og få lufterventiler i kryp kjelleren, det er ikke etablert noen lufting over tak for god luft sirkulasjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere plast mot grunn, for å redusere luftfuktigheten i rommet.

Pga. risikoen og skadepotensiale forbundet med slike konstruksjoner anbefales jevnlig inspeksjoner.

6.4 Kryp kjeller: Under vindfang

Beskrivelse	
Det er etablert en krypkjeller under vindfang med utvendig adkomst i grunnmur.	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Nei
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Ja
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Nei
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet	
15 %	
Oppsummering av krypkjeller	TG-2
Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet.	
Det er lagret utstyr, isolasjon på bakken i kryprommet.	
Det er ikke god tetting med plater mellom bjelkelaget og kryprommet. Det er åpen isolasjon, begrenset omfang.	
Det er ikke netting i ventil, montert luke til åpning i grunnmur. Det er symptomer på aktivitet etter mus i kryprommet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utvendig terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann.	
Det anbefales å etablere plast mot grunn, for å redusere luftfuktigheten i rommet. Fjerne lagret utstyr, isolasjon på bakken i kryprommet.	
Åpen isolasjon opp mot bjelkelaget må tildekkes.	
Luke i grunnmur bør etableres, stoppe tilgang på mus ol. Etasjeskille bør undersøkes nærmere for å kartlegge eventuelt omfang av aktivitet etter mus.	

6.5 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
Rom under terreng er en grovkjeller innredet med boder og bad.	
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja

Oppsummering av rom under terreng**TG-2**

Det er steder tegn/forekomster av svertesopp i overflater på isoporplater som er lagt løst mot innvendige grunnmursvegger.

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt. Det er fuktopptrekk i endeved på treverk som er i kontakt mot gulv og grunnmur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflater med symptomer på svertesopp må rengjøres, alternativt fjerne isoporplater med svertesopp som er lagt på grunnmur.

Treverk som er i direkte kontakt med gulv bør fuktsikres for å unngå et pågående opptrekk av fukt.

Innredning av kjeller frarådes.

6.6 Balkong, terrasse, platting

Type

Balkong

Det er etablert 2 balkonger i impregnert treverk.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Ja

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?

Ja

Er det krav til rekkverk?

Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?

Ja

Er balkong / terrassen tekket?

Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting**TG-2**

Det registreres nedbøy i luftebalkong, skjevhet ut mot rekkverk i takoverbygd balkong ved inngangspartiet.

Det registreres råteskader i rekkverk på luftebalkong.

Rekkverket tilfredsstillt krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

6.7 Vinduer og dører: Vinduer

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass og kjellervindu med koblet glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det ble foretatt utskiftinger i 1989, 2 soveromsvinduer ble skiftet i 2010.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-3
Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.	
Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.	
Det registreres råteskader i glasslister.	
Kittfalsler (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet i kobla vinduer.	
Enkelte vinduer var trege pga limeffekt fra maling mellom karm og vindusramme.	
Enkelte beslag har dårlig tilstand, svikt i beslag under soveromsvindu med økt risiko for tilførsel av fukt i veggkonstruksjonen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Avvik vedr. beslag må utbedres. Vinduer i dårlig tilstand må skiftes.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.8 Vinduer og dører: Dører

Beskrivelse	
Malt hovedytterdør, balkongdør og skyvedør i tre med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Dører ble skiftet i 1989.	
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-2
Dørvrider på hovedytterdør har dårlig tilstand.	
Tettelister i dører er harde/har dårlig tilstand. Kald trekk kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Avvik må lukkes.	

6.9 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Veggkonstruksjoner i tre kledd med liggende og stående panel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Det er tegn til råte/fuktopptrekk i hjørnebord bak nedløpsrør fra takrenner.	
Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Bordkledningsbord som har dårlig tilstand må byttes.	
Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.	

6.10 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Det er etablert en luke i taket for adkomst til loft via en nedfellbar stige.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
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-2
Det registreres fuktmerker rundt takgjennomføringer på loftet.	
Det registreres symptomer på aktivitet etter mus på loftet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Årsak og omfanget av aktivitet etter mus / skadedyr må kartlegges.	
Jevnlige inspeksjoner anbefales pga. avvik ved gjennomføringer, spesielt sett opp mot alder / brukstid på undertak / taktekking og utvendige beslag.	

6.11 Loft (konstruksjonsoppbygging): Tilbygg

Type loft	Kaldtloft
Det er etablert et kaldtloft uten adkomst over tilbygget i boligen.	
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-IU
Det er ingen adkomst til loftet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Adkomst for inspeksjon av loft for å stadfeste tilstand må foretas.	

6.12 Renner og nedløp

Type	Metall, Plast
Takrenner og nedløpsrør i metall og plast.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja

Oppsummering av renner og nedløp	TG-3
Det registreres nedbøy/skjevheter i enkelte takrenner.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskifting av takrenner med skade må påregnes.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.13 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Taket er et saltak.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
Det registreres lett svai/nedbøy i takflaten.	
Enkelte vindskier/vannbord på konstruksjonen har dårlig tilstand.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak vedr. vindskier/vannbord er påregnelig.	

6.14 Taktekking

Type tekking	Metallplater
Taket er tekket med metallplater.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av takteking	TG-2
Det registreres partier med overflateslitasje / løst belegg.	
Metallplater med underlagspapp og lekter har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør vurderes en overflatebehandling / avvik bør lukkes.	

6.15 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Det er etablert en takteking med glatt overflate og det er krav til snøfanger.	
Det er kun montert snøfanger foran inngangspartiet.	
Takstigen er en stige med bøyle over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.	
Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.16 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rom over 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Utbedringskostnader**Ingen umiddelbar kostnad****6.17 Ildsted/Skorstein**

Type pipe	Tegl
Det er en teglpipe fra byggeår.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Det er montert en vedovn på stue.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere 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?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.	
Det er ikke forskriftsmessig takstige/stigetrinn/reist stige slik at pipa kun er inspisert fra bakkenivå.	
Det er riss/sprekkdannelse i innvendig murpuss i 2.etg og på loft.	
Det er merker etter sotvann/rennmerker på loft.	
Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.	
Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må utføres.	

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Eldre innredning med malte fronter og laminert benkeplate med bruksmerker/synlig slitasje.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Pga. utidsmessige løsninger og synlig slitasje bør det vurderes tiltak for opprettholde normal bruksfunksjon også i tiden som kommer.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Det er montert avtrekksvifte over stekesonen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja
Oppsummering av avtrekk	TG-3
Det registreres skade i frontdeksel på avtrekksvifte, vibrasjon/støy i trinn 3.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Ny avtrekksvifte må monteres.	
Utbedringskostnader avtrekk	Under 10 000

6.19 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det er ikke fremlagt tegninger av boligen.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1.januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.	

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Takhøyden måles til ca 200 cm i kjeller.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Ja

6.20 Trapp: Loftstrapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp til 2.etg er en lukket tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
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
Rekkverket måles til 75 cm.	
Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.	
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10 cm.	

6.21 Trapp: Kjellertrapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp til kjeller er en åpen tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-3
Det er ikke etablert rekkverk i trappen.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.	
Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10 cm.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.22 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør i plast, soilsluk i kjeller.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det ble utført tiltak på anlegget i 1989.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil på kaldtloft.	
Innvendige avløpsrør fra byggeår og 1989 har nådd høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	

6.23 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Synlige vannrør i kobber.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av anlegget ble oppgrdaert i 1989. Det er ukjent alder på rør ifb. montering av ny varmtvannstank i kjeller.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
<p>Vannrør er fra byggeår og 1989 har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.</p> <p>Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.</p> <p>Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.</p>	

6.24 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Oppsummering av elektrisk	TG-2
<p>Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn i 2023 der påpekte feil er utbedret og sak avsluttet.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Det ligger dokumentasjon i Boligmappa. Tilgang er ikke gitt, undertegnende har ikke gjennomgått hvert enkelt dokument.</p> <p>Pga. alder på deler av anlegget anbefales en utvidet el-kontroll for full visshet rundt tilstand på hele anlegget.</p>	

6.25 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
<p>Det er montert en luft til luft varmpumpe.</p>	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
<p>Eldre modell med ukjent produksjonsår.</p>	
Når var siste service på anlegget?	
<p>Ukjent.</p>	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent

Oppsummering av varmesentral**TG-2**

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskaleres. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

6.26 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Kjeller

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

Installert i 2023

Størrelse

190 ltr.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder**TG-1**

Ingen symptomer på skader.

6.27 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon i oppholdsrom.

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Med utgangspunkt i det etablerte anlegget blir ventileringen av boligen vurdert tilfredsstillende.

6.28 Våtrom: Bad/vaskerom 1.etg

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av våtrom	TG-3
<p>Eldre baderom med belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Utstyrt med servantskap, dusjkabinett, skyllekum, wc og opplegg for vaskemaskin.</p> <p>Pga. alder, registrert slitasje, ujevnheter i gulv og mangelfull ventilasjon må det påregnes en renovering av badet. I påvente av en oppgradering må bruken av dusjkabinett videreføres.</p> <p>Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor ved sluk i kjeller uten å registrere symptomer på fuktskader i kontrollert punkt.</p>	
Anbefalte tiltak	
Badet må renoveres.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.29 Våtrom: Bad/wc kjeller

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja
Oppsummering av våtrom	TG-3
<p>Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.</p> <p>Det er løs murpuss/maling og mineralutslag i overlater på mur med indikasjon på fukt/fuktvandring.</p>	
Anbefalte tiltak	
Badet må renoveres.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.30 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Namsos	
Oppdragsnr.	
1706250019	
Selger 1 navn	
Gunnar Tronesvold	
Gateadresse	
Formofossvegen 26	
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	
Gunnar Brandyzæg	
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1706250019

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

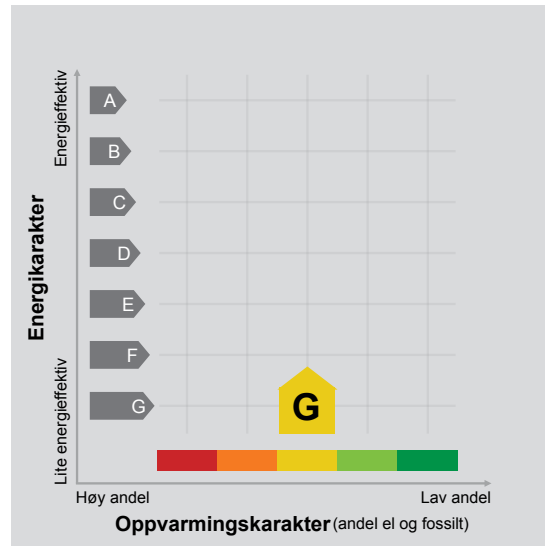
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gunnar Tronesvold	c2f1785b8fb9a43df15d1051 709b5efba8fab9f7	23.02.2025 09:28:26 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1706250019

- 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>

ENERGIATTEST

Adresse	Formofossvegen 26
Postnummer	7870
Sted	GRONG
Kommunenavn	Grong
Gårdsnummer	28
Bruksnummer	32
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10958482
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-88219
Dato	06.03.2025



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

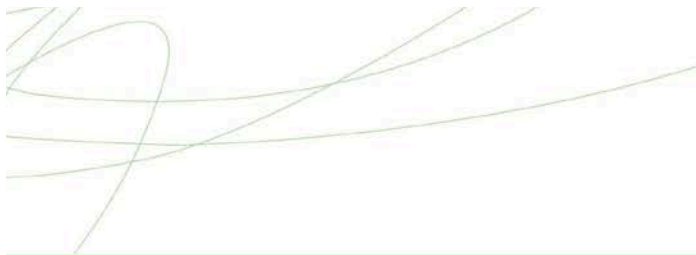
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

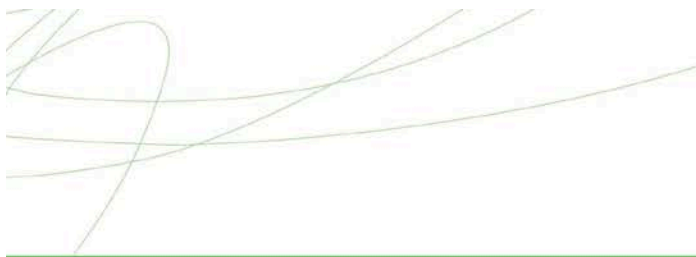
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Etterisolering av yttervegg**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

- **Spar strøm på kjøkkenet**
- **Redusér innnetemperaturen**

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1926
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	164
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 5: Etterisolering av kjellervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 16: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Nabolagsprofil

Formofossvegen 26 - Nabolaget Tømmerås/Ekker - vurdert av 20 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Eldre



Offentlig transport

Grong stasjon Totalt 7 ulike linjer	5 min 0.4 km
Grong stasjon Linje F7	6 min 0.4 km
Namsos lufthavn	43 min

Skoler

Grong barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 239 elever, 17 klasser	3 min 2 km
Grong videregående skole 265 elever	4 min 2.1 km

«Her er det barnevennlig, trygt og fint!»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Naboskapet

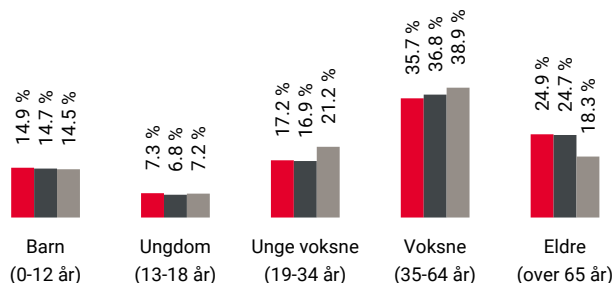
Godt vennskap 77/100



Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Aldersfordeling



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

Barnehager


Rønningen barnehage (1-5 år) 40 barn	9 min 0.7 km
Ekker barnehage (1-5 år) 21 barn	18 min 1.4 km
Bergsmo barnehage (1-5 år) 19 barn	9 min 8 km


Dagligvare


Coop Extra Grong PostNord	25 min 1.9 km
Rema 1000 Grong Post i butikk, PostNord	4 min 2.4 km

Primære transportmidler







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

 **Støynivået**
Lite støynivå 89/100

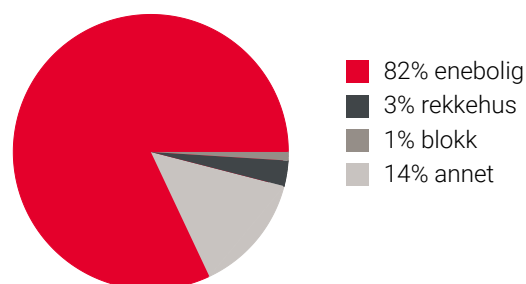
 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 88/100

 **Gateparkering**
Lett 88/100





Sport

-  Tømmerås balløkke 8 min 
Ballspill 0.6 km
-  Gronghallen 25 min 
Aktivitetshall 1.9 km
-  Push Treningssenter Grong 25 min 

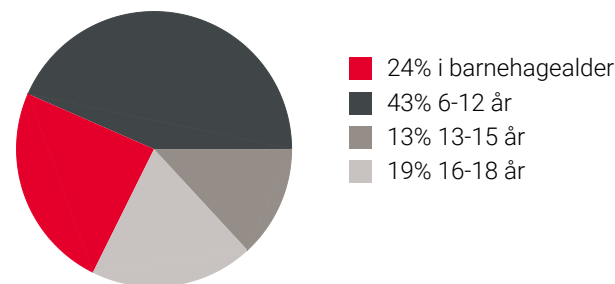
Boligmasse



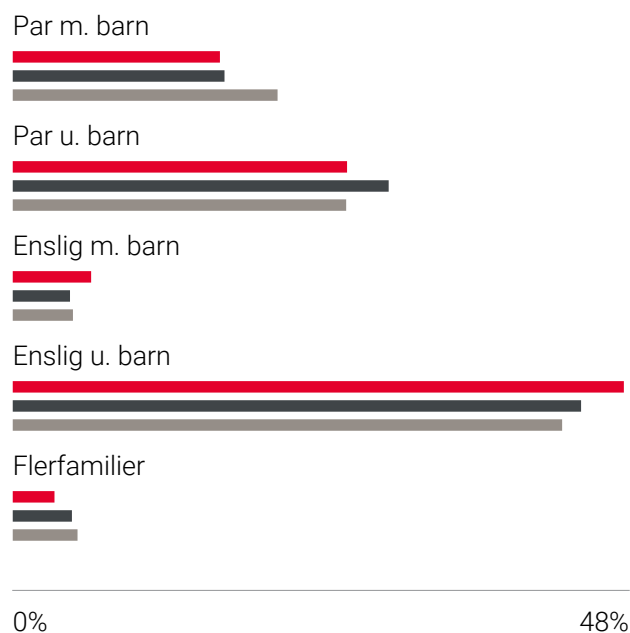
Varer/Tjenester




-  Grong Kjøpesenter 25 min 
-  Apotek 1 Grong 26 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



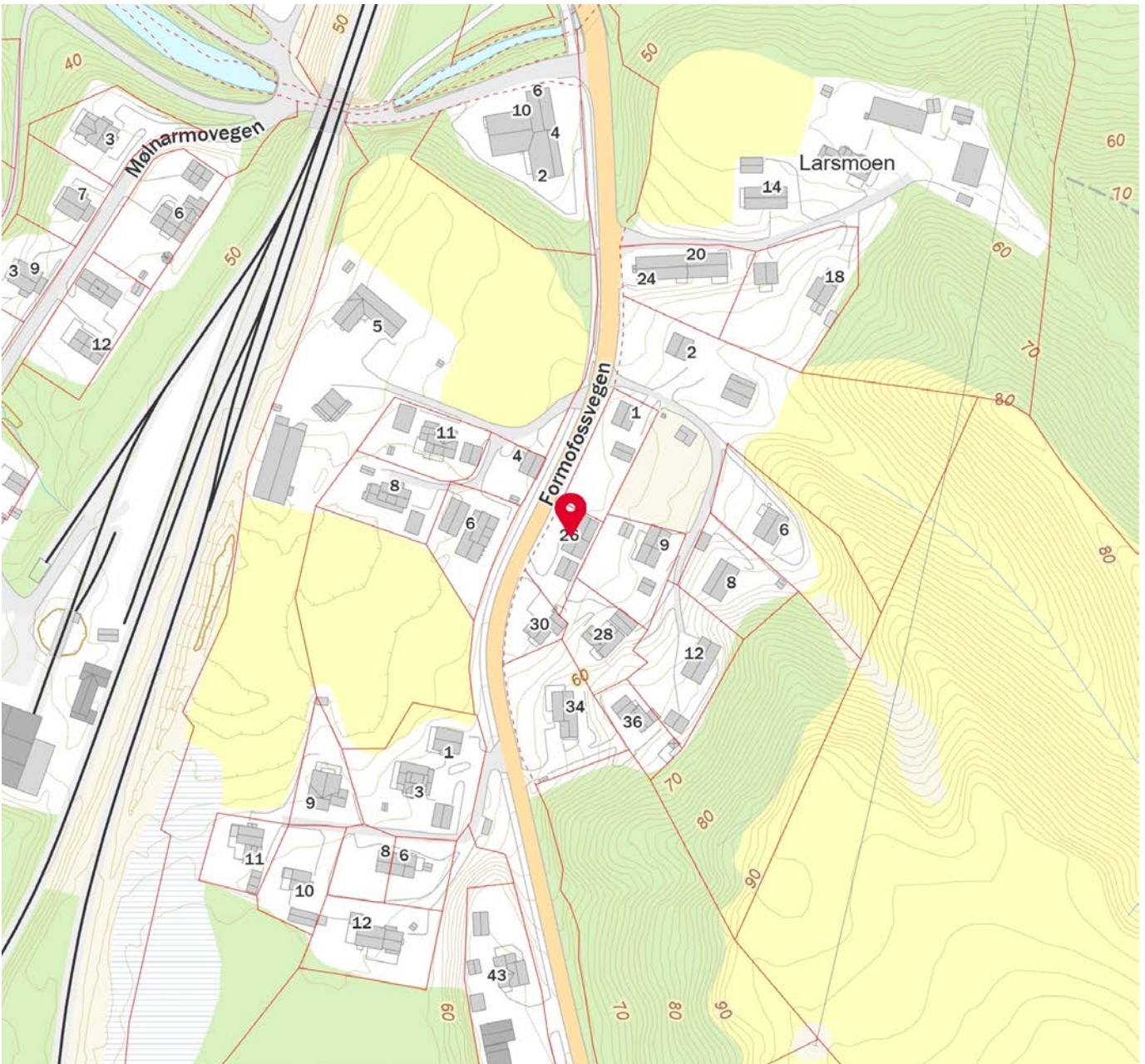
Familiesammensetning



-  Tømmerås/Ekker
-  Grong kommune
-  Norge

Sivilstand

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



For matrikkelenhet:Kommune: **5045 - GRONG**Gårdsnummer: **28**Bruksnummer: **32**

Utskriftsdato/klokkeslett: 14.02.2025 kl. 13:00

Produsert av: Morten Neergård

Attestert av: Grong kommune

Orientering om matrikelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikelenhet

Matrikelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: BAKMOEN
Etableringsdato: 29.05.1926
Skyld: 0,03
Er tinglyst: Ja
Har festegrønner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst
Beregna areal for 28 / 32
Areal 669,2 m2
Kommentar Ukjent grenseforløp

Eierforhold

Tinglyste eierforhold	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver	190452	BRANDTZÆG GUNNAR	BRANDTZÆG GUNNAR	Blålokkevegen 16	7870 GRONG	1 / 1

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7151909	660536	669,2 m2	Hjelpelinje vegkant	

Forretninger der matrikelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Matrikelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)	Endret dato	Dato
	Annens referanse		

Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2018	Tinglyst	02.01.2018	smatmynd	01.01.2018
Omnummerering		Omnummerert til:	5045 - 28/32		
		Omnummerert fra:	1742 - 28/32		

Skylddeling	29.05.1926	Rolle	Matrikelenhet	Arealendring
Skylddeling		Avgiver	1742 - 28/16	0
		Mottaker	1742 - 28/32	0

Adresser		Adressenavn		Adressekode		Adresser Nord		Kretser		Atkomstpunkt	
Adresstype	Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koordinat. syst.	Nord	Øst	Grunnkrets	Stemmekrets:	Kirkesokn:	Postnr.område:	Tettsted:	Nei
Vegadresse	Formofossvegen	42004	26	EUREF89 UTM Sone 32	660538	0107 Tømmerås	2 Media	09110503 GRONG	7870 GRONG	7142 Grong	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Byggningsnr:	10 958 482	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	158	Ant. etasjer:	3	Rammeutlatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 7151914 Øst: 660545	Bruksareal totalt:	158	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:	
Bygningsendringstype:	Enebolig	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Bolig	Bruttoareal annet:	0	Alternativt areal:	0	Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0	Alternativt areal 2:	0		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
L01	0	36	0	36	0	0	0	0	0
H01	1	86	0	86	0	0	0	0	0
K01	0	36	0	36	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
42004 Formofossvegen 26	H0101	Bolig	158	0	0	0	0	28/32

Byggningsnr: 10 958 482
Løpenr: 1
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
 Nord: 7151914 Øst: 660545
 Bygningssendingskode: Tilbygg
 Bygningstype: Enebolig
 Næringsgruppe: Bolig
 Bygningssstatus: Tatt i bruk
 Energikilder:
 Oppvarming:

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 0
 Bruksareal bolig: 40 Ant. etasjer: 1
 Bruksareal annet: 0 Vannforsyning: Tilkn. off.
 Bruksareal totalt: 40 Avløp: vannverk
 Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Offentlig
 Bruttoareal annet: 0 Har heis: kloakk
 Bruttoareal totalt: 0 Har heis: Nei
 Alternativt areal: 0
 Alternativt areal 2: 0

Datoer
 Rammetillatelse: 26.05.1989
 Igangsettingstillatelse: 02.11.1989
 Tatt i bruk: 15.12.1989
 Midlertidig brukstillatelse:
 Ferdigattest:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	40	0	40	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
42004 Formofossvengen 26	H0101	Bolig	0	0	Kjøkken	0	0	28/32

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		BRANDTZÆG RICHARD		7870 GRONG

Byggningsnr: 10 959 195
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
 Nord: 7151900 Øst: 660540
 Bygningssendingskode:
 Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
 Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
 Bygningssstatus: Tatt i bruk
 Energikilder:
 Oppvarming:

Bebygd areal:
 Bruksareal bolig: 0 Ant. boliger: 0
 Bruksareal annet: 40 Vannforsyning: Privat ikke
 Bruksareal totalt: 40 innlagt
 Bruttoareal bolig: 0 Avløp: Midlertidig brukstillatelse:
 Bruttoareal annet: Har heis: Nei
 Bruttoareal totalt: 0
 Alternativt areal: 0
 Alternativt areal 2: 0

Datoer
 Rammetillatelse: 08.08.1990
 Igangsettingstillatelse: 09.08.1990
 Tatt i bruk: 20.10.1990
 Midlertidig brukstillatelse:
 Ferdigattest:

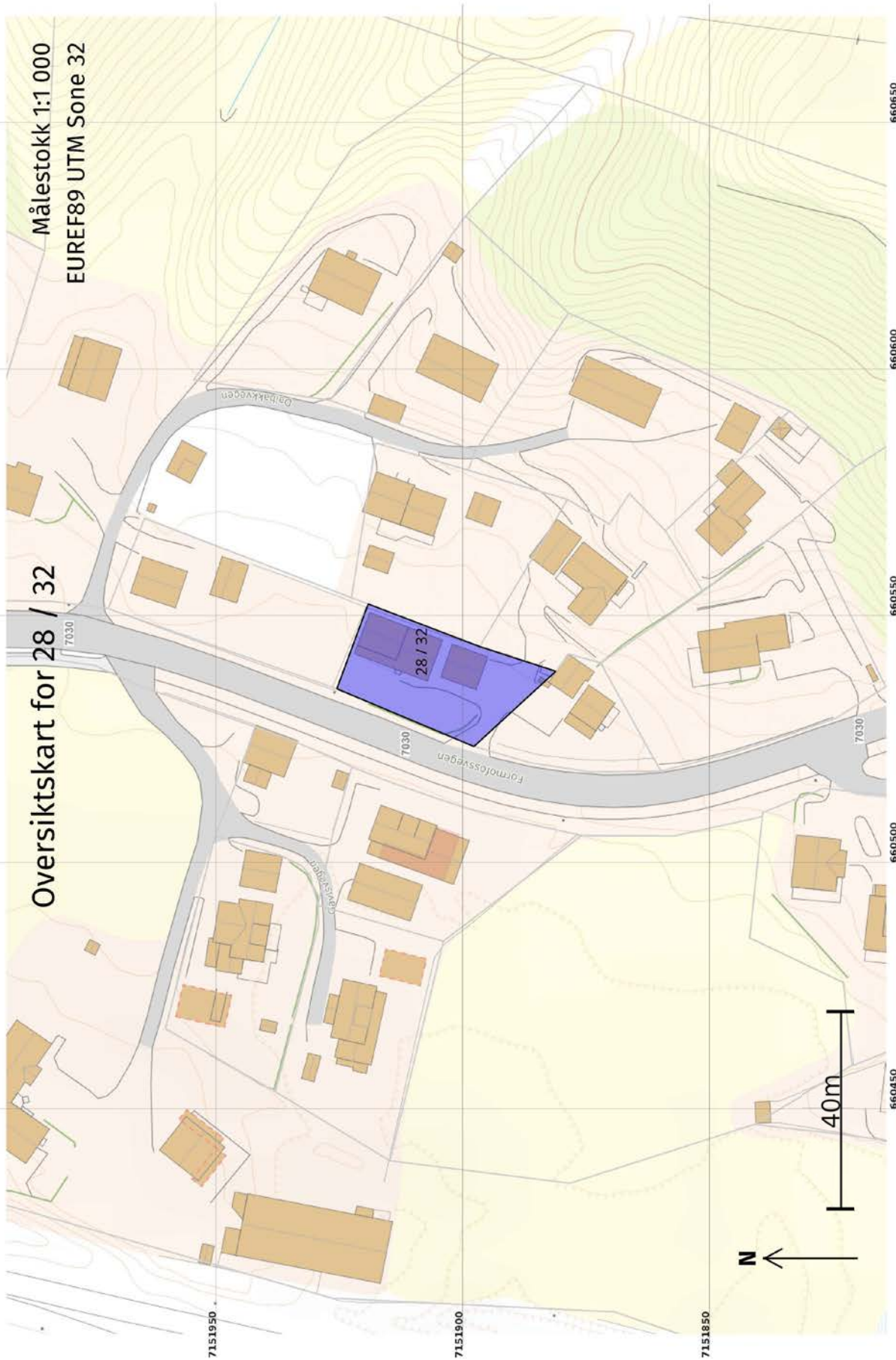
Etasjer

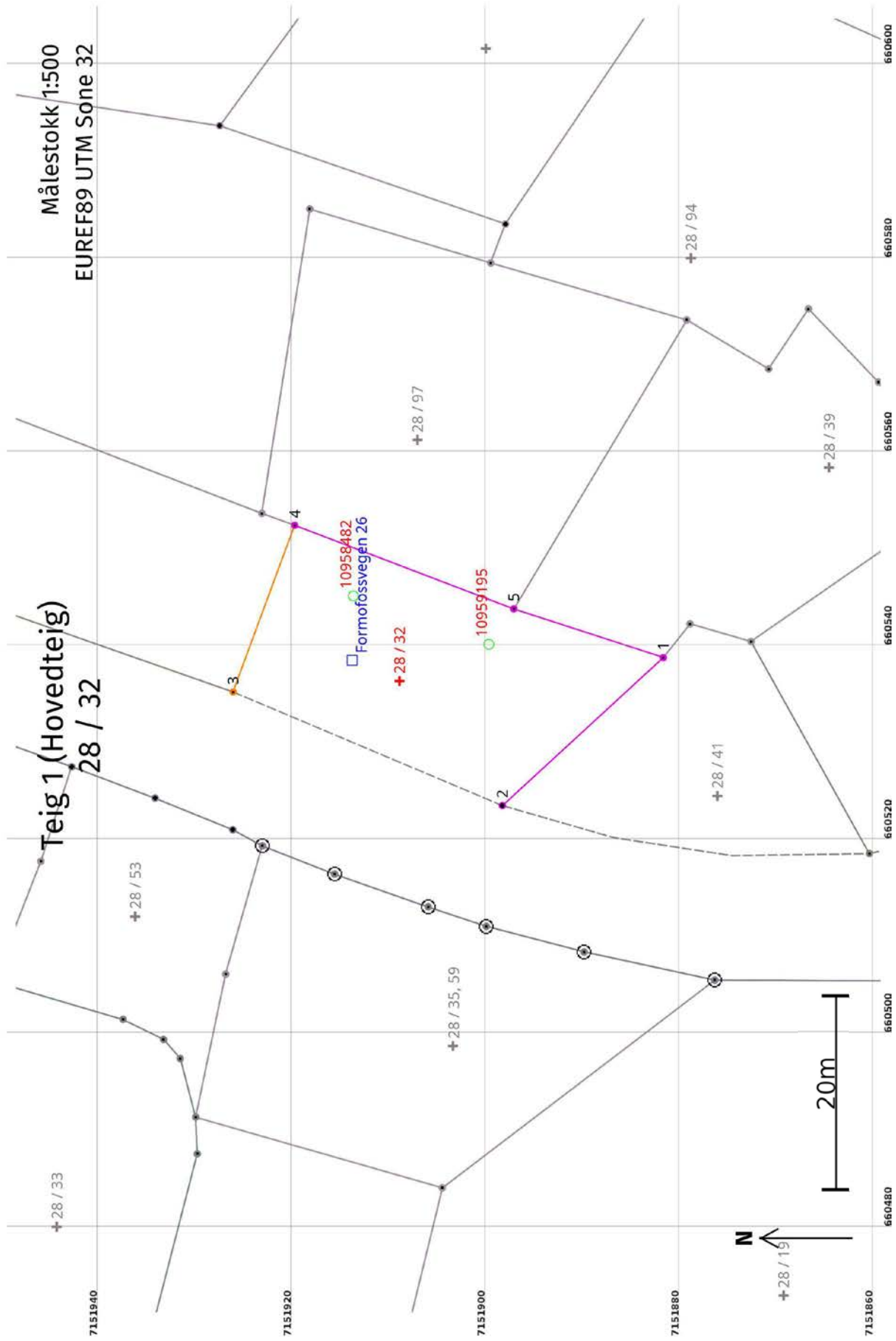
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	40	0	40	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	28/32

Kontaktpersoner				
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		BRANDTZÆG RICHARD		TØMMERÅS 7870 GRONG
Tiltakshaver		BRANDTZÆG TORBJØRG		TØMMERÅS 7870 GRONG





Areal og koordinater

Areal: 669,2

Arealmerknad: Hjelpelinje vegkant

Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 7151909

Øst: 660536

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttipe / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7151882,03	660538,63		Ukjent	51 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200	
2	7151898,62	660523,37	22,54	Umerket	51 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Blyantoriginal	200	
3	7151926,37	660535,09	30,12	Hjelpelinje vegkant Geometrisk hjelpepunkt	63 Genererte data: Fra annen geometri	500	
4	7151920,02	660552,28	18,33	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	
5	7151897,44	660543,66	24,17	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200	

For Det lokale eltilsyn ved Tensio TN AS
DLE Indre Namdal
Postboks 53
7871 GRONG
+47 74 12 15 00

Side 1 av 4

AnleggsId:
1055520-001

Rapportnr./SaksId.:
148943

Mottaker
BRANDTZÆG GUNNAR
FORMOFOSSEVEGEN 26

7870 GRONG

Rapport

I henhold til Lov av 29. mai 1929 om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr, og forskrifter utferdiget med hjemmel i denne loven (Bl.a. Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg, FEL), utøves det kontroll av elektriske anlegg.

Anleggsadresse
-
Formofossvegen 0026
7870 GRONG

PIN-kode: 7696

Melding om rettingsarbeidet slik det er utført skrives under hvert punkt og sendes Det lokale eltilsyn, dle.tn@tensio.no (alt. pr.post til: Det lokale eltilsyn, Tensio TN AS, Postboks 2551, 7736 Steinkjer). Rettingsarbeidet skal utføres av registrert el-virksomhet.

Kontrollert av
Lisa Aasbakk

Kontrolltype
Periodisk

Kontrolldato
17.01.2023

Det ble under kontrollen funnet følgende å bemerke:

STIKKPRØVEKONTROLL BOLIG OG GARASJE

- 1 **Kommentar** Sikringsfordelingen anbefales oppgradert med jordfeilautomater, dette for å bedre sikkerheten i anlegget.

*- OPPGRADERT MED JORDFEILAUTOMATER OG
OVERSPENNINGSVERN.*

- 2 **Kjeller matbod** Jordledningen var ikke betryggende festet, jfr. FEL §21.

*- FESTET,
Jordledningen var delvis løs ved tak.*

- 3 **Bad og krypkjeller** Anlegget var provisorisk og oppfylte ikke forskriftens sikkerhetskrav, jfr. FEL §10.

Gjelder varmekabel på vannrør, montert for frostsikring/tining, denne manglet forankoplet jordfeilbryter og var provisorisk montert.

*- VARMEKABEL ER IKKE I BRUK,
- DEN MÅ LEGGES OM SLIK AT DEN VIRKER SLIK DEN ER
TENKT TIL, DETTE VIL BLI GJORT SENSERE.*

Kontrollen av det elektriske anlegget ble gjennomført iht. krav stilt i forskrifter som var gjeldende da det elektriske anlegget var nytt, eller ved eventuelle senere endringer/utvidelser. Anlegg utført etter eldre forskrifter innehar ikke samme sikkerhetsnivå som dagens forskrifter stiller til elektrisk anlegg. Vår kontroll er gjennomført som en stikkprøvekontroll. Dette kan innebære at ikke alle feil eller mangler ved anlegget er avdekket.

RETTELSE ER UTFØRT AV:

13/3-2023 Svein Dønn

Dato 13/3-23
Underskrift montør
KRAVDE ELEKTRO AS
Aut. Elektroinstallatør
Jørem 7870 Grong
Mva. 0772170110547 401990

Dato Stempel/Underskrift elektroinstallatør

Isol.motst. ved kontroll	Etter utbedring
>1 M Ω	1.5 M Ω

DLE Indre Namdal

19.01.2023

Lisa Aasbakk
elsikkerhetsingeniør

Rapporten utsendes uten signatur. Interne rutiner og saksbehandlingsverktøy sikrer sporbarhet.

- 4 **Bad** Lysarmaturen manglet kuppel, jfr. FEL §22.
-LAMPE SKIFTET.
- 5 **Bad** Anlegget var mangelfullt vedlikeholdt og må ettersees av registrert el-virksomhet eller fjernes, jfr. FEL §9.
Gjelder deler av gammelt jordingsanlegg som ikke er i bruk.
-FJERNST.
- 6 **Stue** Utstyr/anleggsdel var ikke i betryggende stand, jfr. FEL §9.
Gjelder Mor/datter-lampe, som også var plassert for nær gardinene.
-FJERNET,
- 7 **Stue** En kabel, bak sofa, var ikke betryggende festet, jfr. FEL §28.
-FESTET,
- 8 **Stue kommentar** Det bør vurderes å få montert flere stikkontakter ved TV og ved spisebord.
-MONTERT 4 VISIS STIKK.
- 9 **- Terrasse** Utstyr/anleggsdel var defekt, jfr. FEL §9.
-UTELAMPE SKIFTET,
Et glass manglet i utelampe.

10 **Kjøkken**

Bevegelig ledning var ikke strekkavlastet, jfr. FEL §38.

- FJERNET,

Bevegelig ledning, til lampe under overskap, var skjøtt uten egnet skjøteanordning.

11 **2. etasje Gang**

Åpning for kabelinnføringer var ikke tettet, jfr. FEL §28.

- STIKK SKIFTET,

Gjelder en stikkontakt ved gulv.

12 **2. etasje Hybel**

Jordet og ujordet elektrisk utstyr kunne berøres samtidig, jfr. FEL §21.

- STIKKONTAKTER BYTTET TIL JORDET.

Det var montert en blanding av stikkontakter med og uten jording i dette rommet.

Utdrag fra samsvarserklæring, fra registrert elvirksomhet, datert 04.10.2022:
Montasje av 3 doble stikkontakter i kjøkkenkrok for kjøleskap, micro og ventilator på eksisterende kurs.

Da rommet er stort er det vurdert til at jordet utstyr er avgrenset til kjøkkenkrok.

Bruken av rommet er nå endret, da det er plassert hybelkomfyr, mikrobølgeovn og vannkoker på kjøkkenbordet, dette utstyret var tilkopleet ved hjelp av skjøteledning fra en ujordet stikkontakt. I tillegg var det en ujordet stikkontakt like ved kjøleskapet.

13 **2. etasje**

Kokeplater var tildekket, jfr. FEL §22.

- FJERNET,

Kokeplater på minikjøkken var tildekket. Det var plassert et plastbrett, for avrenning av dekketøy, på kokeplatene. Den ene platen er delvis dekket av smeltet plast.

14 **Utvendig**

Utstyr/anleggsdel manglet jordforbindelse, jfr. FEL §21.

- JORDET ENKEL STIKK MONTERT.

Varmepumpens utedel manglet jordforbindelse.



SAMMENDRAG



Boligmappennummer: BUZ9919
Matrikkel: 5045-28/32/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



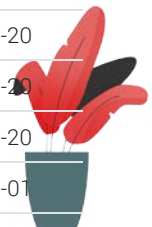
Hjemmelshavere:
Gunnar Brandtzæg



Adresse:
Formofossvegen 26,
7870 GRONG

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 19 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
Sluttkontroll	KRÅBØL ELEKTRO AS	Elektriker	2022-10-04
Risikovurdering	KRÅBØL ELEKTRO AS	Elektriker	2022-10-04
Samsvarserklæring	KRÅBØL ELEKTRO AS	Elektriker	2022-10-04
gvr reflektorovn	KRÅBØL ELEKTRO AS	Elektriker	2022-10-04
eaton-ds-167605-spct2-385_3-20190625	KRÅBØL ELEKTRO AS	Elektriker	2023-03-20
pkpm2-10_2_c_003-a	KRÅBØL ELEKTRO AS	Elektriker	2023-03-20
pkpm2-15_2_c_003-a	KRÅBØL ELEKTRO AS	Elektriker	2023-03-20
lastbryter is 3 x 63	KRÅBØL ELEKTRO AS	Elektriker	2023-03-20
pkpm2-20_2_c_003-a-ol	KRÅBØL ELEKTRO AS	Elektriker	2023-03-20
primo sort e27	KRÅBØL ELEKTRO AS	Elektriker	2023-03-20
Sluttkontroll	KRÅBØL ELEKTRO AS	Elektriker	2023-03-20
Samsvarserklæring	KRÅBØL ELEKTRO AS	Elektriker	2023-03-20
Risikovurdering	KRÅBØL ELEKTRO AS	Elektriker	2023-03-20
Samsvarserklæring	KRÅBØL ELEKTRO AS	Elektriker	2023-05-01
Risikovurdering	KRÅBØL ELEKTRO AS	Elektriker	2023-05-01
Sluttkontroll	KRÅBØL ELEKTRO AS	Elektriker	2023-05-01
Sluttkontroll	KRÅBØL ELEKTRO AS	Elektriker	2023-10-11
Samsvarserklæring	KRÅBØL ELEKTRO AS	Elektriker	2023-10-11
Risikovurdering	KRÅBØL ELEKTRO AS	Elektriker	2023-10-11



Boligmappa

Post og besøk:

KRÅBØL ELEKTRO AS
 Postboks 2923 Solli
 Dronning KRÅBØL ELEKTRO AS
 0230 Oslo

Kontakt:

Elektriker
 Telefon: 919 18 400
 kundeservice@boligmappa.no

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

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



Post og besøk:

Postboks 2923 Solli
Dronning Mauds gate 10
0230 Oslo

Kontakt:

Telefon: 919 18 400
kundeservice@boligmappa.no

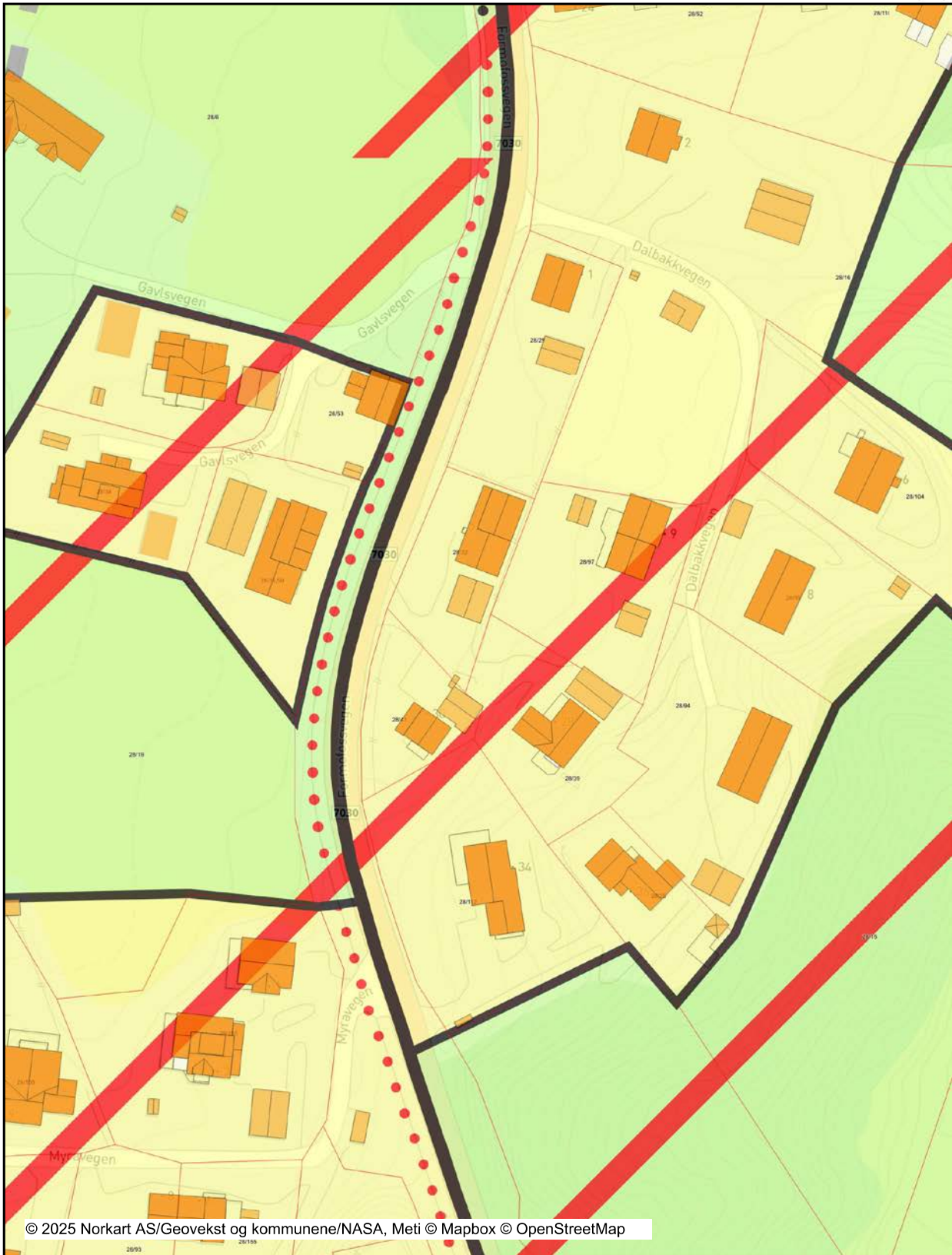


Kartutsnitt kommunedelplan Grong sentrum

Dato: 17.02.2025




Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 32N



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

Tegnforklaring

	Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)
	Boligbebyggelse - nåværende
	Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infra:
	Bane- nåværende
	Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsmål s.
	LNFR-areal - nåværende
	Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)
	Faresone - Ras- og skredfare
	Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)
	Faresone grense
	Byggegrense
	Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
	Planområde
	Planens begrensning
	Grense for arealmål
	Samleveg - nåværende
	Gang-/sykkelveg - nåværende
	Gang-/sykkelveg - framtidig
	Jernbane - nåværende
	Eiendomsinformasjon
	Eiendom
	Ahc Gårds- og bruksnummer
	Bygninger
	Taksprang Bunn
	Boligbygg
	Andre bygg
	Takkant
	Bygningsdelelinje
	Annen bygning
	Takoverbygg
	Takoverbygg kant
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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


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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med 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: Formofossvegen 26
7870 GRONG**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Øyvind Hofstad**Telefon:** 417 87 200
E-post: oyvind.hofstad@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre