



aktiv.

Trøahaugvegen 55, 7870 GRONG

Grong - Enebolig på ett plan med flott utsikt. 3 stk. soverom. Garasje i u.etg. Gangavstand til sentrum, skole og bhg.



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 1 450 000,-
Omkostn.: Kr 37 600,-
Total ink omk.: Kr 1 487 600,-
Årlig festeavgift: Kr 1 258,-
Selger: Tom Erik Skårn

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1977
BRA-i/BRA Total 113/217 kvm
Tomtstr.: 783.1 m²
Soverom: 3
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 29, bnr. 118
Oppdragsnr.: 1706250033

Enebolig Alt på ett plan Garasje og lager i u.etg. Flott utsikt

Velkommen til Trøahaugvegen 55.

Enebolig på ett plan som inneholder:

Vindfang, gang, bod, kjøkken, toalettrom, tre soverom og bad/vaskerom.

U.etg. med garasje og lagerrom.

Oppgraderinger:

- Tilbygg 2003 (2 stk. soverom og garasje)
- Kjøkken ca. 2003
- Bad ca. 2001
- Takteking ca. 2005
- Sikringsskap tidlig 2000 (EI-kontroll 2024 - ok)
- 3 stk. vinduer på tilbygg skiftet
- Bordkledning mot vest ca. 2012
- Balkong/inngangsparti ca. 2012
- Balkong mot sør ca. 2010.

Boligen ligger på Trøahaugen og har en flott utsikt ut mot Geitfjellet. Fra boligen er det gangavstand ned til sentrum hvor du finner kjøpesenter, lokalbang, cafe, skole, barnehage, idrettsanlegg, treningssenter m.m.

Dette er en bolig jeg ser frem til å vise deg. Velkommen til en hyggelig Aktiv visning.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	65
Nabolagsprofil	70
Tinglyst festekontrakt	73
Brev fra bortfester	78
Matrikkelbrev	80
Kommunale avgifter	89
Kartutskrift	90
Utsnitt kommunedelplan	91
Budskjema	99

Trøahaugvegen 55

Om boligen

Areal

BRA - i: 113 m²

BRA - e: 104 m²

BRA totalt: 217 m²

TBA: 20 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 113 m²

BRA-e: 104 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

20 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det foreligger ikke tegninger.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

783.1 m²

Tomtebeskrivelse

Grunneier/bortfester: Grong kommune

Årlig festeavgift: kr. 1.258,-

Festeavgift betales via kommunale avgifter.

Regulering av festeavgift: KPI

Neste regulering av festeavgift: 01.01.2033

Forkjøpsrett: Nei

Kreves samtykke til overdragelse fra grunneier: Nei

Festekontrakten utløper: 2133

Festekontrakten utløper i 2133. Se tomtefestelovens regler for eventuell innløsning, forlengelse og regulering av festeavgift etter utløp. Dette er kjøpers risiko og ansvar.

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

Årlig festeavgift

Kr 1 258

Beliggenhet

Eiendom med sentral beliggenhet på Trøhaugen, Grong med flott utsikt ut over mot Geitfjellet. Gode lys og solforhold. Kort gå avstand til sentrum med butikker, lokalbank, skole, idrettsanlegg og kommunesenter.

Adkomst

Enkel adkomst.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av i hovedsak eneboliger og leiligheter.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Rønningen barnehage (1-5 år) 1.6 km

Ekker barnehage (1-5 år) 3.7 km

Bergsmo barnehage (1-5 år) 6.7 km

Skoler

Grong barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 0.8 km

Grong videregående skole 0.9 km

Skolekrets

Grong barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 0.8 km

Bygningssakkyndig

Thomas Storaunet

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunnmur av murt betongstein fra byggeår. Deler av grunnmur i bakkant mot nord ble forsterket med betongmur etter omtalt ras. Grunnmur ved tilbygg mot øst ser ut til å bestå av thermomur av typen "Jackson" eller tilsvarende.

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

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Taktekingen er av stål/aluminiumsplater.

Takrenner og beslag trolig fornyet ved skifte av tak i 2005.

Generelt vinduer av tre med 3-lags glass fra byggeår. Ett stort stuevindu mot sør med 2-lags glass fra 1984. Vinduer av tre med 2-lags glass fra produksjonsår 2018 ved tilbygg mot øst. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i påbygget del.

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

Forhold som har fått TG2:

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med "Takkanstruksjon/Loft"

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå og drone.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Konsekvensen av at undertak har passert halvpart av forventet brukstid kan være at det oppstår lekkasjer ved kondensering etc. Det er ingen synlig tegn til slike lekkasjer i dag.

Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Bordkledning trolig fra byggeår på hovedhuset og fra 2012 på tilbygget del. kledning på fra byggeår har utlevd sin forventet brukstid og framstår noe værslitt og sprukken.

Konsekvens/tiltak:

Musesperre må etableres.

Konsekvensen ved manglende musesperre kan være at man kan få mus i trekonstruksjonen i boligen.

Vinduer

Generelt vinduer av tre med 3-lags glass fra byggeår. Ett stort stuevindu mot sør med

2-lags glass fra 1984. Vinduer av tre med 2-lags glass fra produksjonsår 2018 ved tilbygg mot øst.

Vurdering av avvik:

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Vinduer fra byggeår har lite/oppbrukt forventet gjenværende brukstid. Vinduer oppfyller ikke krav og forventinger til dagens isolasjonsverdi og tetthet.

Konsekvens/tiltak:

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

Konsekvensen av at bygningen har eldre vinduer kan være forhøyet energibehov.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong mot sør

Vurdering av avvik:

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

Konstruksjonene har skjevheter.

Balkongen har sunket litt på bærepunktet mot garasjen. Sprukken/slitt maling på toppbord for rekkverket.

Konsekvens/tiltak:

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

Lokal utbedring må utføres.

Slipe ned og male opp toppbord langs rekkverk. Jekke opp under bærebjelken der balkongen har sunket. Det er ingen konkrete konsekvenser pga. av dette avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Radon

Vurdering av avvik:

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

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med "Drenering"

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det registrert noe fuktopptrekk/fuktvandring ved nedre deler av grunnmur.

Fuktforholdene vurderes å være av liten vesentlig betydning så lenge kjeller ikke innredes og grunnmurer kles inn. Dvs at kjeller vurderes å ville fungere tilfredsstillende ved dagens bruk som lager/bodareal. Evt etablering av enkle arbeidsrom/hobbyrom

Konsekvens/tiltak:

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

Konsekvensen av avviket kan være at man ikke kan lagre innbo som ikke tåler fukt i kjeller.

Bad/vaskerom

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15.

Vurdering av avvik:

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket.

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

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Ved undersøkelse kan det ikke påvises klemring med klemt slukmannsjett.

Konsekvens/tiltak:

Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Feil montering av sluk og klemring øker risikoen for vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Det registreres ingen symptomer ifm med dette avviket pr nå.

Ventilasjon

Det er naturlig ventilerings.

Vurdering av avvik:

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak:

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Dersom tiltaket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak:

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

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng "Rom under terreng".

Dreneringen er fra 1977. Det kunne i kjeller tydelig registreres noe fuktvandring/fuktopptrekk ved nedre del av grunnmur. Forholdene tilsier at drenering har noe nedsatt funksjon uten at kjeller fremstår vesentlig fuktig. Se forøvrig vurderinger i avsnitt for "Rom under terreng".

Vurderingen er foretatt blant annet med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at dreneringen også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med normal levetid på ca. 20-60 år (kortlang). Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak:

Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Konsekvensen av dette avviket kan være at man ikke kan benytte kjelleren til lagring av innbo som ikke tåler fukt.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av murt betongstein fra byggeår. Deler av grunnmur i bakkant mot nord ble forsterket med betongmur etter omtalt ras. Grunnmur ved tilbygg mot øst ser ut til å

bestå av thermomur av typen "Jackson" eller tilsvarende. En del skjevheter og sprekker ble registrert ved gammel grunnmur. Skjevheter og sprekker opplyses å være skader som oppsto etter ras som omtalt. Det er gitt opplysninger om at forholdene har vært stabile siste 20 år. Opplysninger er hentet fra salgsprospekt utstedt 2020 og bekreftes av undertegnede etter utført befaring.

Vurdering av avvik:

Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Situasjonen ser ut til og ha stabilisert seg og det ser ut som det ikke har vært bevegelse de siste 20 årene. Det er ikke behov for strakstiltak, men bygningsdelen må følges med og det bør gjøres tiltak om situasjonen endrer seg.

Terrengforhold

Boligen er plassert i nedre del av et bratt terreng.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast Det er offentlig avløp via private stikkledninger

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

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

Det foreligger ingen informasjon om fornyelse slik at her legges byggeår til grunn.

Konsekvens/tiltak:

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

Forhold som har fått TG3:

Nedløp og beslag

Takrenner og beslag trolig fornyet ved skifte av tak i 2005. Framstår i bra stand.

Vurdering av avvik:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak:

Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Konsekvensen av manglende snøfangere kan være at det utgjør en risiko for de som ferdes ved/under et slik tak ved ras av snø.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. OG gulv i kjeller er betong mot grunn.

Vurdering av avvik:

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert noen skjevheter i bygningen som opplyses å skyldes et gammelt jordras inn mot boligen. Utbedrende tiltak ble utført blant annet med oppføring av støttemur for å stabilisere løsmassene. Noe uklart når denne hendelsen inntraff. Forholdet medførte skader på grunnmur og har trolig medført noe forskyvning av grunn og fundamentering.

Konsekvens/tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Vurdering av avvik:

Forstøtningsmuren(e) er skjev(e) som følge av setningsskader.

Eier opplyser om at det ikke er registrert endring/bevegelse i muren.

Konsekvens/tiltak:

Påviste skader må utbedres.

For og utbedre avviket må det gjøres tiltak for og rette opp muren. Om forholdet utvikler seg kan konsekvensen være at dette utgjør en fare for de som ferdes ved muren.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Lovlighet:

Det foreligger ikke tegninger.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Mester1 Takst AS AS v/Thomas Storuaunet, datert 11.04.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Beskrivelse: I et av hjørnene i kjelleren har jeg observert noe fukt i en kortere periode. Det ble tørt etter noen dager og har ikke sett noe fukt på flere måneder nå.

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

Beskrivelse: Gulvet på stua heller litt, men det er ikke så mye at det har vært noe problem for oss. I følge tidligere eier har det vært sånn i mange år og har også vært stabilt så lenge vi har bodd her.

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

Beskrivelse: Trøahaugen park bygges ut nedom huset. Det er bygget 2 av 3, men vet ikke om eller når trinn 3 bygges. Dette har ikke vært sjenerende for utsikten.

Innhold

1. etasje:

Vindfang, gang, bod, kjøkken, toalettrom, tre soverom og bad/vaskerom.

Sokkel:

Garasje og tre boder.

Standard

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Mester1 Takst AS AS v/Thomas Storuaunet, datert 11.04.2025. 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

2003 Tilbygg

Boligen er bygget på mot øst med 2 soverom i 1 etasjen og en garasje i kjelleretasjen.

2001 Modernisering/oppgraderinger

Fra 2001-2018 er det fornyet en del i boligen som vinduer og altandør. kjøkken og bad, inngangsparti, bordkledning, takteking, balkong.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Mester1 Takst AS AS v/Thomas Storuauet, datert 11.04.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber innlagt.

Parkering

På egen gårdsplass.

Enkel garasje.

Solforhold

Gode lys og solforhold.

Forsikringsselskap

Eika

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, varmepumpe og ved.

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

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 450 000

Kommunale avgifter

Kr 28 250

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

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 385 094

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 540 375

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 29, bruksnummer 118, festenummer 83 i Grong kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5045/29/118/83:

11.08.1977 - Dokumentnr: 6101 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 160 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 181

BEST. OM BEGRENSNING I RÅDERETT M V

MED FLERE BESTEMMELSER

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Gjelder denne registerenheten med flere

11.08.1977 - Dokumentnr: 6100 - Registrering av festenr.

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5045 Gnr:29 Bnr:118

01.01.2018 - Dokumentnr: 207015 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1742 Gnr:29 Bnr:118

Gjelder denne registerenheten med flere

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.

Kommunen opplyser at hovedbygg er oppført før 1998.

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 odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 450 000 (Prisantydning)

Omkostninger

36 250 (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))

37 600 (Omkostninger totalt)

53 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

56 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 487 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 503 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 506 300 (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 37 600

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

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

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

1 250 Digital annonsering

Gebyr for betalingsutsettelse 1875

6 500 Kommunale opplysninger

17 900 Markedspakke

5 900 Oppgjørshonorar

5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

15 000 Tilretteleggingsgebyr

2 750 Visninger per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

3 200 Utlegg fotograf ca.

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

16.05.2025



















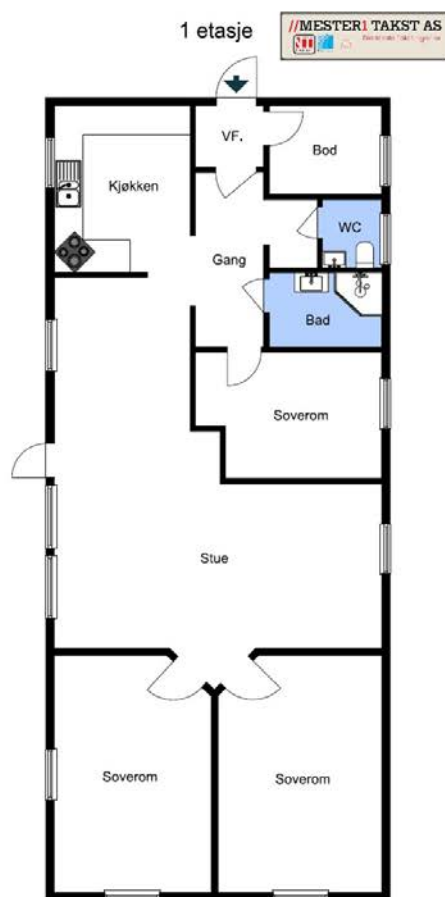






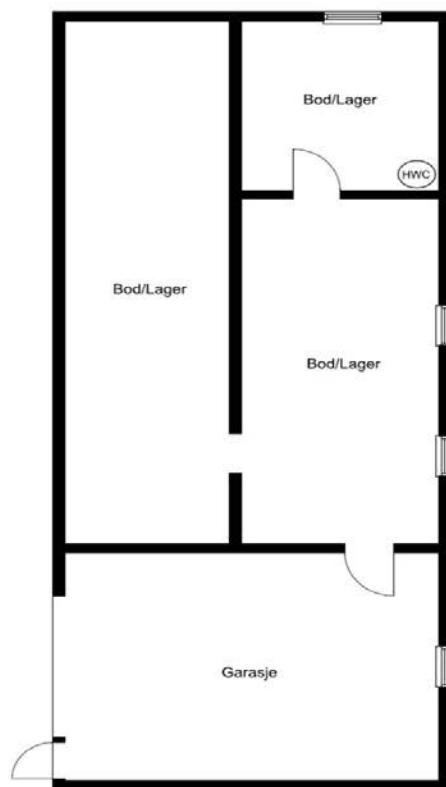






Planløsningen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som høyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.

Kjelleretasje



Planvisningen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.



Et trygt valg

Har du funnet drømmeboligen?

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

GRONG:



**SOLVEIG OLEA
FLAAT-SOLBERG**

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



**CHRISTOFFER
K. PETERSEN**

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



**HANNE
VAN HOOFT**

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



**MARKUS WANG
BENJAMINSEN**

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



**ANNELI
BRONN WELO**

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

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



VERDENS BESTE LOKALBANK – DER DU ER

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Trøhaugvegen 55, 7870 GRONG
 GRONG kommune
 gnr. 29, bnr. 118, fnr. 83

Sum areal alle bygg: BRA: 217 m² BRA-i: 113 m²



Befaringsdato: 11.04.2025

Rapportdato: 11.05.2025

Oppdragsnr.: 13197-1149

Referansenummer: AV4586

Autorisert foretak: Mester1 Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Thomas Storaunet

Vår ref:



NITO

Mester1 Takst AS
Takstmann
Thomas Storaunet



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

Norsk takst

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



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

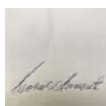
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

MESTER1 TAKST AS



Rapportansvarlig



Thomas Storaunet

Uavhengig Takstingeniør

thomstoraunet@outlook.com

911 37 964



Mesterbrev

NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig beliggende som del av et veletablert og sentrumsnært boligområde i Grong. Sørvendt beliggenhet med gode solforhold og noe utsikt. Enkel og grei adkomst fra offentlig veg med parkering på egen tomt og i garasje. Oppvarming med strøm, vedfyring og luft/luft varmepumpe. Boligen som er fra byggeår ca 1977/1978 er oppført i hht. den byggeskikk og de forskrifter som var gjeldene på byggetiden. Tilbygg med 2 stk soverom og garasje ble oppført mot øst i 2003. Boligen fremstår normalt godt vedlikeholdt med en del utførte oppgraderinger etter byggeår.

Enebolig - Byggeår: 1977

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå og drone.
Takrenner og beslag trolig fornyet ved skifte av tak i 2005. Framstår i bra stand.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Generelt vinduer av tre med 3-lags glass fra byggeår. Ett stort stuevindu mot sør med 2-lags glass fra 1984. Vinduer av tre med 2-lags glass fra produksjonsår 2018 ved tilbygg mot øst.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i påbygget del.
Hvitmalte ytterdør med 2-lags glass. Døren antas være fra ca år 2010
Balkong mot sør

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvbelegg, laminatgulv og heltre furugulv. Overflater er fornyet etter byggeår.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. OG gulv i kjeller er betong mot grunn.
Murpipe av lettklinker fra byggeår med sotluke i kjeller og heldekkende pipebeslag fra ca 2005 over yttertak. Jøtul vedovn fra ca 2004 er tilsluttet pipe på stue. Skiferhelle på gulv under ildsted og brannmursplate på vegg på siden av vedovn. Ved innvendige overflater kunne det ikke registreres sprekker eller skader ved pipe, sotluke eller ildsted. Det ble i 2021 utført tilsyn uten noe å bemerke, feiing utført 2023.
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører og lakkert furu fra nyere tid.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Bad er fornyet i 2001
Veggene har fliser. Taket har lekkert panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har servant, Speil med lys, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i i fra tilstøtende rom som gang. Fuktquotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 5.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er fra 2003 og har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Noen hvitevarer integrert. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Det er montert nyere varmepumpe luft til luft, Service utført 2023.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Sikringsskap er fornyet tidlig på 2000 tallet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Dreneringen er fra 1977. Det kunne i kjeller tydelig registreres noe fuktvandring/fuktopptrekk ved nedre del av grunnmur. Forholdene tilsier at drenering har noe nedsatt funksjon uten at kjeller fremstår vesentlig fuktig. Se forøvrig vurderinger i avsnitt for "Rom under terreng".
Vurderingen er foretatt blant annet med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at dreneringen også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med normal levetid på ca. 20-60 år (kortlang). Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon.
Grunnmur av murt betongstein fra byggeår. Deler av grunnmur i bakkant mot nord ble forsterket med betongmur etter omtalt ras. Grunnmur ved tilbygg mot øst ser ut til å bestå av thermomur av typen "Jackson" eller tilsvarende. En del skjevheter og sprekker ble registrert ved gammel grunnmur. Skjevheter og sprekker opplyses å være skader som oppsto etter ras som omtalt. Det er gitt opplysninger om at forholdene har vært stabile siste 20 år. Opplysninger er hentet fra salgsprospekt utstedt 2020 og bekrefte av undertegnede etter utført befaring.
Forstøtningsmurer er av betongstein.
Boligen er plassert i nedre del av et bratt terreng.
Utvendige avløpsrør er av plast Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

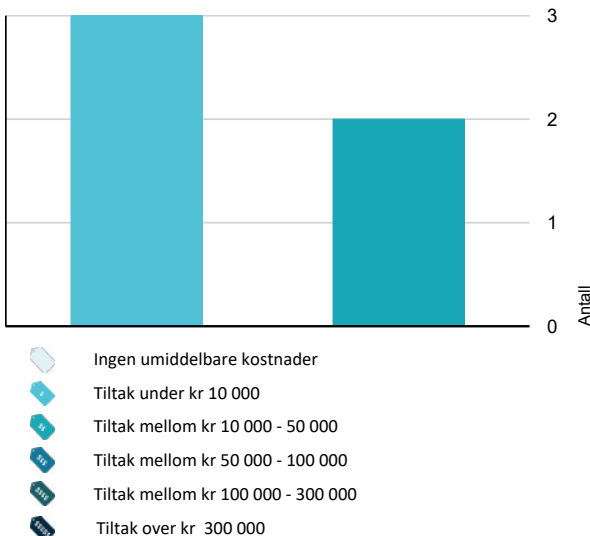
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ikke alle sjekkpunkt med TG2 er kostnadsestimert i denne rapporten. Det er kun bygningsdeler med TG3 som har forskriftskrav om kostnads estimering.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert noen skjevheter i bygningen som opplyses å skyldes et gammelt jordras inn mot boligen. Utbedrende tiltak ble utført blant annet med oppføring av støttemur for å stabilisere løsmassene. Noe uklart når denne hendelsen inntraff. Forholdet medførte skader på grunnmur og har trolig medført noe forskyvning av grunn og fundamentering.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tomteforhold > Forstøtningsmurer

[Gå til side](#)

Forstøtningsmuren(e) er skjev(e) som følge av setningsskader.

Eier opplyser om at det ikke er registrert endring/bevegelse i muren.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Bordkledning trolig fra byggeår på hovedhuset og fra 2012 på tilbygget del. kledning på fra byggeår har utlevd sin forventet brukstid og framstår noe værslitt og sprukket.

Sammendrag av boligens tilstand



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Vinduer fra byggeår har lite/oppbrukt forventet gjenværende brukstid. Vinduer oppfyller ikke krav og forventinger til dagens isolasjonsverdi og tetthet.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Konstruksjonene har skjevheter.

Balkongen har sunket litt på bærepunktet mot garasjen. Sprukken/slitt maling på toppbord for rekkverket.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det registrert noe fuktopptrekk/fuktvandring ved nedre deler av grunnmur. Fuktforholdene vurderes å være av liten vesentlig betydning så lenge kjeller ikke innredes og grunnmurer kles inn. Dvs at kjeller vurderes å ville fungere tilfredsstillende ved dagens bruk som lager/bodareal. Evt etablering av enkle arbeidsrom/hobbyrom



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk. Grunnmuren har sprekkdannelse.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

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



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

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

Det foreligger ingen informasjon om fornyelse slik at her legges byggeår til grunn.



Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.



Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Ved undersøkelse kan det ikke påvises klemring med klemt slukmannsjett.



Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.



Kostnadsestimat: Under 10 000

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Energiattest er obligatorisk ved boligsalg.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

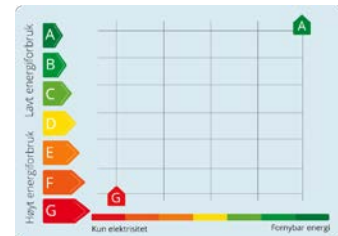
Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.



Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår
1977

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bygning Brukt til boligformål.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2003	Tilbygg	Boligen er bygget på mot øst med 2 soverom i 1 etasjen og en garasje i kjelleretasjen.
2001	Modernisering/oppgraderinger	Fra 2001-2018 er det fornyet en del i boligen som vinduer og altandør. kjøkken og bad, inngangsparti, bordkledning, takteking, balkong.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå og drone.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Konsekvensen av at undertak har passert halvpart av forventet brukstid kan være at det oppstår lekkasjer ved kondensering etc. Det er ingen synlig tegn til slike lekkasjer i dag.



Nedløp og beslag

Takrenner og beslag trolig fornyet ved skifte av tak i 2005. Framstår i bra stand.

Tilstandsrapport

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Konsekvensen av manglende snøfangere kan være at det utgjør en risiko for de som ferdes ved/under et slik tak ved ras av snø.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Bordkledning trolig fra byggeår på hovedhuset og fra 2012 på tilbygget del. kledning på fra byggeår har utlevd sin forventet brukstid og framstår noe værslitt og sprukken.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

Konsekvensen ved manglende musesperre kan være at man kan få mus i trekonstruksjonen i boligen.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vinduer

Generelt vinduer av tre med 3-lags glass fra byggeår. Ett stort stuevindu mot sør med 2-lags glass fra 1984. Vinduer av tre med 2-lags glass fra produksjonsår 2018 ved tilbygg mot øst.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Tilstandsrapport

Vinduer fra byggeår har lite/oppbrukt forventet gjenværende brukstid. Vinduer oppfyller ikke krav og forventinger til dagens isolasjonsverdi og tetthet.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvensen av at bygningen har eldre vinduer kan være forhøyet energibehov.

TG 1 Vinduer - Nyere

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i påbygget del.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Hvitmalt ytterdør med 2-lags glass. Døren antas være fra ca år 2010

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong mot sør

Årstall: 2004

Kilde: Andre opplysninger: Det antas at balkongen bygget ca 2004 grunnet at altan dør er fra 2004.

Vurdering av avvik:

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

Balkongen har sunket litt på bærepunktet mot garasjen. Sprukken/slitt maling på toppbord for rekkverket.

Konsekvens/tiltak

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

Slipe ned og male opp toppbord langs rekkverk. Jekke opp under bærebjelken der balkongen har sunket. Det er ingen konkrete konsekvenser PGA av dette avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulvbelegg, laminatgulv og heltre furugulv. Overflater er fornyet etter byggeår.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av trebjelkelag. OG gulv i kjeller er betong mot grunn.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert noen skjevheter i bygningen som opplyses å skyldes et gammelt jordras inn mot boligen. Utbedrende tiltak ble utført blant annet med oppføring av støttemur for å stabilisere løsmassene. Noe uklart når denne hendelsen inntraff. Forholdet medførte skader på grunnmur og har trolig medført noe forskyvning av grunn og fundamentering.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

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

TG 1 Pipe og ildsted

Murpipe av lettklinker fra byggeår med sotluke i kjeller og heldekkende pipebeslag fra ca 2005 over yttertak. Jøtul vedovn fra ca 2004 er tilsluttet pipe på stue. Skiferhelle på gulv under ildsted og brannmursplate på vegg på siden av vedovn. Ved innvendige overflater kunne det ikke registreres sprekker eller skader ved pipe, sotluke eller ildsted. Det ble i 2021 utført tilsyn uten noe å bemerke, feiling utført 2023.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det registrert noe fuktopptrekk/fuktvandring ved nedre deler av grunnmur. Fuktforholdene vurderes å være av liten vesentlig betydning så lenge kjeller ikke innredes og grunnmur kles inn. Dvs at kjeller vurderes å ville fungere tilfredsstillende ved dagens bruk som lager/bodareal. Evt etablering av enkle arbeidsrom/hobbyrom

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvensen av avviket kan være at man ikke kan lagre innbo som ikke tåler fukt i kjeller.

Tilstandsrapport



Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og lakkert furu fra nyere tid.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Bad er fornyet i 2001



ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har lekkert panel.

Årstall: 2001

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15.

Årstall: 2001

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2001

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Ved undersøkelse kan det ikke påvises klemring med klemt slukmannsjett.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Feil montering av sluk og klemring øker risikoen for vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Det registreres ingen symptomer ifm med dette avviket pr nå.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, Speil med lys, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2001

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom tiltaket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i i fra tilstøtende rom som gang.. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 5.

Årstall: 2001

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Noen hvitevarer integrert.

Årstall: 2003

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2003

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjon

Andre VVS-installasjoner

Det er montert nyere varmepumpe luft til luft, Service utført 2023.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



ⓘ TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er fornyet tidlig på 2000 tallet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Det er utført flere utbedringer/fornyinger og det ble utført el-sjekk i 2024. Det foreligger ingen påbud på anlegget pr nå. Det ble sist kontrollert av el-tilsynet i 2015.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Tilstandsrapport

Ja

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

Nei



Branntekniske forhold

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1977. Det kunne i kjeller tydelig registreres noe fuktvandring/fuktopptrekk ved nedre del av grunnmur. Forholdene tilsier at drenering har noe nedsatt funksjon uten at kjeller fremstår vesentlig fuktig. Se forøvrig vurderinger i avsnitt for "Rom under terreng".

Tilstandsrapport

Vurderingen er foretatt blant annet med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at dreneringen også er en bygningsdel som har en naturlig aldringsmessig slitasje med normal levetid på ca. 20-60 år (kortlang). Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Konsekvensen av dette avviket kan være at man ikke kan benytte kjelleren til lagring av innbo som ikke tåler fukt.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av murt betongstein fra byggeår. Deler av grunnmur i bakkant mot nord ble forsterket med betongmur etter omtalt ras. Grunnmur ved tilbygg mot øst ser ut til å bestå av thermomur av typen "Jackson" eller tilsvarende. En del skjevheter og sprekker ble registrert ved gammel grunnmur. Skjevheter og sprekker opplyses å være skader som oppsto etter ras som omtalt. Det er gitt opplysninger om at forholdene har vært stabile siste 20 år. Opplysninger er hentet fra salgsprospekt utstedt 2020 og bekreftes av undertegnede etter utført befarings.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Situasjonen ser ut til og ha stabilisert seg og det ser ut som det ikke har vært bevegelse de siste 20 årene. Det er ikke behov for straktiltak, men bygningsdelen må følges med og det bør gjøres tiltak om situasjonen endrer seg.



TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Vurdering av avvik:

- Forstøtningsmuren(e) er skjev(e) som følge av setningsskader.

Eier opplyser om at det ikke er registrert endring/bevegelse i muren.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

For og utbedre avviket må det gjøres tiltak for og rette opp muren. Om forholdet utvikler seg kan konsekvensen være at dette utgjør en fare for de som ferdes ved muren.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 2 Terrengforhold

Boligen er plassert i nedre del av et bratt terreng.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Det foreligger ingen informasjon om fornyelse slik at her legges byggeår til grunn.

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	113			113	20
Kjeller		104		104	
SUM	113	104			20
SUM BRA	217				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Kjøkken, Vindfang, Gang, Bod, Toalettrom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Stue, Bad/vaskerom		
Kjeller		Garasje, Bod, Bod 2, Bod 3	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Sklett blikk as har montert feiestige og ny pipebeslag i 2023. Rørlegger bedriften Comfort as har skiftet ut deler av avløp under vask på bad/vaskerom våren 2025.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	110	107

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.4.2025	Thomas Storaunet	Takstingeniør
	Tom Erik Skårn	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold		
5045 GRONG	29	118	83	0	783.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet		
Adresse			Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato		
Trøahaugvegen 55									
Hjemmelshaver									
Skårn Tom Erik									

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende som del av et veletablert og sentrumsnært boligområde i Grong.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Enkelt opparbeidet tomt med noe plen mot sør og gruset parkeringsareal. Bratt terreng på baksiden mot nord. Gode lys/solforhold og noe utsikt.

Tinglyste/andre forhold

Takstmannen besitter ingen informasjon om tinglyste servitutter som kan ha betydning for takstoppraget, grunnboken er gjennomgått.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 225 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.03.2025		Gjennomgått	5	Nei
Energirapport	20.06.2020		Gjennomgått	7	Nei
Planskisser	01.05.2025		Gjennomgått	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.05.2025	
2	11.05.2025	
3	11.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AV4586>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Namsos	
Oppdragsnr.	
1706250033	

Selger 1 navn
Tom Erik Skåm

Gateadresse	
Trøhaugvegen 55	

Poststed	Postnr
GRONG	7870

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1706250033

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I et av hjørnene i kjelleren har jeg observert noe fukt i en kortere periode. Det ble tørt etter noen dager og har ikke sett noe fukt på flere måneder nå.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Gulvet på stua heller litt, men det er ikke så mye at det har vært noe problem for oss. I følge tidligere eier har det vært sånn i mange år og har også vært stabilt så lenge vi har bodd her.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Noe oppgraderinger av det elektriske etter en el kontroll i mai i 2024. Det ble også satt opp nye taklamper på to av soverommene.

Arbeid utført av

Grong Elektro

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

El kontroll ble utført 30 Mai 2024

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Trøahaugen park bygges ut nedom huset. Det er bygget 2 av 3, men vet ikke om eller når trinn 3 bygges. Dette har ikke vært sjenerende for utsikten.

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1706250033

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1706250033

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tom Erik Skårn	8570814ee25f4db4e1c6e0e beafe93d7e22b7ed7	26.03.2025 21:01:19 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1706250033

- 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>

Nabolagsprofil

Trøahaugvegen 55 - Nabolaget Tømmerås/Ekker - vurdert av 20 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Eldre



Offentlig transport

Grong sentrum Totalt 7 ulike linjer	6 min 0.5 km
Grong stasjon Linje F7	4 min 2 km
Namsos lufthavn	41 min

Skoler

Grong barne- og ungdomsskole (1-10 kl.) 239 elever, 17 klasser	9 min 0.8 km
Grong videregående skole 265 elever	9 min 0.9 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Grong	5 min
Grong Supercharger	6 min

«Her er det barnevennlig, trygt og fint!»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Naboskapet

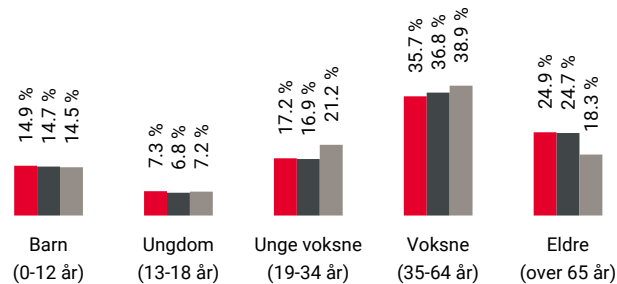
Godt vennskap 77/100



Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Rønningen barnehage (1-5 år) 40 barn	18 min 1.6 km
Ekker barnehage (1-5 år) 21 barn	5 min 3.7 km
Bergsmo barnehage (1-5 år) 19 barn	8 min 6.7 km

Dagligvare

Coop Extra Grong PostNord	7 min 0.7 km
Rema 1000 Grong Post i butikk, PostNord	11 min 1 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

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

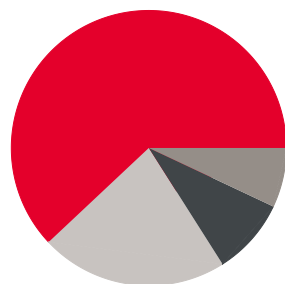
Sport

⚽ Namdals folkehøgskole- gymsal 2 min 🚶
Aktivitetshall 0.2 km

⚽ Trøahaugen og Høgbakken - Balløk... 3 min 🚶
Ballspill 0.2 km

🏊 Push Treningssenter Grong 7 min 🚶

Boligmasse



■ 62% enebolig
■ 9% rekkehus
■ 7% blokk
■ 22% annet

Varer/Tjenester



Grong Kjøpesenter

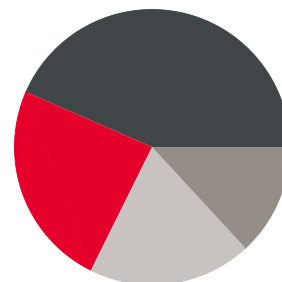
7 min 🚶



Apotek 1 Grong

9 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 24% i barnehagealder
■ 43% 6-12 år
■ 13% 13-15 år
■ 19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



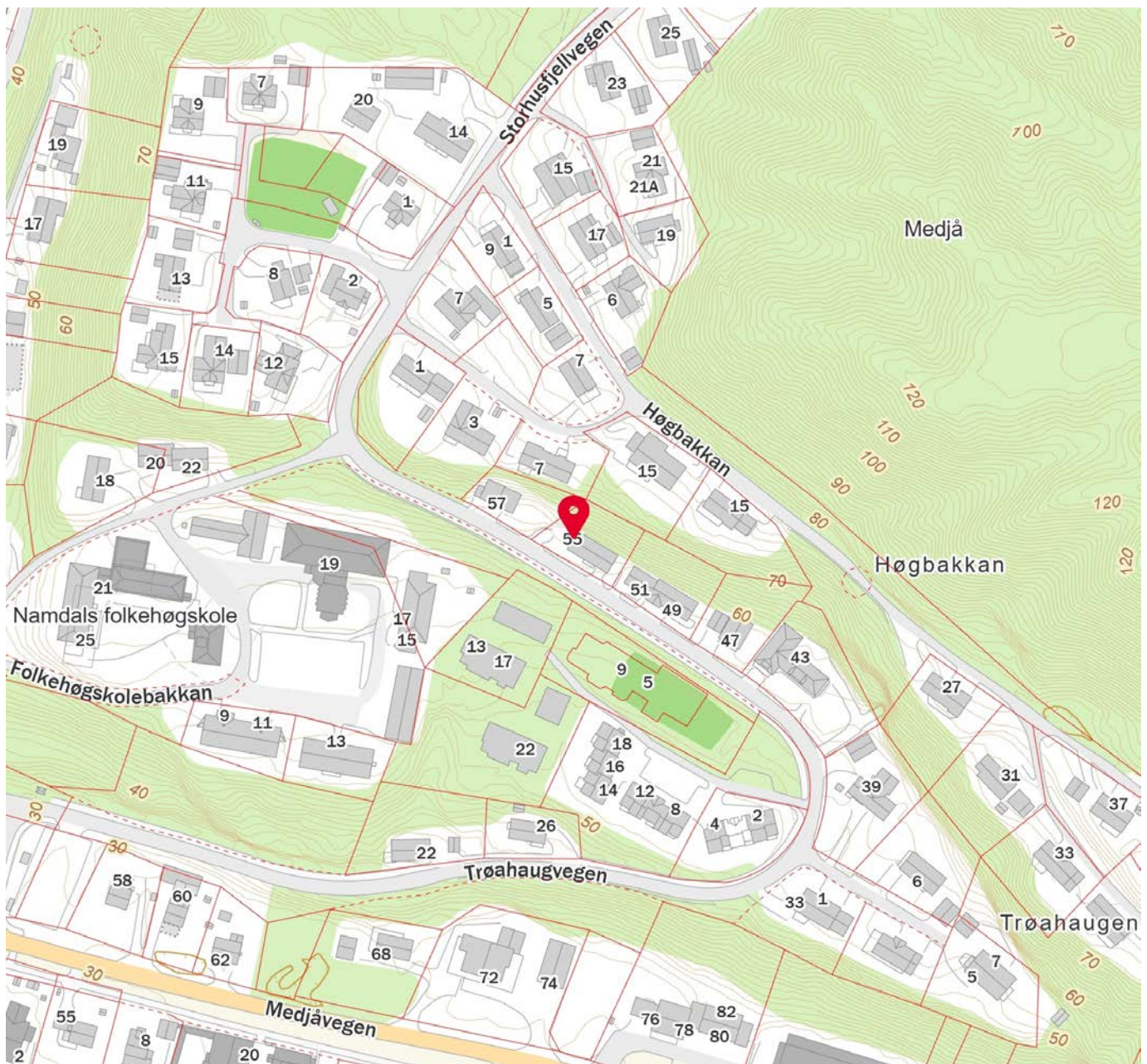
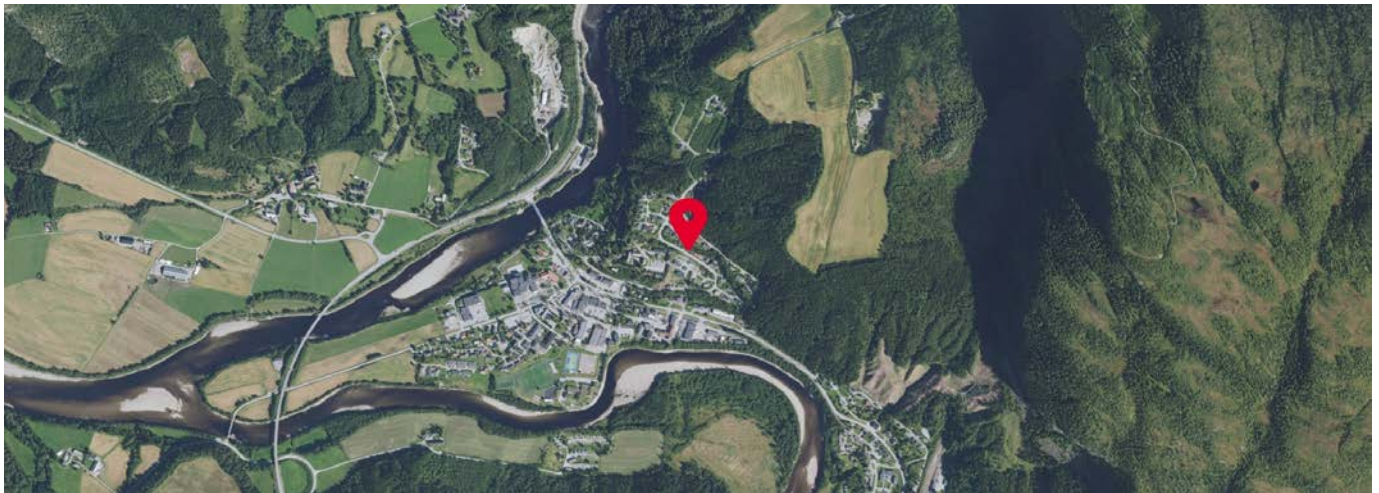
0%

48%

■ Tømmerås/Ekker
■ Grong
■ Norge

Sivilstand

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



SKRIFTSKIFTE NR. 06101 - 11. AUG 77
NATURAL
GROING
FESTE KONTRAKT

Denne kontrakt bygger på hovedkontrakt datert 17.7.1973, tinglyst 13.8.1973, opprettet mellom grunneier Svein Tore Fuglar og Groing kommune om feste av 38,026 da. grunn av gnr. 29 bnr. 5 i Groing.

Punkt 6 i hovedkontrakten lyder:

"Kommunen har rett til gjennom regulering å dele det festede område i enkelttomter og bortfeste disse hver for seg til formål i samsvar med reguleringsplan og kommunens reguleringsmyndigheter. De kontrakter som kommunen på dette grunnlag utferdiger til fremfesterne, skal inneholde de samme bestemmelser som denne hovedkontrakt, slik at rettigheter og forpliktelser etter denne går over på fremfesterne. Det skal stå kommunen fritt å bestemme den avgift som fremfesterne skal betale og som vil gjelde byggeklare tomter."

1. I samsvar med foranstående bortfester Groing kommune (senere kalt kommunen) til Birger Formo
..... personnummer
..... (senere kalt festeren), en parsell av tomt nr. 51 under gnr. 29 i Groing. Parsellens grenser er beskrevet i målebrev av 19/7 1977 723 kvadratmeter.
Parsellen er gitt betegnelsen
feste nr. under gnr. 29 bnr. 5.
2. a) Innfestingssummen for tomte utgjør kr 5.000,-
og er beregnet slik: For tomt av størrelse inntil 1000 kvadratmeter betales kr 5.000,- For tomtestørrelser utover 1000 kvadratmeter betales et tillegg på kr 2,- pr. kvadratmeter.
Innfestingssummen betales innen Se punkt 14, særlige vilkår
b) Festeavgiften utgjør kr 0,25 pr. kvadratmeter
pr. år, og beregnes fra 1/8 1977 kr 180,75
forskuddsvis innen utgangen av februar måned.

Skift nr. 83

-2-

Begge parter kan hvert 10. år regnet fra 1.3.1973 kreve festeavgiften regulert. Avgiftsreguleringen skal skje i samme forhold som reguleringen mellom gnr. 29 bnr. 5 og Grong kommune, jfr. hovedavtalens punkt 4.

- c) For innfestingssummen, for 1 års festeavgift, for 5 % rente av innfestingssummen og av ett års festeavgift, samt for omkostninger (jfr. punkt 13), har kommunen 1. pr. panterett i festeretten og i de bygninger med mur og naglfaste innretninger som til enhver tid står på eiendommen, samt i tilfelle brann eller annen skade, i bygningenes assuransesum.

Dersom festeren innen 3 måneder etter forfall ikke har gjort opp for seg, er kommunen berettiget til uten søksmål og dom å la pantet selge ved tvangsauksjon og av salgssummen søke dekning for sitt tilgodehavende.

3. Kommunen bortfester tomtearealet fritt for heftelser som kan hindre eller vanskeliggjøre dette for boligformål. Skatter og avgifter, herunder eventuell eiendomsskatt som påhviler parsellen, eller som måtte bli pålagt denne, bæres av festeren.
4. Oppføring av bygning på tomta må være påbegynt innen 2 år etter at festekontrakten er inngått, og byggingen må skje i rimelig tempo. Tomta kan kun benyttes til boligbygg, og det tillates ikke drevet noen form for næringsvirksomhet på tomta uten bygningsrådets tillatelse. Fester av tomt kan ikke motsette seg, eller kreve erstatning, om slik tillatelse gis til andre festere på samme byggefelt.
5. Kommunen overtar intet ansvar for tomtegrunnens beskaffenhet.
6. Hovedavtalen mellom grunneier og kommune gjør ikke noen innskrenkning i grunneierens adgang til fortsatt bruk av tilstøtende områder til beitemark. Kommunen har ikke plikt til å oppføre gjerde rundt parsellen, men grunneieren skal være ansvarsfri for skade som hans beitedyr måtte forårsake innenfor denne og som har sin årsak i at gjerde ikke er oppført. Skade påført framfesterne av andres beitedyr er grunneieren uvedkommende. Disse reservasjoner gjøres også gjeldende i forholdet mellom kommune og festeren.

Grunneieren skal videre ha rett til bruk av gater og gjennomgangsveger, som kommunen opparbeider innenfor boligområdet, for skogsdrift på gjenværende del av hovedbruket.

-3-

7. Festetiden er 160 år, regnet fra 1.3.1973. I henhold til hovedkontraktens punkt 7, har kommunen etter festetidens utløp rett til å innløse parsellen etter dens verdi på innløsningstiden. Det skal i tilfelle gjøres fradrag for verdiøkning som skyldes påkostninger og/eller forbedringer framfesterne har tilført de enkelte tomter eller parsellen som helhet. Retten til innløsning er betinget av at grunneieren ikke på rimelige vilkår vil forlenge tomtefestet eller ved lovlig skjønn overta bebyggelsen på parsellen og godtgjøre kommunen og framfesterne den verdiøkning som disse har tilført denne. Uansett av hvilken grunn festet opphører, påhviler det ikke grunneieren noen innløsningsplikt for hus, gjerder e.l. eller for utførte forbedringer på eiendommen. Dersom parsellen i henhold til foranstående ikke overtas av festeren, kan parsellen forlanges ryddet innen 4 - fire måneder etter festets opphør. Disse bestemmelser gjøres også gjeldende i relasjonen kommunen/festeren.
8. Offentlige anlegg for veg og kloakk, herunder felles septiktank, opparbeides etter vedtatte planer, og omkostninger til dette er inkludert i innfestingssummen. Kommunen anlegger videre de regulerte felles adkomstveger, samt stikkledninger i disse i samsvar med godkjente planer, samt forevrig den del av stikkledninger for den enkelte tomt som går gjennom offentlig veidekke. Disse omkostninger er også inkludert i innfestingssummen.
- Opplysning om veg- og ledningsplaner kan fås på kommuneingeniørens kontor.
- Opparbeidelse av ledninger forevrig, og adkomst til den enkelte tomt, besørges av den enkelte tomtefester. Etter utført arbeid plikter festeren å sette veg og ledninger i samme stand som før.
- Vedlikehold av tilkoblingsledninger og private adkomstveger, samt snøbrøyting av disse, påligger de tomter som betjener seg av dem.
9. Den enkelte fester av tomt er berettiget til å legge og vedlikeholde tilkoblingsledninger for vatn, kloakk og overvatn over nabotomt fram til hovedledninger, etter godkjent plan for tilkoblingsledninger, og forevrig etter bygningsmyndighetenes anvisning. Ved skade på annenmanns eiendom blir skaden å erstatte.
10. Når det går offentlige ledninger over tomta, gir festeren kommunen rett til å ha ledningene liggende, samt adgang til eiendommen for inspeksjon og vedlikehold. Festeren er forpliktet til ikke å bygge på eller beplante ledningstraséen nærmere enn bygningsmyndighetene bestemmer. Kommunen har videre rett til i framtida vederlagsfritt å legge og ha liggende offentlige ledninger over tomta, med adgang til tilsyn og vedlikehold. Likeledes har Televerket og Elektrisitetsverket vederlagsfri rett til stolpefeste og legging av kabler og/eller ledninger på tomta.

-4-

Denne rettighet for kommunen, Televerket og Elektrisitets-
verket gjelder bare anlegg som er nødvendige for å betjene
tomter på byggefeltet. Eventuelle skader skal erstattes.

11. De rettigheter og forpliktelser som er hjemlet festeren
ved denne kontrakt tilkommer og påhviler også hans bo
eller arvinger.
Overføring av festeretten eller noen del av denne til
andre, eller framleie, er ugyldig uten kommunens samtykke.
12. Så lenge det hviler lån i Den Norske Stats Husbank,
eller annen offentlig låneinnretning, på en tomt, skal
for denne tomts vedkommende:
 - a) Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere
festetid er avtalt.
 - b) Festetomta ikke kunne forlanges ryddiggjort.
 - c) Festeavgiften ikke kunne forhøyes uten Husbankens
samtykke.
 - d) Låneinstitusjonen eller kommunen være berettiget til
i tilfelle å anta ny fester for den gjenværende del
av lånets løpetid.
13. Festeren bærer alle utgifter som er forbundet med
oppmåling, stempling og tinglysing.
14. Særlige vilkår: Innfestingssummen må innbetales til kommune-
kassereren før det i det hele tatt foretas noe arbeid på tomta,
og senest når tinglyst målebrev og festekontrakt avhentes.
15. Tvister som måtte oppstå mellom partene i anledning av
nårværende kontrakt, avgjøres av en voldgiftsnemnd på
3 medlemmer, hvorav hver av partene oppnevner ett medlem,
og sorenskriveren i Namdal oppnevner nemndas formann.
Nemnda avgjør også hvem av partene som skal bære saks-
omkostningene.

Denne kontrakt er utstedt i 3 eksemplarer, ett til hver av
partene, samt tinglysningseksempplar.

.....Grong.... , 8 / 6 1977

Grong kommune:

Ordføreren i Grong



Som fester:



.....

-5-

Det attesteres at foranstående festekontrakt er underskrevet av festeren i vårt nærvær, og at han/hun/begge er over 20 år og myndige.

1. *Panhyngstad* 2. *P. Brin*

alder: *f. 22/8 1947*

alder: *f. 10. 01. 1921*

stilling: *fullmektig*

stilling: *Kontorsjef*

adresse: *7870 Grong*

adresse: *7870 Grong*

Det attesteres at *ordfører Arnar Gantland* på kommunens vegne har underskrevet foranstående festekontrakt i vårt nærvær, og at han/hun er over 20 år og myndig.

1. *Panhyngstad* 2. *P. Brin*

alder: *f. 22/8 1947*

alder: *f. 10. 01. 1921*

stilling: *fullmektig*

stilling: *Kontorsjef*

adresse: *7870 Grong*

adresse: *7870 Grong*

Grong Kommune

Kommunehuset
7870 Grong

Vår ref: 1706250033
Namsos, 26.03.2025

**Salg av Trøahaugvegen 55, 7870 Grong,
gnr. 29, bnr. 118, fnr. 83 (Ideell andel 1/1) i Grong kommune
Eier: Tom Erik Skårn**

Vi har salgsoppdrag på ovennevnte eiendom. Det er tinglyst festekontrakt på eiendommen hvor det fremkommer at du/dere er bortfester(e). Etter eiendomsmeglingsloven § 6-7 ber vi deg/dere med utgangspunkt i festeforholdet/festekontrakten om svar på følgende opplysninger:

Avtalt festeavgift for inneværende år: 1258 kroner

Forfallsdato: Faktureres månedlig

Neste avtalte regulering: 1.1.2033

Avtalte vilkår for regulering (KPI, markedsverdi ev. annen regulering): KPI

Når ble festeavgiften sist regulert, år? 2023

Avtalt utløp av festekontrakten: Nei

Er fester ajour med betaling av festeavgift? ☒ Ja ☐ Nei

Hvis Nei: utestående beløp _____ kroner

Er det avtalt forkjøpsrett for bortfester?

☐ Ja ☒ Nei

Vil den avtalte forkjøpsretten ev. bli benyttet?

☐ Ja ☐ Nei

Vil det bli anledning til å innløse tomten på nåværende tidspunkt?

☐ Ja ☐ Nei

Er det avtalt en særskilt innløsningssum? Hvis Ja, størrelsen på denne _____ kroner

Når er ev. neste avtalte mulighet for innløsning? _____

Er det avtalt at bortfester skal godkjenne ny fester?

☐ Ja ☒ Nei

Er det avtalt overdragelsesgebyr? ☐ Ja ☒ Nei

_____ kroner

Vil det være behov for å tinglyse tillegg til festekontrakt:

☐ Ja ☒ Nei

Kontonummer for overføring av restanser/gebyrer: _____

Bortfesteres underskrift

Morten Nergård

Telefonnummer 469 48 926 E-post morten.neergaard@grong.kommune.no

Dersom det er andre opplysninger som har betydning for festeforholdet/transporten, ber vi om å få opplyst dette. Er det andre opplysninger eller forhold bortfester kjenner til, og som partene bør få kjennskap til, ber vi om en skriftlig tilbakemelding på dette.

Vi imøteser din/deres tilbakemelding og takker på forhånd for hjelpen.

Ta gjerne kontakt med oss dersom noe er uklart.

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Namsos

Trine Calligaro Ingebrigtsen
Koordinator/Eiendomsmegler
trine.calligaro.ingebrigtsen@aktiv.no

	Matrikkelrapport	MAT0011	Matrikelbrev	 Kartverket
For matrikkelenhets:				
Kommune:	5045 - GRONG			Utskriftsdato / klokkeslett: 26.03.2025 kl. 15:10
Gårdsnummer:	29			Produsert av: Morten Neergård
Bruksnummer:	118			Attestert av: Grong kommune
Festenummer:	83			
Orientering om matrikelbrev				
Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eiendomsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelens som viser alle registrerte opplysninger om en matrikelenhets ved oppgitt dato.				
Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet				
Matrikkelens 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 byggnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikelenhets og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.				
For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev				
26.03.2025 15:11				Side 1 av 9

Matrikkelenhet

Matrikelenhetsnr:	Festegrunn
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	11.08.1977
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 29 / 118 / 83	783,1 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold						
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		940010853	GRONG KOMMUNE		Postboks 162 7871 GRONG	1 / 1
Fester			SKÅRN TOM ERIK			1 / 1

Oversikt over teiger

Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	a	7153123	659667		783,1 m2	

Forretninger der matrikkelenheden er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse
------------	-----------------	-----------------------	-------------------------	------------------------	-------------------	-----------------

Tinglysing

Matrikkelføring
Signatur Dato

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2018	Tinglyst		02.01.2018	smatmynd_nnriap645 01.01.2018
Omnummerering					-2
		Omnummerert til:	5045 - 29/118		
		Omnummerert fra:	1742 - 29/118		
		Omnummerert til:	5045 - 29/118/55		
		Omnummerert fra:	1742 - 29/118/55		
		Omnummerert til:	5045 - 29/118/56		
		Omnummerert fra:	1742 - 29/118/56		
		Omnummerert til:	5045 - 29/118/59		
		Omnummerert fra:	1742 - 29/118/59		
		Omnummerert til:	5045 - 29/118/60		
		Omnummerert fra:	1742 - 29/118/60		
		Omnummerert til:	5045 - 29/118/61		
		Omnummerert fra:	1742 - 29/118/61		
		Omnummerert til:	5045 - 29/118/67		
		Omnummerert fra:	1742 - 29/118/67		
		Omnummerert til:	5045 - 29/118/68		
		Omnummerert fra:	1742 - 29/118/68		
		Omnummerert til:	5045 - 29/118/69		
		Omnummerert fra:	1742 - 29/118/69		
		Omnummerert til:	5045 - 29/118/72		
		Omnummerert fra:	1742 - 29/118/72		
		Omnummerert til:	5045 - 29/118/73		
		Omnummerert fra:	1742 - 29/118/73		
		Omnummerert til:	5045 - 29/118/76		
		Omnummerert fra:	1742 - 29/118/76		
		Omnummerert til:	5045 - 29/118/78		
		Omnummerert fra:	1742 - 29/118/78		
		Omnummerert til:	5045 - 29/118/79		
		Omnummerert fra:	1742 - 29/118/79		
		Omnummerert til:	5045 - 29/118/83		
		Omnummerert fra:	1742 - 29/118/83		
		Omnummerert til:	5045 - 29/118/87		
		Omnummerert fra:	1742 - 29/118/87		
		Omnummerert til:	5045 - 29/118/89		
		Omnummerert fra:	1742 - 29/118/89		
		Omnummerert til:	5045 - 29/118/92		
		Omnummerert fra:	1742 - 29/118/92		

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Signatur	Dato	Matrikkelføring
							Onummerert til:	5045 - 29/118/122				
							Onummerert fra:	1742 - 29/118/122				
							Onummerert til:	5045 - 29/118/123				
							Onummerert fra:	1742 - 29/118/123				
							Onummerert til:	5045 - 29/118/124				
							Onummerert fra:	1742 - 29/118/124				
							Onummerert til:	5045 - 29/118/127				
							Onummerert fra:	1742 - 29/118/127				

Adresser				Atkomstpunkt
Adressetype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Kretser
Vegadresse	Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst.	Øst
	Trøalhaugvegen	42015	55	
			EUREF89 UTM Sone 32	
			7153122	
			659657	
				Grunnkrets
				0106 Mediå
				1 Mediå
				Stemmekrets:
				Kirkesokn:
				09110503 GRONG
				Postnr.område:
				7870 GRONG
				Tettsted:
				7142 Grong

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten					
Byggsnr:	186 502 965	Bebygd areal:	6	Ant. boliger:	1
Løpnr:		Bruksareal bolig:	220	Ant. etasjer:	2
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk
	Nord: 7153118 Øst: 659663	Bruksareal totalt:	220	Avløp:	Offentlig kloakk
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal annet:	0		
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	27		
Energikilder:	Elektrisitet	Alternativt areal 2:	0		
Oppvarming:	Elektrisk				

Etasjer									
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	114	0	114	0	0	0	0	0
U01	0	106	0	106	0	0	0	27	0

26.03.2025 15:11

Matrikelbrev for 5045 - 29 / 118 / 83

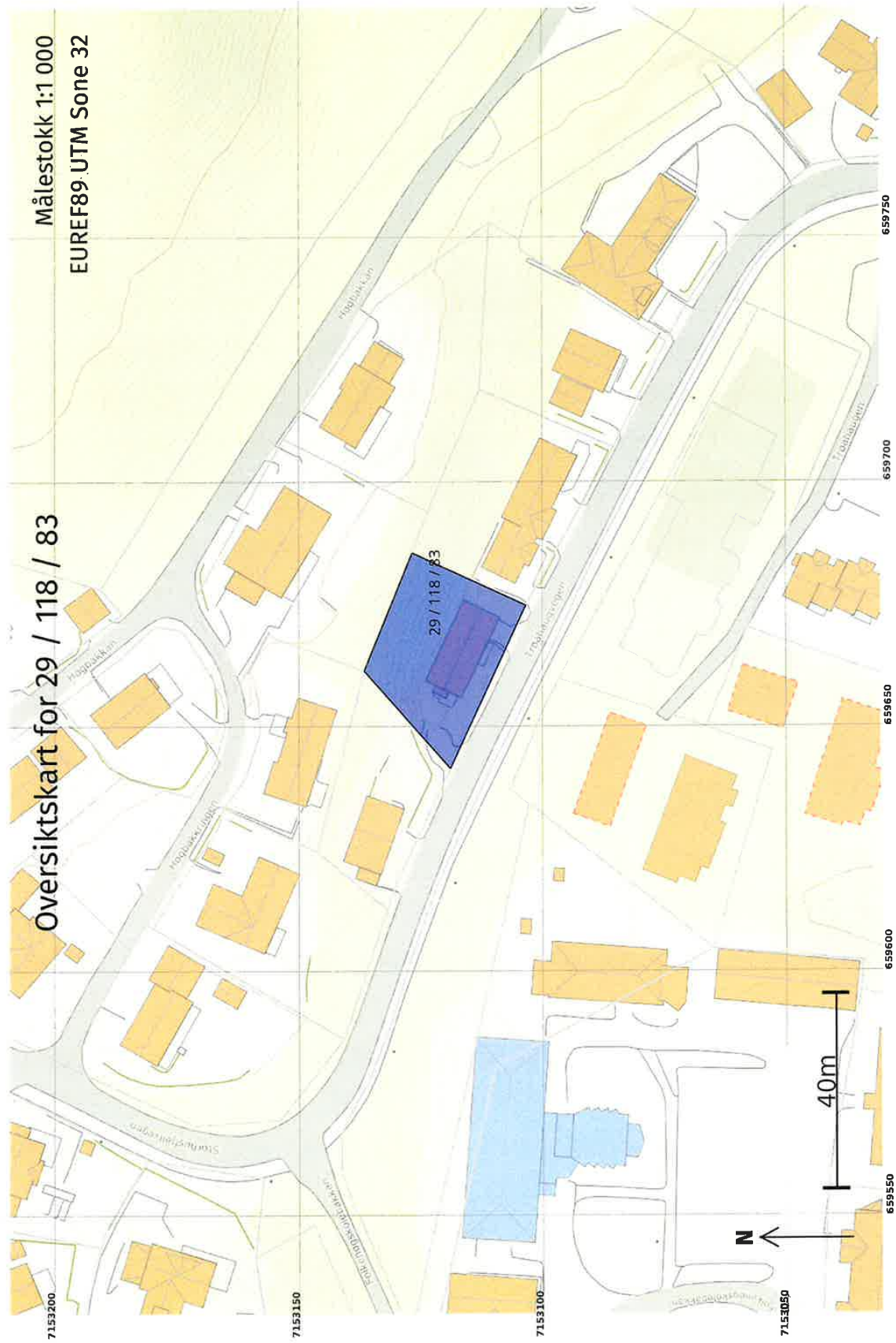
Side 4 av 9

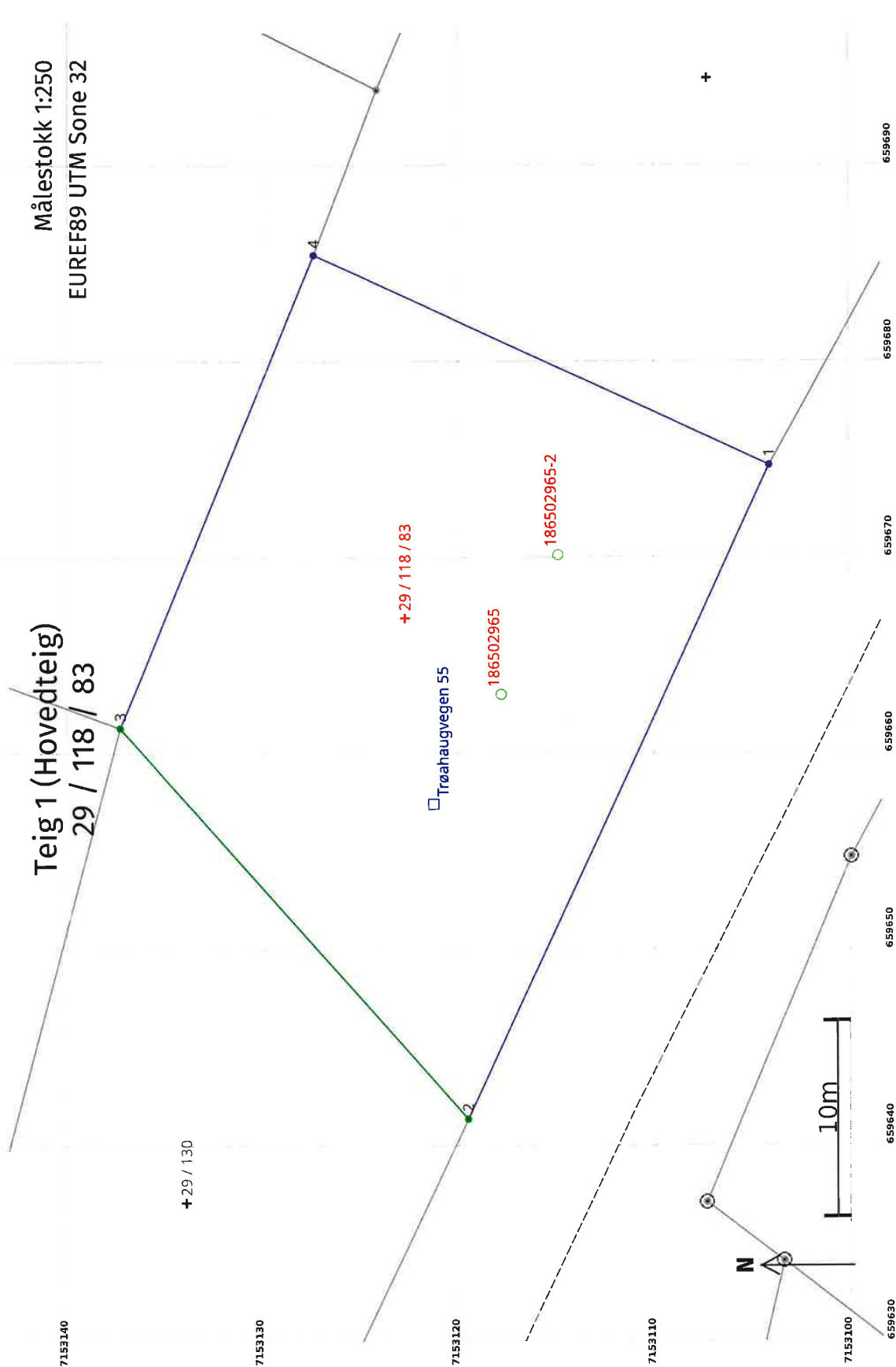
Bruksenheter																	
Adresse		Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal		Ant. rom		Kjøkkentilgang		Bad		WC		Matrikkelenhet	
42015 Trøhaugvegen 55		H0101		Bolig		220		2		Kjøkken		1		1		29/118/83	
42015 Trøhaugvegen 55				Unummerert bruksenhet		0		0				0		0		29/118/83	
Bygningsnr:		186 502 965		Bebygd areal:		0		Ant. boliger:		0		Datoer					
Løpenr:		1		Bruksareal bolig:		74		Ant. etasjer:		2		Rammetillatelse:				15.05.2003	
Repr.punkt:		Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:		0		Vannforsyning:		Tilkn. off.		Igangsettingstillatelse:				01.06.2003	
		Nord: 7153118 Øst: 659663		Bruksareal totalt:		74				vannverk		Tatt i bruk:				01.09.2003	
Bygningsendringskode: Tilbygg				Bruttoareal bolig:		0		Avløp:		Offentlig		Midlertidig brukstillatelse:					
Bygningstype: Enebolig				Bruttoareal annet:						kloakk		Ferdigattest:					
Næringsgruppe: Bolig				Bruttoareal totalt:		0		Har heis:		Nei							
Bygningsstatus: Tatt i bruk				Alternativt areal:		0											
Energikilder:		Elektrisitet		Alternativt areal 2:		0											
		Biobrensel															
Oppvarming:		Elektrisk															
		Annen oppvarming															

Etasjer																	
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2								
H01	0	37	0	37	0	0	0	0	0								
K01	0	37	0	37	0	0	0	0	0								
Bruksenheter																	
Adresse	Bruksenhetsnummer			Bruksenhetstype		Bruksareal		Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet					
42015 Trøhaugvegen 55				Unummerert bruksenhet		0		0		0	0	29/118/83					
Bygningsnr:	186 502 965			Bebygd areal:		6		Ant. boliger:	0								
Løpenr:	2			Bruksareal bolig:		0		Ant. etasjer:	0								
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32			Bruksareal annet:		0		Vannforsyning:	Tilkn. off.								
	Nord: 7153115 Øst: 659670			Bruksareal totalt:		0		Avløp:	Offentlig kloakk								
Bygningsendringskode:	Tilbygg			Bruttoareal bolig:		0		Har heis:	Nei								
Bygningstype:	Enebolig			Bruttoareal annet:		0											
Næringsgruppe:	Bolig			Bruttoareal totalt:		0											
Bygningsstatus:	Meldingssak tiltak fullført			Alternativt areal:		0											
Energikilder:	Elektrisitet			Alternativt areal 2:		0											
Oppvarming:	Elektrisk																

Bruksenheter									
--------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetsstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
42015 Trøsthaugvegen 55	Unummerert bruksenhet	0	0	0		0	0	29/118/83
Kontaktpersoner								
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse				
Tiltakshaver		Terje Gran		7870 GRONG				





26.03.2025 15:11

Matrikkelbrev for 5045 - 29 / 118 / 83

Side 8 av 9

Areal og koordinater

Areal: 783,1 Arealmerknad: Nord: 7153123 Øst: 659667
Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt / Grenselinje			Ytre avgrensing				
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7153104,29	659674,65		Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
2	7153119,72	659641,34	36,71	Ukjent	10 Terrengmålt	14	
3	7153137,47	659661,28	26,70	Ukjent	10 Terrengmålt	14	
4	7153127,60	659685,37	26,03	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	36	
			25,66				



Grong Kommune

Adresse Postboks 162, 7871 Grong, 7870

Telefon

Utskriftsdato: 27.03.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Grong Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5045 **Gårdsnr.:** 29 **Bruksnr.:** 118 **Festenr.:** 83

Adresse: Trøahaugvegen 55, 7870 GRONG

Referanse: 1706250033

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann		6050,00
Avløp		9775,00
Renovasjon		6906,25
Branntilsyn, feiing		453,00
Eiendomsskatt		3807,96
Festeavgift, kommunal tomt		1257,96

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



Kartutsnitt kommunedelplan Grong sentrum

Dato: 27.03.2025

Målestokk: 1:750

Koordinatsystem: UTM 32N



© 2025 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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

Tegnforklaring

<i>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)</i>	
	Boligbebyggelse - nåværende
	Boligbebyggelse - fremtidig
	Tjenesteyting - nåværende
<i>Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsmål s. LNFR-areal - nåværende</i>	
	LNFR-areal - nåværende
<i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)</i>	
	Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)</i>	
	Detaljeringsgrense
	Byggegrense
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Grense for arealformål
	Adkomstveg - nåværende
<i>Eiendomsinformasjon</i>	
	Eiendom
Ahc	Gårds- og bruksnummer
<i>Bygninger</i>	
	Taksprang Bunn
	Boligbygg
	Andre bygg
	Takkant
	Bygningsdelelinje
	Annen bygning
	Takoverbygg
	Takoverbygg kant
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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 SPØPELKASSER 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Trøahaugvegen 55
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 viderefremlet 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