

aktiv.



Furuveien 15, 7892 TRONES

Trones - Vertikaldelt 2-mannsbolig (1992) med 2 stk. soverom og romslig carport. Lav felleskostnad og ingen fellesgjeld.



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 520 000,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 521 350,-
Felleskostn.: Kr 4 100,-
Selger: Moen Eiendom AS

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Andel
Byggeår: 1992
BRA-i/BRA Total 98/98 kvm
Tomtstr.: 2457 m²
Soverom: 2
Antall rom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 53, bnr. 98
Andelsnr.: 1
Oppdragsnr.: 1706240164

Vertikaldelt 2-mannsbolig (1992)

2 stk. soverom Carport ca. 34 kvm

Velkommen til Furuveien 15.

Vertikaldelt 2-mannsbolig (1992) med 2 stk. soverom og romslig carport (ca. 34 kvm) Beliggende på Trones i et mindre boligfelt. Gangavstand til nærbutikk, oppkjørte skiløyper, Namsskogan Familiepark og flott snøscooter-løyper.

Boligen er oppsatt i 1992 og har i hovedsak standard fra byggeår.

Inneholder:

1. etg.: Vf, gang, bad, bod, stue, kjøkken. Carport på ca. 34 kvm.
2. etg.: Gang, soverom 1 (ca. 12 kvm), Soverom 2 (ca. 11,5 kvm) og kott.

Boligen er en del av et veldrevet borettslag og har ikke fellesgjeld. Pt. medfølger det en formue som pr. 31.12.2023 er på 44.184,-.

Lav felleskostnad på ca. 4.100,- pr. mnd. som inkl: TV, internett, kommunale avgifter, bygningsforsikring, honorar til regnskap og revisjon, administrasjon og vedlikehold.

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	37
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	62
Energiattest	66
Nabolagsprofil	72
Opplysninger fra forretningsfører	74
Vedtekter	78
Protokoll fra årsmøte 2024	82
Protokoll fra ferdigbefaring	84
Foreløpig brukstillatelse	86
Kommunal tegning	87
Godkjenning byggesøknad	88
Søknad om carport	90
Reguleringskart	96
Reguleringsbestemmelser	97
Budskjema	108

Furuvegen 15

Om boligen

Areal

BRA - i: 98 m²

BRA totalt: 98 m²

TBA: 14 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 67 m²

2. etasje

BRA-i: 31 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

14 m²

Ikke målbare arealer

2. etasje:

GUA (gulvareal) 45 kvm.

BRA (målbart areal) 31 kvm.

ALH (arealer med lav himlingshøyde) 14 kvm.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Ikke målbar carport ca. 34 m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2457 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget.

Eiendommen som litt hellende eiet tomt på ca. 2457,5 m² ved Trones sentrum med felles gruset adkomst/gårdsplass med naboenhet. Ellers ikke vesentlig opparbeidet og delvis som naturtomt.

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

Beliggenhet

Enebolig med sentral beliggenhet på Trones med gangavstand til nærbutikk, familieparken m.m. og kort veg til fine turområder.

Adkomst

Enkel adkomst fra offentlig veg.

Bebyggelsen

Mindre boligfelt på Trones med boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus. Gangavstand til nærbutikk.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Brekkvasselv barnehage (3-5 år) 14.2 km

Harran barnehage (1-5 år) 28.3 km

Namsskogan barnehage (1-5 år) 28.9 km

Skoler

Namsskogan skole (1-10 kl.) 29 km

Grong videregående skole 44.7 km

Skolekrets

Namsskogan skole (1-10 kl.) 29 km

Bygningssakkyndig

Sverre Kvaløsæter

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Halvpart vertikaldelt 2-mannsbolig over kryperom oppført i en og en halv etasje på grunnmur oppført i lettklinkerblokker. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk utvendig kledd med stående tømmermannspanel og liggende panel i en gavl. Taket er et saltak tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass. Med større carport på ca. 34 m² på gavl ved inngang som stedvis var med vann på gulvet grunnet ujevnheter/manglende fall mot åpning/ terreng.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Sverre Kvaløsaeter, datert 05.11.2024. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Innhold

1. etasje:

Vindfang, gang, kjøkken, stue, bad. Bod.

2. etasje:

Gang, 2 soverom. Kott.

Standard

1. etasje

Vindfang: Belegg på gulv og panel på vegger. Malte plater i himling.

Gang: Belegg på gulv og malt panel på vegger, noe uten maling. Malte plater i himling.

Trapp bereder.

Stue/kjøkken: Belegg på gulv og malt tapet på vegger. Malte plater i himling. Vedovn og panelovn. Utgang til terrasse.

Innredning med oppvaskmaskin, mekanisk avtrekksvifte, stekeovn og kjøleskap.

Bad: Belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Malte plater i himling. Panelovn.

Utstyrt med dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, servantskap og wc.

Bod: Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Malte plater i himling. Sikringsskap og garderobeskap.

2. etasje

Gang: Belegg på gulv og malt panel på vegger, noe uten maling. Malte plater i himling.

Trapp.

Soverom 1: Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Malte plater i himling.

Soverom 2: Belegg på gulv (sår) og panel på vegger. Panel i himling. Panelovn. Lite vindu.

Kott: Belegg på gulv og panel på vegger. Panel i himling.

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:

Vinduer og dører

Oppsummering:

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

Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. Ellers med utvendig slitasje på overflater. Innvendig noe kondenssjolder. Grunnet som innadslående med flere åpningsmuligheter kan det forekomme tregheter i åpne/lukkemekanismer.

Anbefalte tiltak:

Vedlikehold delvis nødvendig.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering:

Det registreres muselort i mindre kottrom langs ytterkanter med ukjent omfang og konsekvenser for boligen generelt.

Anbefalte tiltak:

Undersøkelser angående adkomst mus.

Renner og nedløp

Oppsummering:

Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner som delvis medfører funksjonssvikt og delvis manglende nedløp.

Anbefalte tiltak:

Oppgradering av takrenner anbefales.

Taktekking

Oppsummering:

Om taktekking er fra byggeår har den passert halve av forventet funksjonstid, men ser fra terreng bra ut. Mindre utsatt for rustdannelse grunnet langt fra sjøen. Undertak synlig i carport hvor det er skader/åpninger i skjøter.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning:

Kjøkken som del av stue med innredning av laminerte skrog fra byggeår med malte profilerte fronter og laminert benkeplate. Med oppvaskmaskin, stekeovn og kjøleskap. Fronter med noe slitasje og fuktskadet benkeplate i skjøt ved vaskekum.

Anbefalte tiltak overflater og innredning:

Innredning kan videre benyttes om man ikke stiller store krav til tilstand.

Oppsummering av avtrekk:

Avtrekksvifte også trolig fra etableringsår startet ved test, men ikke målt effekt. Tg 2 for alder.

Trapp

Oppsummering:

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

Anbefalte tiltak:

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering:

Staking kan mulig gjøres via sluk eller at det er mulighet i kryperom hvor det er noe synlige rør. Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Alt fungerte ved befarings.

TG 2 for alder.

Vannledninger

Oppsummering:

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Stoppekran ved bereder i gang.

Varmtvannsbereder

Oppsummering:

Med overløp fra trykkventil som rør til flaske. Er også med sluk i gulvet. Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Våtrom

Oppsummering av overflater:

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg. Benyttes nå for tørketrommel og ikke funksjonell lufting av rommet. Grunnet kabinett har ikke vindu tatt skade av plassering i våtsone. Vegger ellers med en del skader av tidligere innfesting.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Det er ikke montert bunnlist under baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra monterings anvisninger.

Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Kan videre benyttes ved bruk av kabinett.

Oppsummering av ventilasjon:

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Forhold som har fått TG3:

Drenering

Oppsummering:

Det er synlig vann i deler av kryperom. Terreng rundt boligen er flatt på øvre side med risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen. Delvis mangelfulle taknedløp.

Anbefalte tiltak:

Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen. Tiltak med drenering kan bli aktuelt.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Krypkjeller

Oppsummering:

Det ble ikke registrert skadelig fuktighet i trekonstruksjoner over.

Anbefalte tiltak:

Tiltak for å unngå vann i kryperom anbefales.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering:

Rekkverk mangler som opplyses blir demontert om høsten for å unngå skader av taksne. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk hele året. Utover manglende rekkverk er altanen med noen skjevheter og grønsket overflate.

Anbefalte tiltak:

Etablering av permanent rekkverk anbefales. Må montere snøstoppere for at det skal bli en varig løsning.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Vinduer og dører: Altandør.

Oppsummering:

Det registreres fuktskader i utside dør.

Anbefalte tiltak:

Skiftning av dør vil være naturlig.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Utstyr på tak

Oppsummering:

Det er etablert en taktekking med glatt overflate og det er krav til snøfangere. Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. Takstigen er en stige med bøyle over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning.

Takstige må være innfestet i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak:

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Ildsted/Skorstein

Oppsummering:

Pipevanger er kledd/tildekket utover det som er tillatt. Er innekledd på tre sider i 2. etg. Skal minimum være med to sider synlig.

Anbefalte tiltak:

Pipevanger må fristilles / gjøres tilgjengelig iht krav.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Brannslukkerapparat datert 1992. Skal ikke være over 10 år.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Sverre Kvaløsæter, datert 05.11.2024. 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

Tiltak etter byggeår:

2018 Skiftet varmtvannsbereder

TV/Internett/Bredbånd

Tv/internett er inkl. i felleskostnadene (grunnpakke)

Parkering

I romslig carport.

Forsikringsselskap

Eika Forsikring

Polisenummer

2599684

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.

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk 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

E

Energifarge

Oransje

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 520 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling 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.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

TV, internett, kommunale avgifter, bygningsforsikring, honorar til regnskap og revisjon, administrasjon og vedlikehold. Regnskap for 2023 er vedlagt salgsoppgave.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 100

Andel fellesformue

Kr 44 184

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

Lilleåsen Borettslag

Organisasjonsnummer

962318770

Andelsnummer

1

Om borettslaget

Info fra styreleder: Det jobbes med å avvikle borettslaget pga at det meste av fellesgjeld er nedbetalt. Blir tidligst i 2025. Pt. medfølger det en formue som pr. 31.12.2023 er på 44.184,-.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Borettslaget har 20 dagers frist på å gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av en andelseier.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av generalforsamlingen.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er ikke opplyst noe mht. dyrehold fra forretningsfører. Ta kontakt med styrets leder for avklaring.

Husdyrhold er generelt tillatt med mindre det er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne. Beboere som har fått tillatelse til å holde husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bakkan Regnskap AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 53, bruksnummer 98 i Namsskogan kommune. Andelsnr. 1 i Lilleåsen Borettslag med orgnr. 962318770

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5044/53/98:

30.12.1991 - Dokumentnr: 8333 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5044 Gnr:53 Bnr:74

01.01.2018 - Dokumentnr: 270561 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1740 Gnr:53 Bnr:98

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er foretatt ferdigbefaring datert 12.08.1992.

Det er gitt midlertidig brukstillatelse i 1992. Dato er satt den 29, men måned er ikke oppgitt.

Vei, vann og avløp

Tilknyttet privat vannforsyning

Tilknyttet offentlig avløp

Tilknyttet offentlig kommunal vei.

Det er private stikkledninger/stikkveger frem til offentlig tilkobling som driftes av borettslaget. Innvendig røropplegg driftes av seksjonseier/andelseier.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser for Søndre Litleåsen, Trones kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. 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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

520 000 (Prisantydning)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmeloverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

1 350 (Omkostninger totalt)

16 450 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

19 250 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

521 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

536 450 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

539 250 (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 1 350

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris kr. 39.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

16 500 Markedspakke

5 900 Oppgjørshonorar

2 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

10 000 Tilretteleggingsgebyr

1 875 Visninger per stk.

500 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet

4 000 Utlegg fotograf

Totalt kr: 75 775

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 10.000,- 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: 10.01.2025







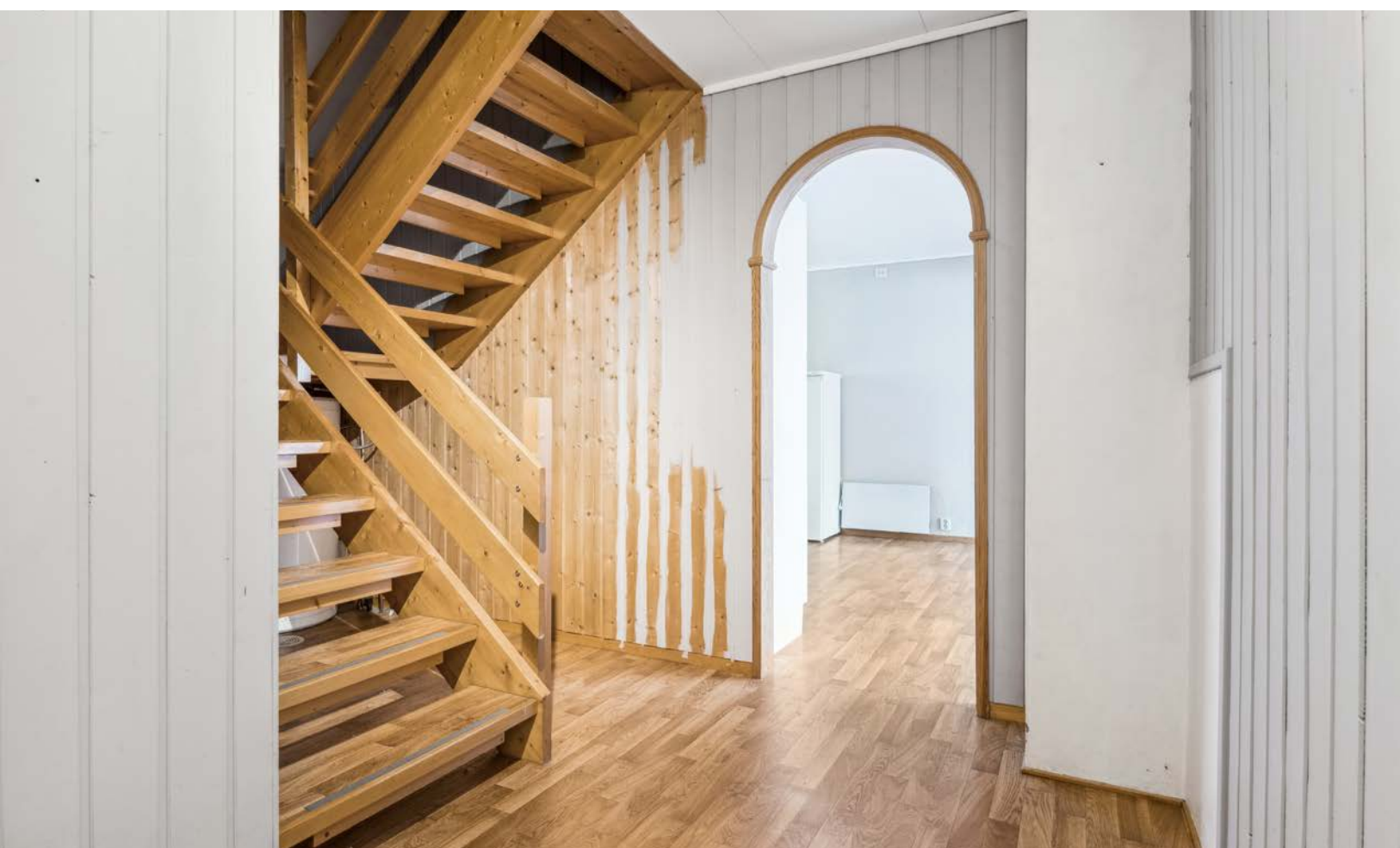


























Et trygt valg

Har du funnet drømmeboligen?

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

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.

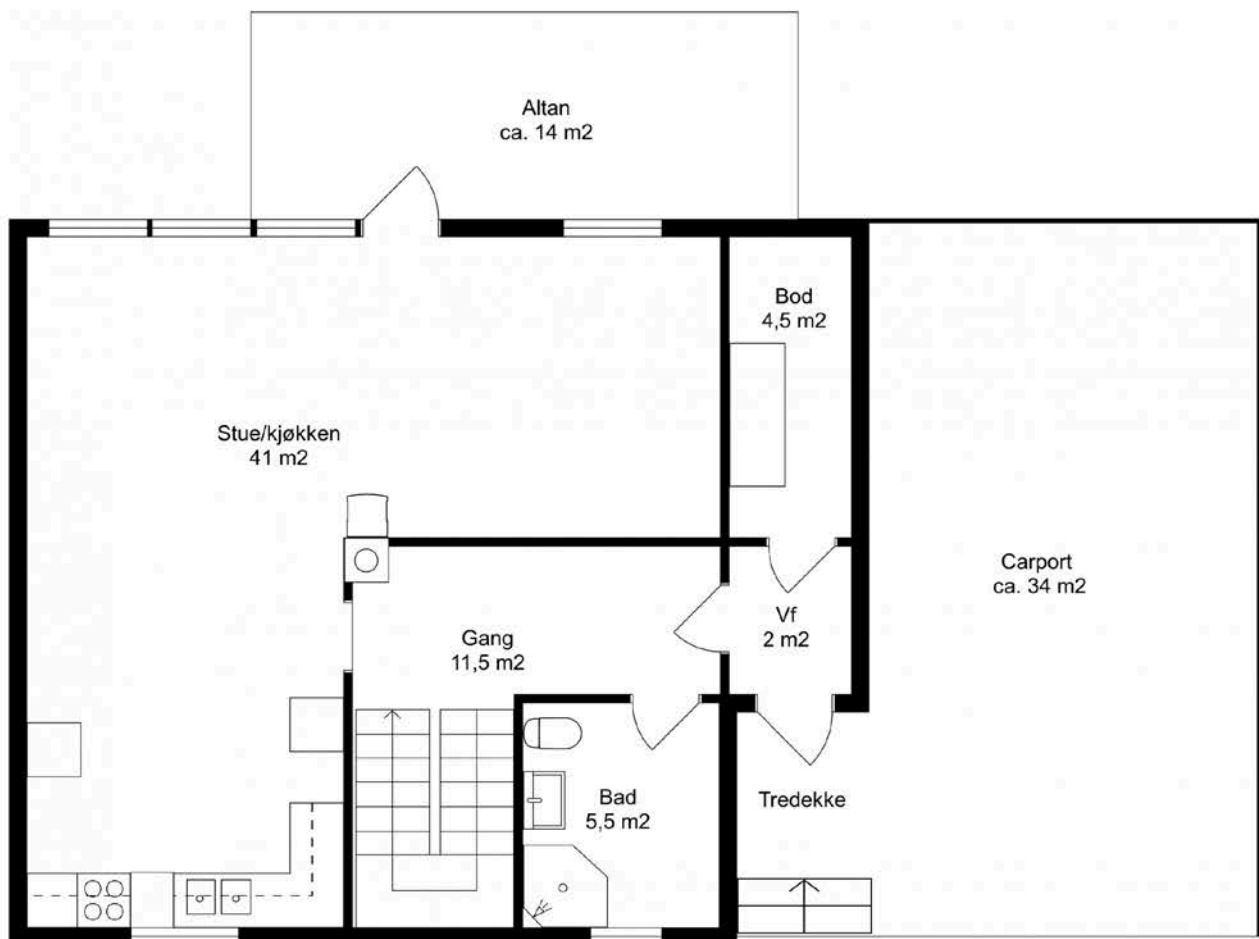


VERDENS BESTE LOKALBANK – DER DU ER

Vedlegg

Furuveien 15

1. Etasje



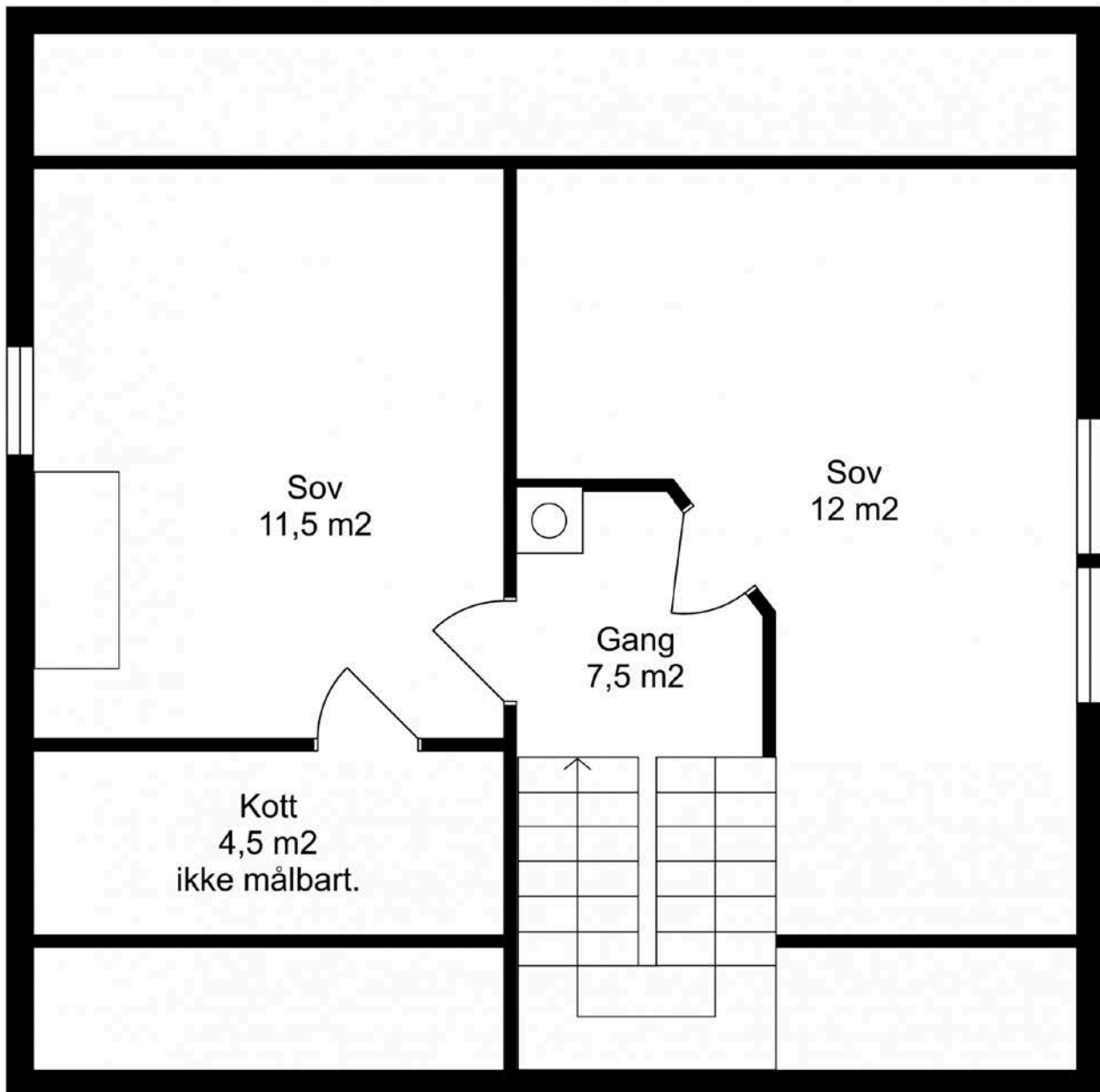
Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

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

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

Furuveien 15

2. Etasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

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

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

Furuveien 15 7892 TRONES

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig

Byggeår: 1992

BRA: 98 m²

BRA-i: 98 m²



Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/24729>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Det er synlig vann i deler av kryperom.

Terreng rundt boligen er flatt på øvre side med risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen. Delvis mangelfulle taknedløp.

Anbefalte tiltak

Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen. Tiltak med drenering kan bli aktuelt.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Krypkjeller

Oppsummering

Det ble ikke registrert skadelig fuktighet i trekonstruksjoner over.

Anbefalte tiltak

Tiltak for å unngå vann i kryperom anbefales.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverk mangler som opplyses blir demontert om høsten for å unngå skader av taksnø. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk hele året. Utover manglende rekkverk er altanen med noen skjevheter og grønsket overflate.

Anbefalte tiltak

Etablering av permanent rekkverk anbefales. Må montere snøstopper for at det skal bli en varig løsning.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Vinduer og dører: Altandør.

Oppsummering

Det registreres fuktskader i utside dør.

Anbefalte tiltak

Skiftning av dør vil være naturlig.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Utstyr på tak

Oppsummering

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

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

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

Takstige må være innfestet i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipevanger er kledd/tildekket utover det som er tillatt. Er innekledd på tre sider i 2. etg. Skal minimum være med to sider synlig.

Anbefalte tiltak

Pipevanger må fristilles / gjøres tilgjengelig iht krav.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

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

Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. Ellers med utvendig slitasje på overflater.

Innvendig noe kondensskjolder. Grunnet som innadslående med flere åpningsmuligheter kan det forekomme tregheter i åpne/lukkemekanismer.

Anbefalte tiltak

Vedlikehold delvis nødvendig.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det registreres muselort i mindre kottrom langs ytterkanter med ukjent omfang og konsekvenser for boligen generelt.

Anbefalte tiltak

Undersøkelser angående adkomst mus.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner som delvis medfører funksjonssvikt og delvis manglende nedløp.

Anbefalte tiltak

Oppgradering av takrenner anbefales.

Taktekking

Oppsummering

Om taktekking er fra byggeår har den passert halve av forventet funksjonstid, men ser fra terreng bra ut. Mindre utsatt for rustdannelse grunnet langt fra sjøen.

Undertak synlig i carport hvor det er skader/åpninger i skjøter.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkken som del av stue med innredning av laminerte skrog fra byggeår med malte profilerte fronter og laminert benkeplate. Med oppvaskmaskin, stekeovn og kjøleskap. Fronter med noe slitasje og fuktskadet benkeplate i skjøt ved vaskekum.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredning kan videre benyttes om man ikke stiller store krav til tilstand.

Oppsummering av avtrekk

Avtrekksvifte også trolig fra etableringsår startet ved test, men ikke målt effekt. Tg 2 for alder.

Trapp

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

Staking kan mulig gjøres via sluk eller at det er mulighet i kryperom hvor det er noe synlige rør. Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Alt fungerte ved befarung. TG 2 for alder.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Stoppekran ved bereder i gang.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Med overløp fra trykkventil som rør til flaske. Er også med sluk i gulvet. Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg. Benyttes nå for tørketrommel og ikke funksjonell lufting av rommet. Grunnet kabinett har ikke vindu tatt skade av plassering i våtsone. Vegger ellers med en del skader av tidligere innfesting.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke montert bunnlist under baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra monterings anvisninger. Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Kan videre benyttes ved bruk av kabinett.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Lovlighet

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

Brannslukkerapparat datert 1992. Skal ikke være over 10 år.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
5.11.2024

Rapportdato
14.11.2024

Hjemmelshavere

Navn: Moen Eiendom AS

Tilstede ved inspeksjon: Nei
Representant v/befaring: Øistein Noralf Moen.

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Ja

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: Sverre Kvaløesæter. Telefon: 40004460
Firma: Takst-Forum Trøndelag as Epost: sverre@tft.no
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal.



Informasjon om boligen

Adresse: Furuveien 15, 7892 Trones

Kommunenr: 5044 Gårdsnr: 53 Bruksnr: 98 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1992

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen som litt hellende eiet tomt på 2457,5 m2 ved Trones sentrum med felles gruset adkomst/gårdsplass med naboenhet. Ellers ikke vesentlig opparbeidet og delvis som naturtomt.

Bebyggelse som vertikaldelt halvpart tomannsbolig på en og en halv etasje over kryperom bygd i 1992 på grunnmur av lettklinkerblokker. Konstruksjoner over av tre med utvendig stående og noe liggende bordkledning.

Med carport på ca. 34 m2 på gavl ved inngang som stedvis var med vann på gulvet grunnet ujevnheter/manglende fall mot åpning/terreng.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2018	Skiftet varmtvannsbereider.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	31	31	0	0	0
1. etasje	67	67	0	0	14
Totalt m²	98	98	0	0	14

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	45	31	14
Totalt m²	45	31	14

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	31	31	0	Gang, to soverom.	Bod/kott under målbar høyde.
1. etasje	67	62	5	Vf, gang, bad, stue/kjøkken.	Bod. Ikke målbar carport ca. 34 m2.
Totalt m²	98	93	5		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Ringmur for kryperom.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	TG-3
Det er synlig vann i deler av kryperom.	
Terreng rundt boligen er flatt på øvre side med risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen. Delvis mangelfulle taknedløp.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen. Tiltak med drenering kan bli aktuelt.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Ringmur
Grunnmur av lettklinkerblokker utvendig pusset.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Ingen synlige skader på grunnmur.	

6.3 Kryp kjeller

Beskrivelse	
Med kryperom under hele boligen med adgang via luke på gavl.	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Nei
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Ja
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Nei
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet	
Områder med lavest terreng i kryperom med vann. Er med plast på grunnen, men terreng lavere enn omkringliggende terreng som lettere medførte vann i rommet.	
Oppsummering av krypkjeller	TG-3
Det ble ikke registrert skadelig fuktighet i trekonstruksjoner over.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak for å unngå vann i kryperom anbefales.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Med altan utenfor stue av trekonstruksjon med spaltet dekke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-3
Rekkverk mangler som opplyses blir demontert om høsten for å unngå skader av taksne, Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk hele året. Utover manglende rekkverk er altanen med noen skjevheter og grønsket overflate.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablering av permanent rekkverk anbefales. Må montere snøstoppere for at det skal bli en varig løsning.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Ytterdør og terrassedør med glass	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. Ellers med utvendig slitasje på overflater. Innvendig noe kondensskjolder. Grunnet som innadslående med flere åpningsmuligheter kan det forekomme tregheter i åpne/lukkemekanismer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vedlikehold delvis nødvendig.	

6.6 Vinduer og dører: Altandør.

Beskrivelse	
Altandør med utvendig malt finerplater under glasset.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-3
Det registreres fuktskader i utside dør.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Skiftning av dør vil være naturlig.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.7 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning, Liggende kledning
Med stående tømmermannskledning og liggende i gavl.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-1
Ikke annet å bemerke enn delvis slitt overflatebehandling. Behov for vedlikehold snart aktuelt.	

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Med innredet loft med lukket takkonstruksjon.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Det registreres muselort i mindre kottrom langs ytterkanter med ukjent omfang og konsekvenser for boligen generelt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Undersøkelser angående adkomst mus.	

6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Takrenner av metall trolig fra byggeår.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner som delvis medfører funksjonssvikt og delvis manglende nedløp.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Oppgradering av takrenner anbefales.	

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
Fra terreng ikke noe å bemerke.	

6.11 Taktekking

Type tekking	Lakkerte stålplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Iflg opplysninger er taktekking fra byggeår.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
Om taktekking er fra byggeår har den passert halve av forventet funksjonstid, men ser fra terreng bra ut. Mindre utsatt for rustdannelse grunnet langt fra sjøen.	
Undertak synlig i carport hvor det er skader/åpninger i skjøter.	

6.12 Utstyr på tak

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

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ikke annet å bemerke enn at stubbloftsplate i kryperom har løsnet på begrenset område. Anbefales festet.	

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Elementpipe innvendig pusset og malt, helbeslag over tak. Sotluke i kryperom.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Med vedovn montert på metallplate.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbar materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-3
Pipevanger er kledd/tildekket utover det som er tillatt. Er innkledd på tre sider i 2. etg. Skal minimum være med to sider synlig.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Pipevanger må fristilles / gjøres tilgjengelig iht krav.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-2**

Kjøkken som del av stue med innredning av laminerte skrog fra byggeår med malte profilerte fronter og laminert benkeplate. Med oppvaskmaskin, stekeovn og kjøleskap. Fronter med noe slitasje og fuktskadet benkeplate i skjøt ved vaskeum.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredning kan videre benyttes om man ikke stiller store krav til tilstand.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-2**

Avtrekksvifte også trolig fra etableringsår startet ved test, men ikke målt effekt. Tg 2 for alder.

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Er med mindre ikke søknadspliktige endringer.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?

Ja

Brannslukkerapparat datert 1992. Skal ikke være over 10 år.

6.17 Trapp

Beskrivelse

Trappa som åpen lakkert repostrapp med belegg i trinn.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Nei

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

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Staking kan mulig gjøres via sluk eller at det er mulighet i kryperom hvor det er noe synlige rør. Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Alt fungerte ved befaring. TG 2 for alder.	

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Stikkledning av plast, ellers kobberrør.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Stoppekran ved bereder i gang.	

6.20 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart
Oppsummering av elektrisk	TG-1
Er med samsvarserklæring på skiftning av måler. Ukjent om det har vært utført andre ting som betinger samsvarserklæring.	
<p>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. EI-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.</p>	

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bereder plassert under trapp i gang.

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

1992

Størrelse

194 liter.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Med overløp fra trykkventil som rør til flaske. Er også med sluk i gulvet. Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

6.22 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Dagens løsning som vanlig i byggeår.

6.23 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate

Rommet fra byggeår med belegg på gulvet, våtromsplater som vegger og plater i himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ukjent
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
 Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg. Benyttes nå for tørketrommel og ikke funksjonell lufting av rommet.
 Grunnet kabinett har ikke vindu tatt skade av plassering i våtsone.
 Vegger ellers med en del skader av tidligere innfesting.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Det er ikke montert bunnlist under baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra monterings anvisninger.
 Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
 Kan videre benyttes ved bruk av kabinett.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Med kabinett, servantskap, tilkobling for vaskemaskin og med toalett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ingen vesentlige skader på utstyr. Normal slitasje.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Ventilering opprinnelig som naturlig med ventil i yttervegg. Ved befaring benyttet som utlufting fra tørketrommel som ikke medfølger.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.	

Fuktmåling

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

Dokumentasjon

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

6.24 Støttemur

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

6.25 Rom under terreng

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

6.26 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	AKTIV NAMSØS	Oppdragsnr.	1706240164
Adresse	FURUVEIEN 15		
Postnr.	7892	Sted	TRØNES
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
Har du kjennskap til eiendommen?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja		
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig			
Når kjøpte du boligen?		Hvor lenge har du bodd i boligen?	___ År ___ Mnd
Har du bodd boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?		Polise/avtalenr.	
Selger 1 Fornavn		Etternavn	
Selger 2 Fornavn		Etternavn	

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt ellersoppkader?
 Nei Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? Nei Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
 Nei Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørssoppgjøret):

1

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
 Nei Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
 Nei Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Hvis nei, gå videre til punkt 12.
 Nei Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
 Nei Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
 Nei Ja Beskrivelse

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
 Nei Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
 Nei Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
 Nei Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja Beskrivelse
22. 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)? Hvis ja, redegjør:
 Nei Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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 forsikrings-selskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

3

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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 må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

- Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

- Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 05.11.24

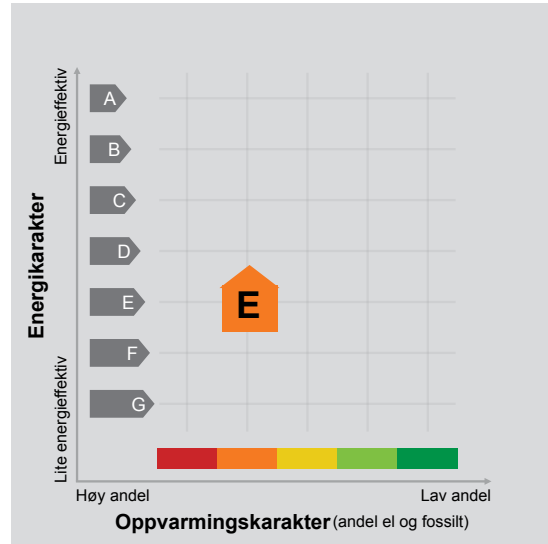
Sted TRUNES

Signatur selger 1:

Signatur selger 2:

ENERGIATTEST

Adresse	Furuveien 15
Postnummer	7892
Sted	TRONES
Kommunenavn	Namsskogan
Gårdsnummer	53
Bruksnummer	98
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	186474961
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-47396
Dato	06.11.2024



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

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

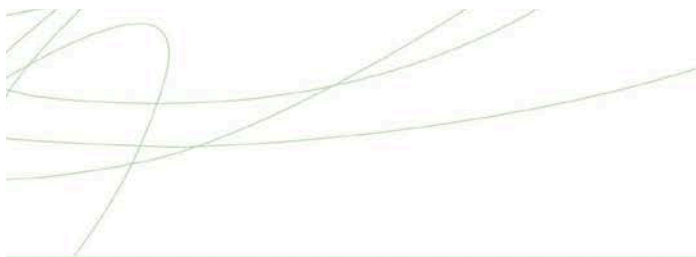
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Følg med på energibruken i boligen**

- **Skifte til sparepærer på utebelysning**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1992
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	98
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Nabolagsprofil

Furuveien 15

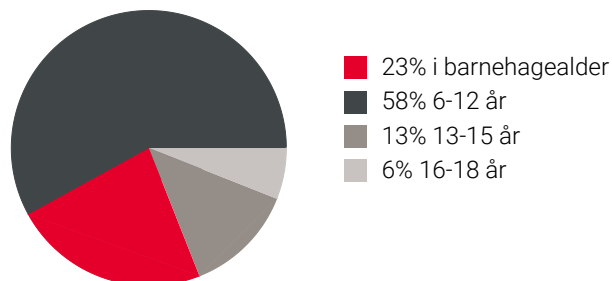
Offentlig transport

🚶 Namsskogan Familiepark Hotell Linje 611	11 min	🚶	0.8 km
🚶 Lassemoen stasjon Linje F7	12 min	🚶	10.5 km
✈️ Namsos lufthavn	1 t 18 min	🚶	

Skoler

Trones skole (1-7 kl.) 17 elever, 2 klasser	18 min	🚶	1.4 km
Namsskogan skole (1-10 kl.) 67 elever, 7 klasser	25 min	🚶	29 km
Grong videregående skole 265 elever	41 min	🚶	44.7 km

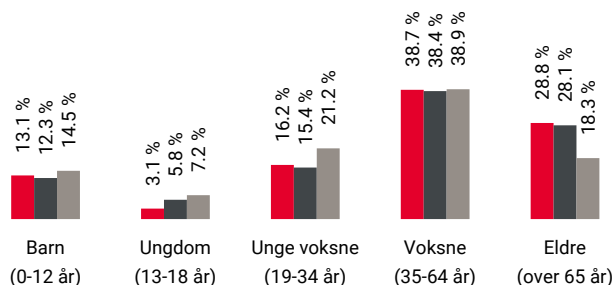
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
📍 Grunnkrets: Trones	190	128
📍 Kommune: Namsskogan	818	531
📍 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

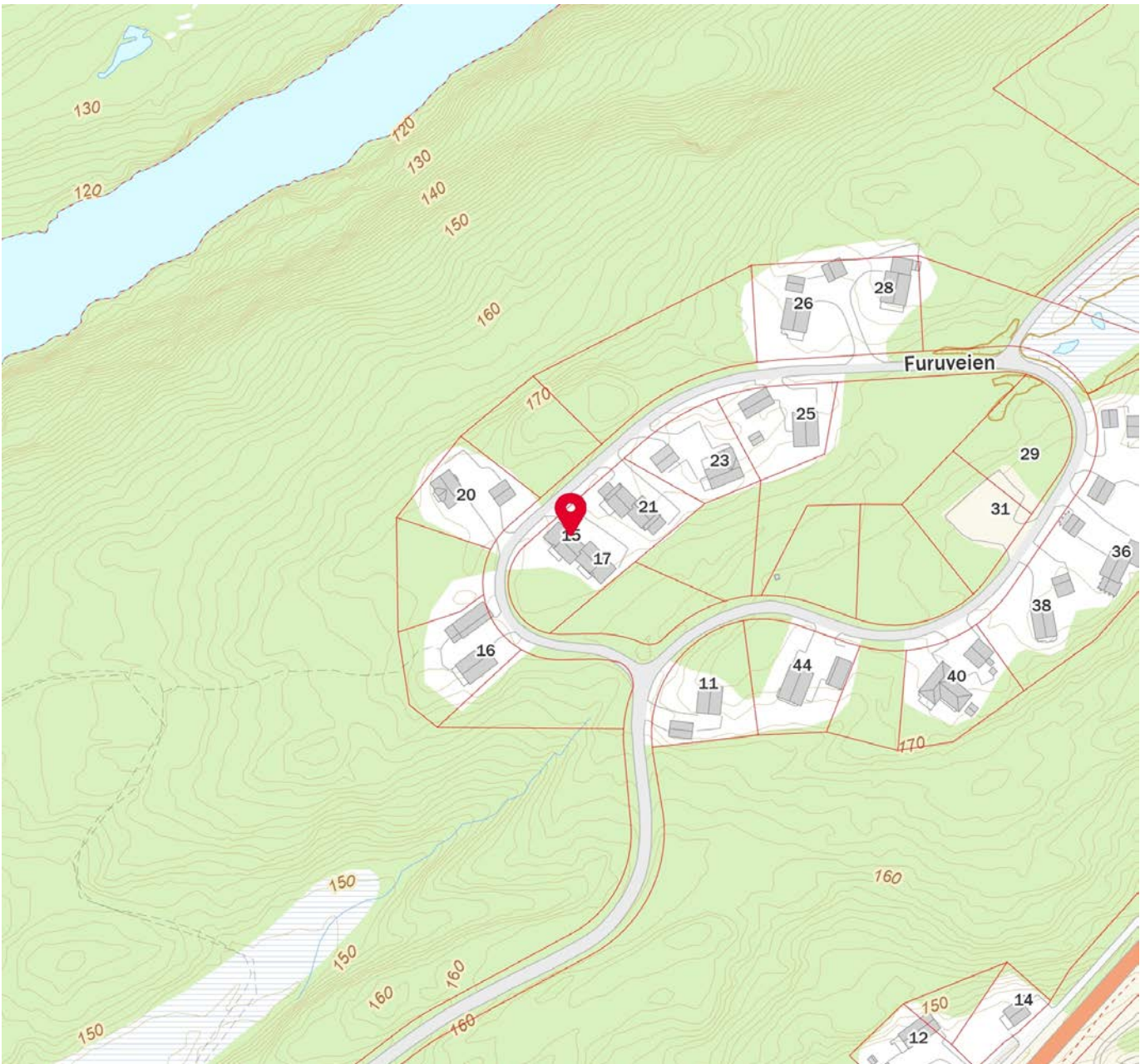
Brekkvasselv barnehage (3-5 år) 8 barn	13 min	🚶	14.2 km
Harran barnehage (1-5 år) 21 barn	25 min	🚶	28.3 km
Namsskogan barnehage (1-5 år) 19 barn	25 min	🚶	28.9 km

Dagligvare

Matkroken Trones Post i butikk, PostNord	11 min	🚶	0.9 km
---	--------	---	--------

Sport

🏃 Trones skole Aktivitetshall	19 min	🚶	1.5 km
🏃 Elva stadion Fotball	12 min	🚶	14.1 km



Bakkan Regnskap AS
Lonbakkvegen 11
7877 Høylandet

Vår referanse:
1706240164

Vår saksbehandler:
Hanne Brattberg
Sørensen

Telefon:
483 10 450

Vår dato:
05.11.2024

Megleropplysninger på Furuveien 15 - andelsnr. 1 i Lilleåsen Borettslag, org.nr. 962 318 770 i Namsskogan kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Org.nummer
Moen Eiendom AS	Furuveien 4, 7892 Trones	958 437 021

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på andelseier(e):		Moen Eiendom			
Styreleder	Navn	Tlf.	E-post.		
	Siv Anita Lindsetmo	456 02 161	oskarst@online.no		
Informasjon om eiendommen					
Borettslagets eiendommer:	Gnr.	Bnr.	Snr.	Kommune	
Borettslagets org.nr:	962 318 770		Tomten er <input checked="" type="checkbox"/> eiet <input type="checkbox"/> festet		
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:		
Har borettslaget mottatt nabovarsel?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne andelen?		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Forsikring for borettslaget	Forsikringsselskap og polisnr. Eika Forsikring 2599684				
Har borettslaget hussoppforsikring?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisnr.		

Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Plassens nummer:			
Hvordan blir kjøper eier av plassen?					
Er det mulig for el-bil lading i borettslaget?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr		
Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?			
Godkjennelse/forkjøpsrett					
Er det forkjøpsrett i borettslaget?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Antall dagers forkjøpsrett:			
Er det spesielle forhold knyttet til utprøving av forkjøpsretten?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvilke?			
Er fremleie tillatt?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Evt. vilkår for fremleie?			
Kreves styregodkjenning av ny eier?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?			
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Borettslagets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1					
2					
Betaler borettslaget avdrag på fellesgjelden?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?			
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?				
Hva er andelens andel fellesgjeld?	Kr				
Har borettslaget formue?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr 475 133	Hva er andelens andel formue? Kr 44 184		
IN-ordning					
Har Borettslaget vedtatt IN-ordning (individuell nedbetaling)?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, har denne andelen benyttet seg av ordningen?		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
Er IN-ordningen pantsikret i borettslaget sin eiendom?				<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	

Fellesutgifter og andre kostnader			
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 4 100,-	Er det restanse?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Forfallsdato:	Fellesutgiftene inkluderer: Tv, internett, kommunaleavgifter		
Felleskostnadenes fordeling på ulike poster pr. mnd. hhv. renteutgifter, avdrag og driftsutgifter:			
Avregnes fellesutg.?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato
Har borettslaget sikringsfond?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, i hvilken bank/forsikringsselskap?	
Poster til skattemeldingen			
Andelens renteinntekter kr:	54,30	Andelens renteutgifter kr:	0
Gebyr			
Tas det et gebyr for eierskiftet?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Tas det et gebyr for opplysningene?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:
Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier			
Skriv her:			

For Bakkan Regnskap AS

Høylandet, 6.11.2024
Sted, dato

Kjersti Grongstad
Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for fellesgjelden
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post
hanne.brattberg.sorensen@aktiv.no.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Namsos

Hanne B. Sørensen

Hanne Brattberg Sørensen
Eiendomsmegler MNEF
hanne.brattberg.sorensen@aktiv.no



A/L NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND

Monstermateriell

Ettertrykk forbudt.

4.2

21 - 06 - 80

Rev. 15-1-87

VEDTEKTER

for

..... LILLEÅSEN

BORETTSLAG

tilknyttet

..... NAMSSKOGAN

BOLIGBYGGELAG

vedtatt på generalforsamling 3. DESEMBER 19 91

§ 1. Navn, lagsform, formål og forretningskontor.

Lilleåsen borettslag er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve eller forestå oppføringen av boligbygg og leie ut boliger i slike bygg til andelseierne.

Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

Forretningskontoret er i Namsskogan kommune.

Borettslaget er tilknyttet Namsskogan boligbyggelag som er forretningsfører.

§ 2. Andeler — Ansvar.

Andelene skal være på ett hundre kroner.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3. Andelseiere.

Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen enkeltpersoner (fysiske personer) kan eie mer enn en andel.

Likevel kan staten, en kommune, et boligbyggelag eller annen institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål tilsammen eie inntil 50% av andelene i borettslaget. Dessuten kan boligbyggelaget tegne og eie andeler i samsvar med § 5 i lov om borettslag.

Andre enn ektefeller eller personer som i minst to år naturlig har utgjort en husstand kan ikke tegne andel sammen eller erverve den i fellesskap på annen måte enn ved arv. Har flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo ervervet andel, kan borettslaget pålegge arvingene eller dødsboet innen seks måneder etter pålegget er mottatt å overdra andelen med borettsinnskudd til en person som styret godkjenner.

Enhver andelseier skal få utlevert et eksemplar av vedtektene og andelsbevis.

§ 4. Overføring av andel.

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i lov om borettslag §§ 15 og 16.

Andelseier som ikke har betalt borettsinnskudd, kan bare overdra andelen til en person som styret utpeker dersom ikke styret gir samtykke til annet.

Knytter det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet.

§ 5. Godkjenning av ny andelseier.

Den som har ervervet en andel, må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget.

Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 3 i disse vedtekter, jfr. § 13 i lov om borettslag.

Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det. Godkjenning kan — utenom de tilfelle som er nevnt i annet ledd — ikke nektes dersom andelen er ervervet av andelseierens ektefelle eller andelseierens eller ektefellens slekninger i rett opp- eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling, eller av noen som andelseieren i minst 2 år har hatt felles husstand med eller hadde felles husstand med da han døde. Heller ikke kan godkjenning nektes når overdragelsen er et nødvendig ledd i bytte av boliger, og den tidligere andelseier skal ta i varig bruk som bolig den bolig han får ved byttet.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham og overdrageren skriftlig melding om dette innen 30 dager etter at det mottok søknaden om godkjenning. I meldingen skal gis opplysning om grunnen til avslaget og om at dette er endelig dersom søksmål ikke er reist innen 30 dager etter at melding er mottatt.

Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt i fjerde ledd, er erververen å anse som godkjent. Godkjenning kan trekkes tilbake innen et år dersom opplysninger av betydning for godkjenningen er uriktige eller holdt tilbake, og erververen har eller burde hatt kjennskap til dette.

Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding om dette til borettslaget, selv om styrets godkjenning ikke er nødvendig.

§ 6. Forkjøpsrett.

Dersom andel overdras, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget — utpekt av styret i boligbyggelaget — forkjøpsrett.

Borettslagets styre skal dra omsorg for at de som er nevnt i første ledd får høve til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen 30 dager etter at borettslaget har mottatt søknad som nevnt i § 5 fjerde ledd eller en annen skriftlig melding om at andel er eller ønskes overført på nærmere oppgitte prisvilkår. Blir andel overført på gunstigere vilkår for erververen enn det som er opplyst i meldingen eller blir andelen overført senere enn 4 måneder etter at meldingen er mottatt, skal ny melding sendes og forkjøpsrett kan brukes innen ny frist som nevnt i forrige punktum.

Forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende ved overføring av andel:

1. til person som nevnt i § 5 tredje ledd annet punktum,
2. ved slikt bytte av bolig som nevnt i § 5 tredje ledd tredje punktum,
3. fra person som blir skaffet bolig eller tomt av kommunen mot å overføre andelen til den som kommunen peker ut.

Styret bestemmer på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Ansienniteten regnes etter husleiekontraktens dato. Står flere andelseiere med lik ansiennitet, går den foran som har lengst ansiennitet i boligbyggelaget. Styret kan fravike denne ansiennitetsregel når særlige grunner tilsier det.

Andelseier som vil overta ny andel, må stille sin tidligere andel til rådighet for borettslaget. Det gjelder selv om andelen tilhører flere. Styret tildeler denne andel etter reglene i annet og tredje ledd.

Dersom andel overdras eller blir stilt til rådighet etter fjerde ledd og ingen andelseier i borettslaget er interessert i å overta andelen, utpeker styret i boligbyggelaget den som skal få overta andelen.

Løsningssummen skal være betalt innen 2 måneder etter at søknad eller melding som nevnt i annet ledd er mottatt av laget, likevel slik at oppgjør ikke kan kreves før en måned etter at løsningssummen er endelig fastsatt. Når det ikke er til vesentlig ulempe, kan borettslaget likevel bestemme at den forkjøpsberettigede skal betale et rimelig forskudd etter at forkjøpsretten er brukt.

§ 7. Styre.

Laget skal ha et styre som skal bestå av en leder og ~~2~~ ² andre medlemmer med ~~2~~ ² varamedlemmer

Funksjonstiden for leder og de øvrige styremedlemmer er to år, dog slik at ~~1~~ ¹ av medlemmene etter loddretning trer ut etter første driftsår. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Boligbyggelaget har rett til å oppnevne ett styremedlem med varamedlem. Ellers velger generalforsamlingen styremedlemmer og varamedlemmer, se dog lov om borettslag § 8 annet ledd. Lederen velges ved særskilt valg. Styret velger nestleder og sekretær blant sine medlemmer.

§ 8. Styrets vedtak.

Styret kan treffe vedtak når minst ~~2~~ ² medlemmer er tilstede og minst ~~2~~ ² stemmer for vedtaket. Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket:

1. Ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomta.
2. Gjennomføre tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i § 1 tredje ledd når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 prosent av den årlige husleie.

§ 9. Firmategning.

Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap tegner lagets firma. Styret kan gi prokura.

§ 10. Generalforsamling.

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen ~~utgangen av juni måned~~

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret eller boligbyggelaget finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel, dog minst tre, av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Det skal dessuten gis skriftlig melding til boligbyggelaget. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager.

Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamling, skal nevnes i innkallingen når det settes fram krav om det senest åtte uker før generalforsamlingen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

§ 11. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Årsmelding fra styret.
3. Årsoppgjøret, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer, jfr. vedtektenes § 7.
5. Eventuell godtgjøring til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 12. Møteledelse og avstemming.

Generalforsamlingen ledes av lederen i styret.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, jfr. §§ 8 og 14, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 13. Revisor.

Borettslagets revisor skal være den som til enhver tid er valgt til revisor i boligbyggelaget.

§ 14. Endringer i vedtektene.

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

Endringer i vedtektene er ikke gyldige uten samtykke fra boligbyggelaget.

§ 15. Forholdet til borettslovene.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter gjelder reglene i lov om borettslag av 4. februar 1960, jfr. lov om boligbyggelag av samme dato.

LILLEÅSEN BORETTSLAG

PROTOKOLL – ÅRSMØTE I LILLEÅSEN BORETTSLAG

Det ble avholdt årsmøte i Lilleåsen Borettslag mandag 12.08.24 kl. 19.00 på Namsskogan Hotel.

Tilstede:

Styret: Siv Anita Lindsetmo, Anne Nordfjell og Ingeborg Skage
Øvrige: Kari S Skarstad, Øyvind Skarstad, Øistein Moen og Oddmund Mellingen

Konstituering:

Møteleder: Siv Anita Lindsetmo
Sekretær: Siv Anita Lindsetmo
Signering av protokoll: Siv Anita Lindsetmo og Øyvind Skarstad

Følgende saker ble behandlet:

1. Godkjenning av innkalling og sakliste
Forslag til vedtak: Innkalling og sakliste godkjennes.
Vedtak: Forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.
2. Regnskap for 2023
Årsrapport for 2023 ble gjennomgått.
Forslag til vedtak: Årsrapport for 2023 godkjennes.
Vedtak: Forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.
3. Revisjonsberetning for 2023
Revisjonsberetning fra BDO AS ble referert.
Forslag til vedtak: Styret har ingen merknader til revisjonsberetningen.
Vedtak: Forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.
4. Valg i henhold til vedtektene:

Styret består av:

Styreleder	Siv Anita Lindsetmo	- på valg i 2024
Styremedlem	Ingeborg Skage	- valgt i 2023
Styremedlem	Anne Nordfjell	- på valg i 2024
Varamedlem	Kari Synnøve Skarstad	- valgt i 2023

Styreleder velges for 1 år av gangen

Forslag til vedtak;

Styreleder	Siv Anita Lindsetmo	– på valg som styreleder i 2025 medlem i 2026
Styremedlem	Ingeborg Skage	- på valg i 2025
Styremedlem	Anne Nordfjell	- på valg i 2026
Varamedlem	Kari Synnøve Skarstad	- på valg i 2025

Vedtak: Forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

LILLEÅSEN BORETTSLAG

5. Fastsettelse av honorar til styreleder

Forslag til vedtak kr 10000,-

Vedtak: Forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt

Møtet hevet



Siv Anita Lindsetmo
Styreleder



Øvind Skarstad

TEKNISK KONTOR
NAMSSKOGAN KOMMUNE

00630 18.08.92

ARKIV NR. leend 53/98

NAMSSKOGAN BOLIGBYGGELAG
7890 NAMSSKOGAN

Namsskogan, den 17.8.92.

Ferdigbefaring ved Lilleåsen Borettslags leiligheter ble holdt 12.8.92 kl. 19.00.

Følgende møtte:

Entreprenør/byggmester:	Otto Hamnes.
Byggekontrollør:	Øystein Mosling.
Namsskogan Boligbyggelag:	Rolf Åsenhus.
	Ole Myrvold.
Repres. fra huseiere/leieboer:	Torbjørn Iversen
	Gunnleif Moen.
	Norvald Amdal.

Feil/mangler som ble funnet:
Leilighet nr. 1 - Namsskogan kommune.

-
- * dekorplate skjærefjøl byttes
 - * blemmer gulvbelegg
 - * juster boddør
 - * lyspunkt bod ved varmtvannsbereder

Leilighet nr. 2 - Stig Amdal.

Innvendig:

- * blemmer gulvbelegg, stue/soverom
- * justering av altandør
- * sår i skapdør kjøkkeninnredning
- * beslag oppvaskbenk er skadet
- * drager stue, skjeft montert
- * stikkontakter stue, ingen spenning
- * el-ovn i stue, skjeft montert

Utvendig:

- * gelenderplank inngang skiftes
- * klosser i trappevangen påsettes likt på begge sider
- * beslag/blyplate møne reinskjeres

Til opplysning:

Armaturglass under kjøkkeninnredning, ikke standard.
Hylle, gryteskap/ovnsplateskap, ikke standard.

Leilighet nr. 3 - Øystein Moen.

Leilighet nr. 4 - Torbjørn Iversen.

-
- * juster altandør

Generelt: (gjelder alle boliger)

- * utomhusarbeid noe mangelfullt
- * beslag i overgang takplater spillblikk monteres
- * ventiler på alle boder monteres
- * brannslukningsapparat og røykvarslere monteres

Ellers vil det bemerkes at arbeid som er utført av eierne, er av meget god kvalitet.

- * Utbedres av byggentrepener Otto Hamnes.
Frist for utbedringen settes til 15.10.92.

Rolf Åsenhus
sign


Ole Myrvold
sekr

boliger.092

A

Lilleåsen Borettslag
ved Ole Petter Myrvold

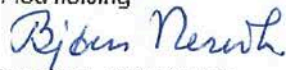
Namsskogan, den 29/-92
J.nr 577/92 Eiendommer

MELLOMBELS BRUKSTILLATELSE FOR GNR 53, BNR 98

På denne tomta i Søndre Lilleåsen boligfelt er det oppført 2 stk bolighus som hvert inneholder 2 leiligheter. Husa er bygd av Otto Hammes etter tegninger av Kjell Mediaas, datert den 4/9-91. Byggherre og eier er Lilleåsen borettslag. Teknisk kontor holdt syniaring av husa i går. Bare oppføring av en altan og elverksinstallasjon på ett rom var ikke fullført. Mellombels brukstillatelse blir dermed gitt med frist for ferdigstilling den 1/12-92.

Det synes som om takrennene var montert for langt ut frå takskjegget. På de to småtaka mot gavssidene på det nordligste huset var takrennene imidlertid montert lenger bak sånn at bakblekket på rennene var smetta innpå takplatene. Jeg vil tru at det bare er den siste byggemåten som er den rette. På grunnlaget her vil jeg kreve at de takrennene som er satt opp galt, fakes ned og settes opp på samme måten som de på gavtaka. Dersom kravet ikke er rett, faller det bort. Jeg ber om å bli holdt underretta. Utbedringsfristen settes til 1. oktober-92.

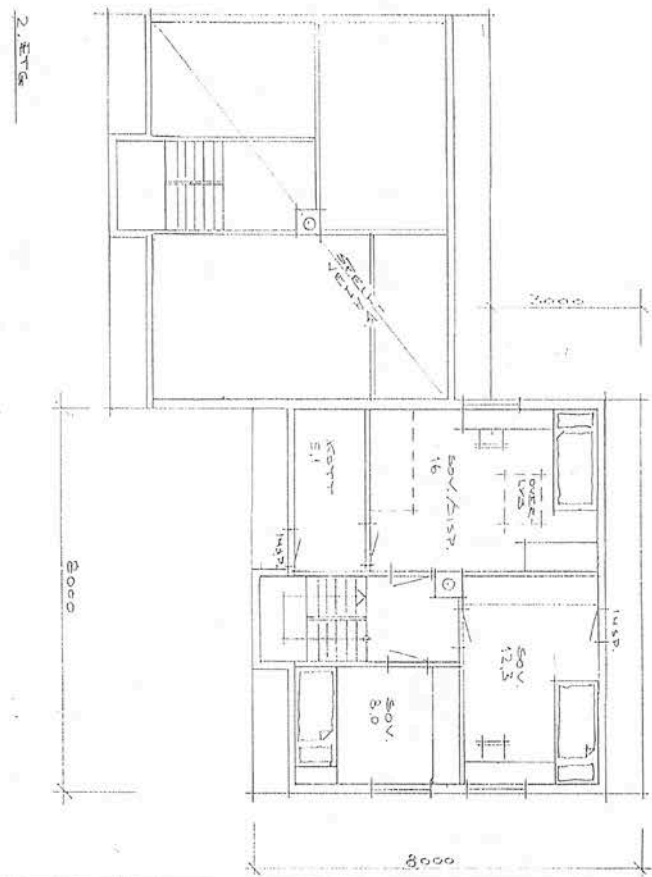
Med helsing



kom. ing. Bjørn Nervik

Kopi av brevet her er skikka til:
- Otto Hammes, 7890 Namsskogan

LOFTS PLAN
(WIDE INNEBDET)



AREA = 30.7 m²
BA = 3.6 m²

LEVERANDØR: OTTO HANNAES
1840 HANSENVEGEN

STANDARD BOLIG TYPE II
PLAN 2. ETG

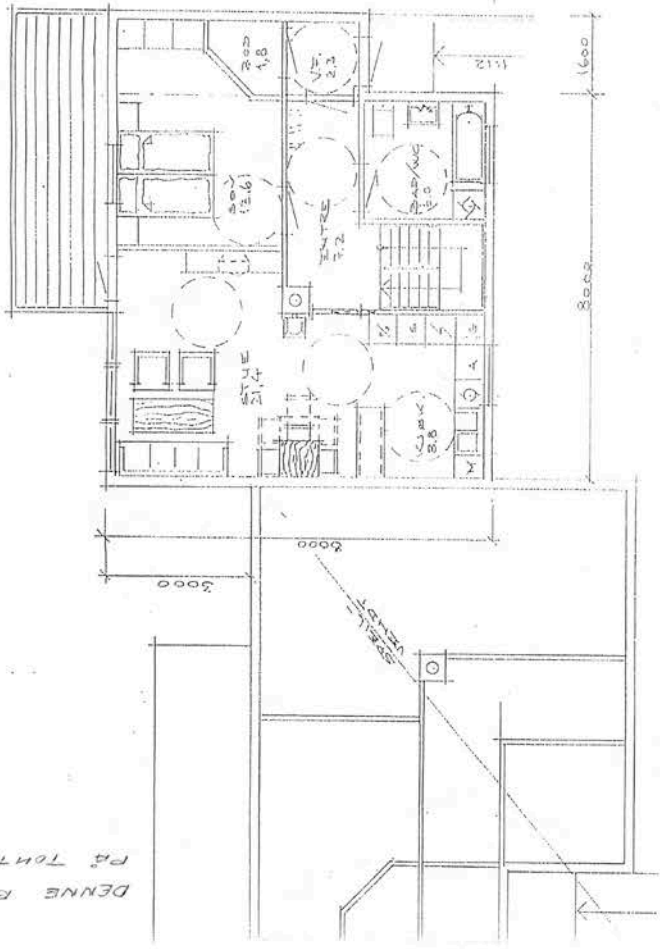
UTAV: SVING, KABEL MEDVARS
7362 BRUSTAD

ÅR: 04.09.91
TEGNER: K.M.
VÅR: 1:100
TEKNIK: 02

2 m 4.59 a VE
2 m 4.59 a VE

10.00.00
1.00.00

PLAN 1. ETG
STANDARD BOLIG
S BILVAH OLLO : RENNVEG



DENNE BOLIG PÅSSERES
PÅ TOTT NR. 22



M Ø T E B O K

Arkiv eiendomsark.

for: Namsskogan bygningsråd

Dato: 15.10.1991

Av 5 medlemmer var 5 tilstede.

Saksbehandler: Liv N. Håpnes

Dessuten møtte teknisk sjef Birgit J. Skjeltorp

SAK 74/91 LILLEÅSEN BORETTSLAG V/NAMSSKOGAN BOLIGBYGGELAG

Søknad om byggetillatelse datert den 23.09.1991 der det søkes om oppføring av rekkehus på utskilt grunnstykke fra eiendommen gnr. 53, bnr. 74 Lilleåsen boligfelt.

Byggeplanene er vist på situasjonsplan, fasadetegninger og snittegninger datert 04.09.1991 fra Otto Hamnes.

Nabovarsel er sendt ut til berørte parter. Frist for merknader er ikke utgått.

Forslag til vedtak:

Namsskogan bygningsråd godkjenner byggesøknaden på følgende vilkår:

- Hvis det kommer inn merknader fra naboer/gjenbuere må byggemeldinga behandles på nytt i bygningsrådet.
- Takkonstruksjonen dimensjoneres etter en snølast på minst 350 kg/ m², målt på mark.
- Rekkehuset oppføres etter den gjeldende byggeforskrift.
- Rekkehuset plasseres som vist på situasjonsplan og teknisk etat stikker ut husplasseringa.

Bygningsrådets behandling:

Ole P. Myrvold reiste spørsmål om sin habilitet i saken.

Vedtak i inhabilitetsspørsmålet:

Det ble enstemmig vedtatt at Ole P. Myrvold er inhabil i saken.



NAMSSKOGAN KOMMUNE

V e d t a k :

Forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Utskrifta er rett.
Namsskogan, den 16.10.1991
for NAMSSKOGAN BYGNINGSRÅD

Birgit L. Skjeltop
Birgit L. Skjeltop
teknisk sjef

Kopi til Lilleåsen borettslag v/Ole P. Myrvold, Namsskogan

Blanketten er utformet i samarbeid med Statens Bygningstekniske etat og Arbeidstilsynet, og skal godtas i alle kommuner. BF 87 kap. 14:1



<input type="checkbox"/> Søknad om byggetillatelse for arbeid etter plan og bygningslover, jfr. § 81	Stempel	<div style="border: 1px solid red; padding: 5px; color: red;"> NAMSSKOGAN KOMMUNE Saksid.: 98/95 Jnr.: 9505518 Saksbeh.: RA Etst.: 7C 17 AUG. 1995 Ark. hos: TE Kass: Arkiv (P): Silleind 53/98 </div>
<input type="checkbox"/> Melding om arbeid etter plan- og bygningsloven <input type="checkbox"/> - driftsbygning i landbruket, § 81 <input type="checkbox"/> - varige konstruksjoner og anlegg, § 84 <input checked="" type="checkbox"/> - mindre byggearbeid på boligeiendom, § 86a	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; color: red;"> Saksnr. T53 / 95 Godkjent 79 Namsskogan Byggningsråd </div>	<input type="checkbox"/> Søknad om Arbeidstilsynets samtykke etter Arbeidsmiljølovens (AML) § 19
Til byggningsrådet i: (søknad m. vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer) Namsskogan		Til Arbeidstilsynet i: (Byggherren sender ett eksemplar av søknad m. vedlegg til Arbeidstilsynet)

Søknaden/meldingen gjelder				
Eiendom/ byggested	Gnr. 53	Bnr. 98	Festenr.	Seksjonsnr.
	Adresse 7892 Trones			
Arbeidets art	<input type="checkbox"/> Nybygg	<input type="checkbox"/> Endring	<input type="checkbox"/> Annet	- beskriv
	<input checked="" type="checkbox"/> Påbygg/ tilbygg	<input type="checkbox"/> Riving	<input type="checkbox"/> Masseuttak/ fylling	
Byggets art	<input type="checkbox"/> Bolig	<input type="checkbox"/> Bygg med arbeids-plasser	<input type="checkbox"/> Annet	- beskriv
	<input checked="" type="checkbox"/> Garasje	<input type="checkbox"/> Fritidsbolig	<input type="checkbox"/> Drifts-bygning	carport

Dispensasjonssøknad	
pbl § 7 (§ 88)	Det søkes dispensasjon fra bestemmelserne i: (begrunnelse for dispensasjonen gis på eget ark)
AML	<input type="checkbox"/> Plan- og bygningslov <input type="checkbox"/> Byggeforskr. <input type="checkbox"/> Vedtekter
	<input checked="" type="checkbox"/> Plan <input type="checkbox"/> Forskrifter til AML
Dispensasjonen gjelder Avstand fra boligveg 7 m	

Vedlegg til byggningsrådet	Vedlegg til Arbeidstilsynet (gjelder bygg med arbeidsplasser)
<p>pbl § 94.3 BF 87 kap. 14</p> <input checked="" type="checkbox"/> Gjenpart av nabovarsel <input checked="" type="checkbox"/> Situasjonsplan påført naboers/gjenboeres navn <input checked="" type="checkbox"/> Fasadetegninger <input type="checkbox"/> Etasjeplan m. romfunksjon <input type="checkbox"/> Snitt <input type="checkbox"/> Konstruksjonstegninger <input type="checkbox"/> Statiske beregninger <input type="checkbox"/> Rapport om grunnundersøkelser <input type="checkbox"/> Uttalelser/samtykke fra andre off. myndigheter Andre vedlegg	<p>F. best nr 324</p> <input type="checkbox"/> Situasjonsplan <input type="checkbox"/> Etasjeplan m. romfunksjon <input type="checkbox"/> Snitt <input type="checkbox"/> Fasader <input type="checkbox"/> Dokumentasjon klima <input type="checkbox"/> Dokumentasjon støy <input type="checkbox"/> Uttalelse fra AMU/verneombud Andre vedlegg

Underskrift			
Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslov, byggeforskrift, arbeidsmiljølov m. forskrifter, vedtekter, reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og annen lovgivning.			
Byggherre		Søker/melder	
Navn Lilleåsen Borettslag	Navn		
Adresse Myrvold Regnskapskontor A/S	Adresse		
Postnr. 7890 Poststed Namsskogan Tlf. 74334510	Postnr.	Poststed	
<input type="checkbox"/> Enkeltperson <input type="checkbox"/> Offentlig virksomhet	Tlf.		
<input checked="" type="checkbox"/> Selskap/lag/sameie	Tlf.		
Dato 14.8.95 Underskrift	Dato	Underskrift	
forretningsfører			

LILLEÅSEN BORETTSLAG

Plan for bygging av carporter til boligene til
Torbjørn Iversen og Øistein Moen.

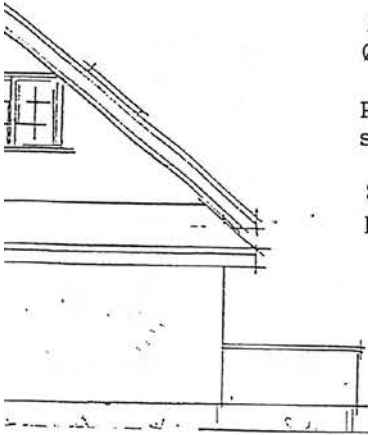
Areal: Lengde 5,4 m - Bredde 5,0 m = 27 m²

Bygges i tilknytning til eksisterende boliger
på eiendommen gnr. 53 bnr. 98.

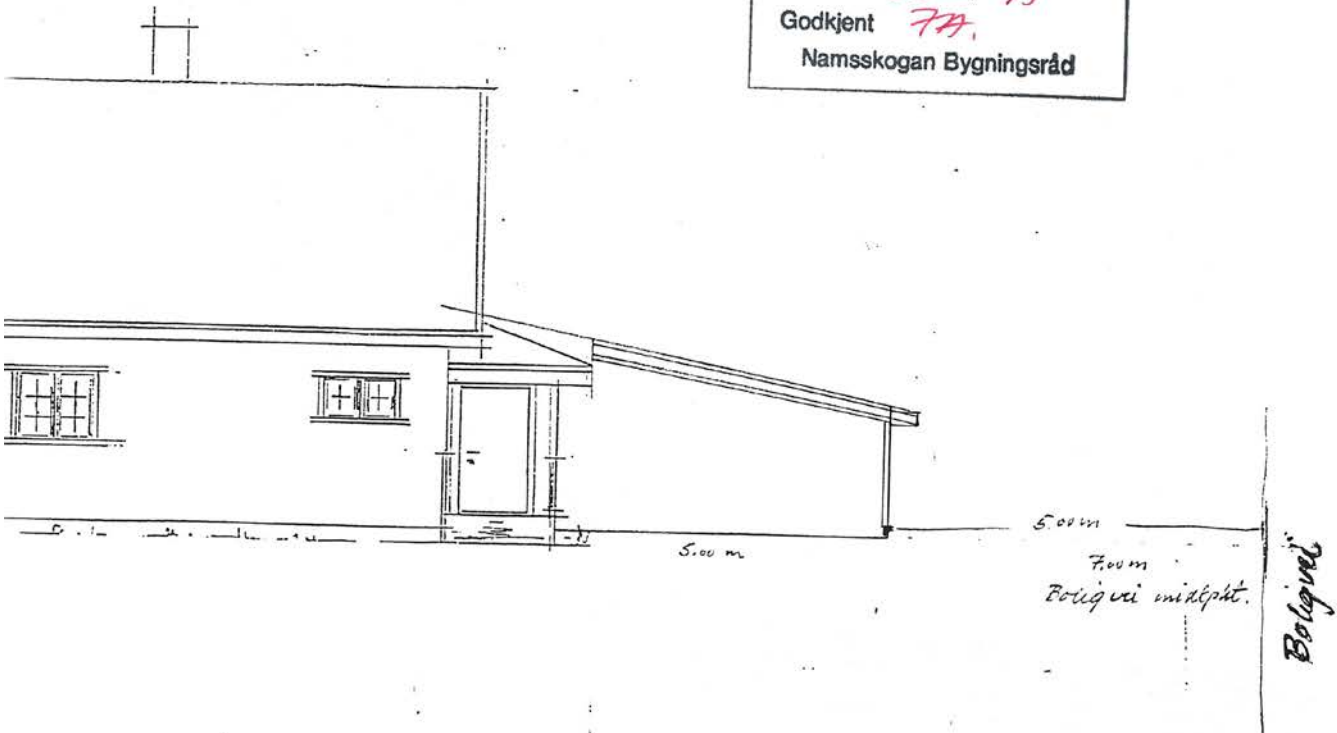
Avstand til boligvei gjelder carporten til
Øistein Moens bolig.

Plan for boliger godkjent i Namsskogan Bygningsråd
sak nr. 74/91.

Situasjonsplan - se bakside, boligene hvor det
planlegges carporter er merket X.



Sak nr. 753 / 95
Godkjent 7A
Namsskogan Bygningsråd





posten

Ta godt vare på kvitteringen/kvitteringa.
De må vise den/ho ved eventuell klage.

Kvittering

		Betalt for	Verdi/porto/avgifter
Til	Inge Ryen	Luftpost	Verdibeløp kr
Adresse	7892 Toms	Ekspress	Postoppkrav kr
		Tidsgaranti	Porto/postale avgifter kr 28,50

Gjelder (brev o.l. rekommandert og pakke)			Kontonr
<input type="checkbox"/> Postanv/tilv	<input checked="" type="checkbox"/> Rek.sending	<input type="checkbox"/> Bank INN	_____ Serie _____
<input type="checkbox"/> Innbet.kort	<input type="checkbox"/> Pakke	<input type="checkbox"/> Bank UT	_____
<input type="checkbox"/> Verdibrev/-pakke	<input type="checkbox"/> Betalt postoppkrav	<input type="checkbox"/> Flerkolli	Antall _____

Andre opplysninger/ar		For Posten	
Konto nr/reg. nr	236	 Sign 	Kvitteringsavtrykk av skrankemaskin erstatter/erstattar datostempel og signatur.
Vekt (p.p.)	Utl.beløp		
Kurs	Beløp i NOK		

Bl. 70.075.00 2 496.000.5 94 SEM GRAFISK



posten

Ta godt vare på kvitteringen/kvitteringa.
De må vise den/ho ved eventuell klage.

Kvittering

		Betalt for	Verdi/porto/avgifter
Til	Magne Sørfli	Luftpost	Verdibeløp kr
Adresse	7892 Toms	Ekspress	Postoppkrav kr
		Tidsgaranti	Porto/postale avgifter kr 28,50

Gjelder (brev o.l. rekommandert og pakke)			Kontonr
<input type="checkbox"/> Postanv/tilv	<input checked="" type="checkbox"/> Rek.sending	<input type="checkbox"/> Bank INN	_____ Serie _____
<input type="checkbox"/> Innbet.kort	<input type="checkbox"/> Pakke	<input type="checkbox"/> Bank UT	_____
<input type="checkbox"/> Verdibrev/-pakke	<input type="checkbox"/> Betalt postoppkrav	<input type="checkbox"/> Flerkolli	Antall _____

Andre opplysninger/ar		For Posten	
Konto nr/reg. nr	237	 Sign 	Kvitteringsavtrykk av skrankemaskin erstatter/erstattar datostempel og signatur.
Vekt (p.p.)	Utl.beløp		
Kurs	Beløp i NOK		

Bl. 70.075.00 2 496.000.5 94 SEM GRAFISK

**GJENPART AV
NABOVARSEL**

(vedlegg til søknad/melding)

Vedrørende
eiendommen

Gnr. Bnr. Festenr. Seksjonsnr.

Eiendommens adresse

7892 Trones

Eier/fester

Inge Ryan

Til bygningsmyndigheten

Namsskogan Bygningsråd

For ovennevnte eiendom er det i henhold til
bestemmelsene i § 94 nr. 3 i plan- og bygningsloven
av 14 juni 1985 nr. 72, sendt følgende nabovarsel:
7892 Trones Søknad om delingstillatelse Søknad om tillatelse til å feste bort del av eiendommen (mer enn 10 år)Eiendommen
skal benyttes
til:

<input type="checkbox"/> bolighus	<input type="checkbox"/> fritidshus	<input type="checkbox"/> industri/ bergverk	<input type="checkbox"/> varehandel/bank/hotell/ forsikring/restaurant	<input type="checkbox"/> offentlig virksomhet	<input type="checkbox"/> land- bruk/ fiske
<input type="checkbox"/> naturvern	<input type="checkbox"/> offentlig friluftsomr.	<input type="checkbox"/> off. veg	<input type="checkbox"/> annet kommunikasjonsareal/teknisk anlegg		

 Søknad om byggetillatelse for arbeid etter plan- og bygningsloven, jf. pbl. § 93 Melding om arbeid etter plan- og bygningsloven - driftsbygning i landbruket, jf. pbl. § 81 Melding om arbeid etter plan- og bygningsloven - varige konstruksjoner og anlegg, jf. pbl. § 84 Melding om arbeid etter plan- og bygningsloven - mindre byggearbeid på boligeiendom, jf. pbl. § 86a.
Nabo eller gjenboer som ikke finner arbeidene tilfredsstillende, kan kreve at meldingen blir behandlet som søknad om byggetillatelse. Slikt krav må være kommet fram til bygningsmyndigheten innen to uker etter at dette varsel er sendt.

Arbeidets art	<input type="checkbox"/> Nybygg	<input checked="" type="checkbox"/> Tilbygg	<input type="checkbox"/> Påbygg	<input type="checkbox"/> Under- bygging	<input type="checkbox"/> Riving	<input type="checkbox"/> Fasade-endering
	-beskriv					
<input type="checkbox"/> Annet						

Byggets art	<input type="checkbox"/> Bolig	<input type="checkbox"/> Fritidshus	<input checked="" type="checkbox"/> Garasje	<input type="checkbox"/> Uthus	<input type="checkbox"/> Skole	<input type="checkbox"/> Forsaml. lokale	<input type="checkbox"/> Drifts- bygning landbruk
	<input type="checkbox"/> Industri-/ kontorlokale	<input type="checkbox"/> Bilverksted	<input type="checkbox"/> Kai	<input type="checkbox"/> Molo	<input type="checkbox"/> Dokk	<input type="checkbox"/> Bru	<input type="checkbox"/> Transfor- mator
	<input type="checkbox"/> Tank-/be- holderanl.	<input type="checkbox"/> Underjord. anlegg	<input type="checkbox"/> Haller/be- drift i fjell	<input type="checkbox"/> Tribuner	<input type="checkbox"/> Idrettsanlegg		
	-beskriv						
<input type="checkbox"/> Annet carport							

 Søknad om bruksendring - jf. pbl. §§ 93 og/eller 91a

Fra:

Til:

 Søknad om dispensasjon - jf. pbl. § 7 fra bestemmelser i:

<input type="checkbox"/> plan- og bygningslov	<input type="checkbox"/> forskrift	<input type="checkbox"/> vedtekt	<input type="checkbox"/> kommune- plan	<input checked="" type="checkbox"/> regulerings- plan	<input type="checkbox"/> bebyggelse- plan
--	------------------------------------	----------------------------------	---	--	--

Søknaden/meldingen kan sees på bygningsmyndighetens kontor:

-adresse

7890 Namsskogan

Eventuelle merknader må være kommet til bygningsmyndigheten innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.


Sted

Namsskogan, 14.8.1995

Dato

Underskrift

Lilleåsen Borettslag


forretningfører

**GJENPART
AV NABOVARSEL**
(vedlegg til søknad/melding)

Vedrørende
eiendommen

Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.
53	92		
Eier/fester			
7892 Trones			
Adresse			
Magne Sonflå			

Til bygningsrådet i

Namsskogan Bygningsråd

For ovennevnte eiendom er det i henhold til
bestemmelsene i § 98 r. 3 i plan- og bygningsloven
av 14. juni 1985 nr. 72, sendt følgende nabo varsel:
7892 Trones

Søknad om delingstillatelse

Søknad om tillatelse til å feste bort del av eiendommen (mer enn 10 år)

Eiendommen skal benyttes til:

<input checked="" type="checkbox"/> bolighus	<input type="checkbox"/> fritidshus	<input type="checkbox"/> industri/bergverk	<input type="checkbox"/> varehandel/bank/hotell/forsikring/restaurant	<input type="checkbox"/> offentlig virksomhet	<input type="checkbox"/> landbruk/fiske
<input type="checkbox"/> naturvern	<input type="checkbox"/> offentlig friluftsomr.	<input type="checkbox"/> off. veg	<input type="checkbox"/> annet kommunikasjonsareal/teknisk anlegg		

Søknad om byggetillatelse for arbeid etter plan- og bygningsloven, jfr. pbl. § 93

Melding om arbeid etter plan- og bygningsloven - driftsbygning i landbruket, jfr. pbl. § 81

Melding om arbeid etter plan- og bygningsloven - varige konstruksjoner og anlegg, jfr. pbl. § 84

Melding om arbeid etter plan- og bygningsloven - mindre byggearbeid på boligeiendom, jfr. pbl. § 86 a.
Nabo eller gjenboer som ikke finner arbeidene tilfredsstillende, kan kreve at meldingen blir behandlet som søknad om byggetillatelse. Slikt krav må være kommet fram til bygningsrådet innen to uker etter at dette varsel er sendt.

Arbeidets art

<input type="checkbox"/> Nybygg	<input checked="" type="checkbox"/> Tilbygg	<input type="checkbox"/> Påbygg	<input type="checkbox"/> Underbygging	<input type="checkbox"/> Riving	<input type="checkbox"/> Fasade-endring
- beskriv					
carport					
Annet					

Byggets art

<input type="checkbox"/> Bolig	<input type="checkbox"/> Fritidshus	<input checked="" type="checkbox"/> Garasje	<input type="checkbox"/> Uthus	<input type="checkbox"/> Skole	<input type="checkbox"/> Forsaml.-lokale	<input type="checkbox"/> Driftsbygning/landbruk
<input type="checkbox"/> Industri-/kontorlokale	<input type="checkbox"/> Bilverksted	<input type="checkbox"/> Kai	<input type="checkbox"/> Molo	<input type="checkbox"/> Dokk	<input type="checkbox"/> Bru	<input type="checkbox"/> Transformator
<input type="checkbox"/> Tank-/beholderanl.	<input type="checkbox"/> Underjord. anlegg	<input type="checkbox"/> Haller/be-drift i fjell	<input type="checkbox"/> Tribuner	<input type="checkbox"/> Idrettsanlegg		
- beskriv						
Annet						

Søknad om bruksendring - jfr. pbl. § 93

Fra: _____ Til: _____

Søknad om dispensasjon - jfr. pbl. § 7 fra bestemmelser i:

<input type="checkbox"/> Plan- og bygningslov	<input type="checkbox"/> forskrift	<input type="checkbox"/> vedtekt	<input type="checkbox"/> kommuneplan	<input checked="" type="checkbox"/> reguleringsplan	<input type="checkbox"/> bebyggelseplan
---	------------------------------------	----------------------------------	--------------------------------------	---	---

Søknaden/meldingen kan sees på bygningsvesenets kontor _____ - adresse
7890 Namsskogan

Eventuelle merknader må være kommet til bygningsrådet innen 2 uker etter at dette varsel er sendt

Sted	Dato	Underskrift
Namsskogan,	14.8.1995	Lilleåsen Borettslag forretningsfører <i>[Signature]</i>

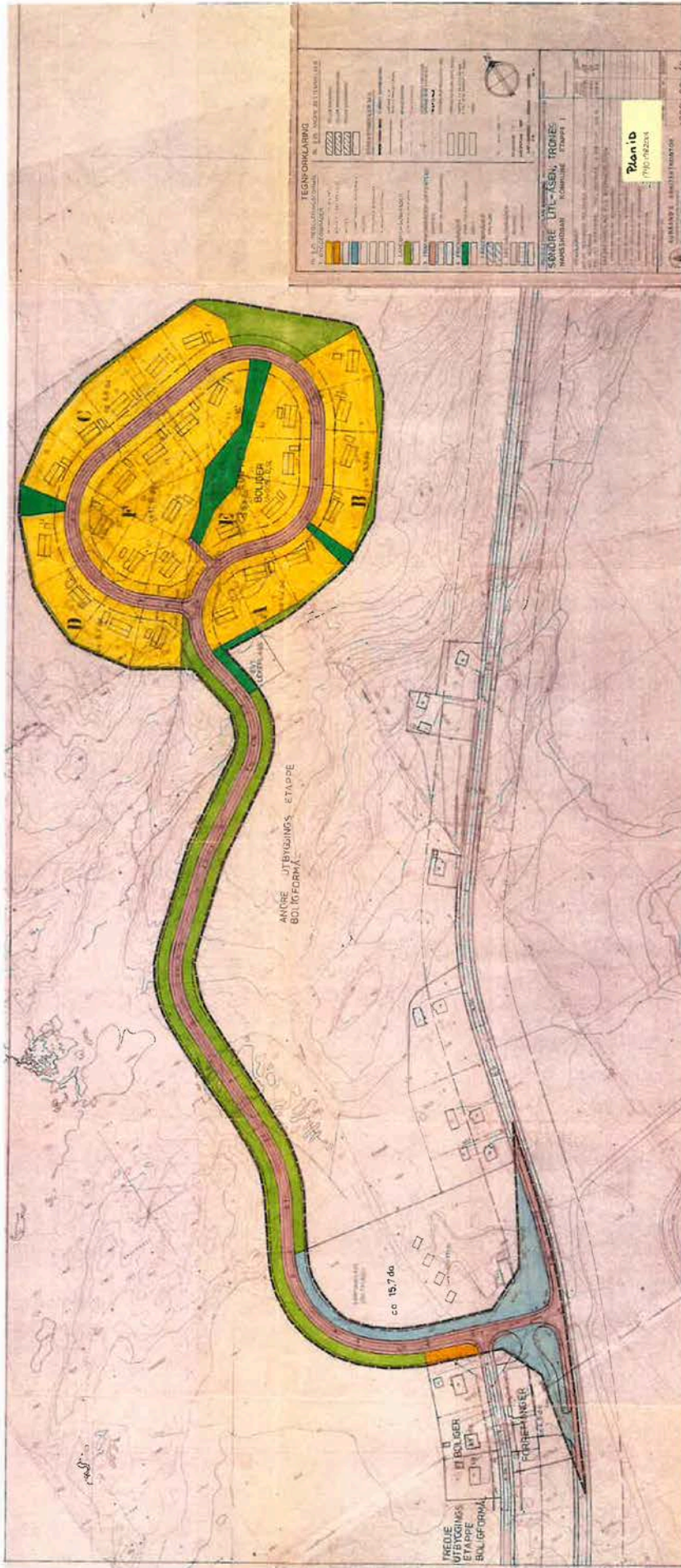
K-blankett 5135 Forlag: Sem & Stensens Prokom AS, Oslo, 9-87

Byggebeskrivelse

Etter Byggeforskrift 1987 kap. 14:11 skal det dokumenteres i søknaden at kravene i byggeforskriftene er oppfylt. Vegg-/gulvkonstruksjoner beskrives innenfra og ut/nedenfra og opp.

Gulv på grunn Gulv over kryperom BF 87 kap. 41:321, 43:1, 53	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner
Kjeller-yttervegger BF 87 kap. 43:1, 53	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner
Yttervegger BF 87 kap. 30:51, 43:1, 51, 53	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner
Vinduer BF 87 kap. 30:76, 43:23, 53	Materialer, konstruksjoner
Innvendige vegger BF 87 kap. 30:511, 52	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon og brannsikring for skillevegg mellom leiligheter/brannceller)
Etasjeskille BF 87 kap. 30:41, 52	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon og brannsikring for etasjeskille mellom leiligheter/brannceller)
Tak BF 87 kap. 30:41, 43:1, 53	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, takvinkel, gesims Takets, loftets ventilasjon m.v. Taktekking <input type="checkbox"/> Takstein <input type="checkbox"/> Takpapp <input type="checkbox"/> Naturskifer <input type="checkbox"/> Metallplater

OBS! Side 4 (på baksiden, etter side A1 og A2) skal også utfylles.



NAMSSKOGAN KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR SØNDRE LITLEÅSEN, TRONES, NAMSSKOGAN KOMMUNE.

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

§ 2

AREAL FOR SMÅHUSBEBYGGELSE

- a. Frittliggende bolighus kan oppføres i 1-etasje og 1½-etasje. Sokkeletasjen kan, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Gesims og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.
- b. Til hver tomt kan oppføres:
1. felles frittliggende garasje og uthus, eller
 2. garasje som tilbygg til bolighuset og frittliggende uthus.
- Felles frittliggende garasje og uthus, og frittliggende uthus må bare oppføres i 1-etasje.
- Største tillatte flate for frittliggende felles garasje/uthus er 50 m².
- Største tillatte flate for frittliggende uthus: 35 m².
- Alle bygninger på tomtene må være tilpasset hverandre med hensyn til materialvalg, form og farge.
- Den endelige plasseringa av garasjen/uthuset fastsettes av bygningsrådet. Plassering av garasje/uthus skal være vist på situasjonskart som følger byggemeldinga for bolighuset, selv om garasje/uthus ikke skal oppføres samtidig med dette.
- I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen tomt for 1 bil.
- c. Den tillatte utnyttingsgrad er 0,05 - 0,15 for bolighus.

§ 3

OMRÅDE FOR FORRETNINGSBEBYGGELSE OG ANDRE SERVICEANLEGG

Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offisielle ferdeel.

§ 4

LANDBRUKSOMRÅDER

Områdene skal nyttes til jordbruk eller skogbruk.
Bygningsrådet kan tillate oppført bygninger som har naturlig tilknytning til landbruket.

§ 5

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygninger som har naturlig tilknytning til friområdene, feks. barnepark med tilhørende lokaler, når dette er etter rådets skjønn og ikke er til hinder for områdenes bruk som friområder.

§ 6

FELLESBESTEMMELSER

- a. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materialer.
Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
- b. Ingen tomt kan bebygges før det foreligger tomtetildeling for vedkommende kvartal eller husgruppe godkjent av bygningsrådet.
- c. Bygninger skal ha saltak eller pulttak.
- d. Bygningsrådet avgjør i hvilken utstrekning det kan tillates å oppføre gjerde.
Dersom det blir gitt lov til å sette opp gjerde, kan gjerde-
høyden ikke overstige 80 cm.
- d. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.
- e. Avkjørsler til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker. Innenfor frisisiktsarealet må det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende vegarmers planum.

- f. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.
- g. Unntak fra disse bestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Namsskogan kommune.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Furuveien 15
7892 TRONES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Øyvind Hofstad

Telefon: 417 87 200
E-post: oyvind.hofstad@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre