



aktiv.

Hudiksvallvegen 33, 7820 SPILLUM

**Lauvhammeren - Velholdt
enebolig med 4 soverom.
Panoramautsikt og garasje.**



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 2 900 000,-
Omkostn.: Kr 73 850,-
Total ink omk.: Kr 2 973 850,-
Selger: Marit Frisendal

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1973
BRA-i/BRA Total 191/205 kvm
Tomtstr.: 870.6 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 20, bnr. 380
Oppdragsnr.: 1706250094

Enebolig 4 stk. soverom Garasje Panoramautsikt

Velkommen til Hudiksvallvegen 33!

Velholdt enebolig med 4 soverom.

Høy og fin beliggenhet på Lauvhammeren. Ligger i endeveg uten gjennomgangstrafikk. Fra boligen er det flott utsikt mot Namsos, utløpet av Namsen og utover fjorden. Eiendommen sokner til Høknes skolekrets og det er fine turmuligheter med bla. sti opp til Spillumsfjellet m.m.

Noen kvaliteter:

- Barnevenlig beliggenhet i endeveg.
- 4 stk. soverom
- Panoramautsikt
- Gode lys og solforhold med bla. sen kveldssol.

Tiltak etter byggeår:

2015 - Montert ny bordkledning på en gavlvegg i ca: 2015.
2015 - Lagt ny takteking, montert nye takrenner og nedløp i ca: 2015.
2015 - Montert luft til luft varmepumpe i ca: 2015.
2019 - Oppussing av bad i ca: 2019.
2023 - Montert screen på stue og kjøkken vindu.

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Planskisser	38
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	73
Energiattest	78
Nabolagsprofil	85
Tinglyst erklæring	88
Tegning mottatt fra kommunen	92
Ferdigattest	93
Kommunale avgifter	94
El-rapport fra Tensio	95
Opplysninger pipe/ildsted	96
Matrikkelkart og -rapport	97
Situasjonskart	103
Reguleringsbestemmelser	106
Budskjema	115

Hudiksvallvegen 33

Om boligen

Areal

BRA - i: 191 m²

BRA - e: 14 m²

BRA totalt: 205 m²

TBA: 31 m²

Hovedbygg

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 100 m²

1. etasje

BRA-i: 91 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

31 m²

Hagebod 1

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 7 m²

Hagebod 2

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 7 m²

Ikke målbare arealer

Hagebod 3:

GUA (gulvareal) 5 kvm.

BRA (målbart areal) 0 kvm.

ALH (arealer med lav himlingshøyde) 5 kvm.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

870.6 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 870 kvm.

Tomten er pent opparbeidet med brostein, plen og beplantning. Eiendommen ligger på en høyde og har flott panoramautsikt ut mot Namsos og ut fjorden. Gode lys og solforhold med bla. sen kveldssol.

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

Høy og fin beliggenhet på Lauvhammeren. Ligger i endevæg uten gjennomgangstrafikk. Fra boligen er det flott utsikt mot Namsos, utløpet av Namsen og utover fjorden. Boligen har svært gode lys og solforhold med bla. sen kveldssol. Eiendommen sokner til Høknes skolekrets og det er fine turmuligheter med bla. sti opp til Spillumsfjellet m.m.

Adkomst

Enkel adkomst fra offentlig veg.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Namsos barnehage (1-5 år) 1.4 km

Skoglyveien barnehage (1-5 år) 3 km

Spillum barnehage (1-5 år) 2.8 km

Skoler

Høknes barneskole (1-7 kl.) 3.1 km

Namsos barneskole (1-7 kl.) 4 km

Vestbyen skole (1-7 kl.) 5.3 km

Høknes ungdomsskole (8-10 kl.) 4.1 km

Namsos ungdomsskole (8-10 kl.) 4.2 km

Olav Duun videregående skole 3 km

Skolekrets

Høknes

Bygningssakkyndig

Frode Kvaløssæter

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig er oppført i én etasje over sokkel. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjoner er oppført i bindingsverk kledd med stående tømmermannspanel og teglstein. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med koblet glass og 2-lags isolerglass.

Hagebod 1 anlagt på terreng. Vegger er oppført i liggende plank. Taket er et saltak og er tekket med metallplater.

Hagebod 2 anlagt på terreng. Vegger er oppført i bindingsverk kledd med spaltepanel. Taket er et flatt tak tekket med papp.

Hagebod 3 har åpen fundamentering på pilarer. Vegger er oppført i bindingsverk kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med pappshingel. (Bod 3 er oppført på fellesareal / ikke på tomt.)

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

Forhold som har fått TG2:

Drenering

Oppsummering:

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

Det registreres beskjeden forekomst av saltutslag på grunnmur i garasje, uten at det ble registrert klare symptomer på redusert funksjon på dreneringen.

Bygningen ligger utsatt til for tilsig av overflatevann. Det blir opplyst under befaringen at det har blitt foretatt tiltak for sikker bortføring av overflatevann med utvendige sluk ol.

Anbefalte tiltak:

Utvendige sluk bør kontrolleres og rengjøres ved jevne mellomrom.

Støttemur

Oppsummering:

Det registreres skjevhet/ retningsavvik som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning.

Anbefalte tiltak:

For å kartlegge om skaden er under utvikling må observasjon over tid foretas.

Rom under terreng

Oppsummering:

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg under trapp uten å registrere symptomer på fuktskader i kontrollert sted.

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater (beskjedent omfang) i garasje som kan være et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Det er enkelte sprekker / skader i garasjegulv foran garasjeport.

Anbefalte tiltak:

Det bør gjennomføres en nærmere vurdering / kontroll av garasje og fyrrom når forholdene ligger til rette.

Skade i garasjegulvet bør utbedres.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering:

Rekkverket er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Balkongen er dekket med malt glassfibermembran.

Det påvises fuktmerker på undersiden av konstruksjonen ved inngangspartiet forårsaket av en eldre lekkasje. Ingen skadelig fukt målt under befaringen.

Det gjøres oppmerksom på at utkraget balkong av denne type er en utsatt konstruksjon med fare for fuktinntrekk mot vegg. Det gjøres videre oppmerksom på alder vedr. tettesjikt. Overgang mellom balkongdekke og yttervegg vil være utsatt for lekkasjer.

Anbefalte tiltak:

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Pga. høyst usikker brukstid på tettesjikt bør nytt tettesjikt som et forebyggende tiltak monteres for å unngå lekkasjer som over tid kan forårsake skader i konstruksjonen.

Vinduer og dører

Oppsummering:

Det registreres punktert glass i balkongdør.

Det registreres uttrøkede kittfalser i koblavinduer. Det er slitasje i enkelte vinduskarmer.

Anbefalte tiltak:

Punktert glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele døren som kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt.

Pga. alder, normal slitasje utviklet over tid vil det være et økt vedlikeholdsbehov på vinduer og dører.

Yttervegger

Oppsummering:

Det registreres enkelte sprekkdannelser i kledning ved endeved, partier med slitt overflatebehandling.

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

Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting bak kledning der dette er mulig.

Der dette er undersøkt ble det ikke registrert tegn til avvik.

Anbefalte tiltak:

Rengjøring og overflatebehandling i deler av fasaden må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering:

Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i områder rundt fuktmerker ved pipe og forholdene vurderes å være gamle forhold.

Det registreres tegn til aktivitet etter mus / skadedyr på loftet.

Anbefalte tiltak:

Ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang av aktivitet etter mus er påregnelig.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering:

Pipa er innkledd på en side mot hall.

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

Det registreres kort avstand mellom vedovn og gulvbelegg i fyrrom.

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

Anbefalte tiltak:

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

Toalettrom

Oppsummering:

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilerings.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og luftespalte for tilluft under dør.

Trapp

Oppsummering:

Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10 cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.

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

Anbefalte tiltak:

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

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering:

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

Anbefalte tiltak:

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

Vannledninger

Oppsummering:

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

Eldre stoppekran. Ikke funksjonstestet pga. alder og fare for lekkasjer. Anbefales skiftet.

Anbefalte tiltak:

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidige oppgraderinger av våtrom/kjøkken.

Elektrisk

Oppsummering:

Sikringsskap fra byggeår med skrusikringer og automatsikringer.

Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn 29.04.2025. Avvik etter kontroll har blitt utbedret.

Det anmerkes at nippelføringer i topp av sikringsskapet ikke er festet tilstrekkelig, noe som forårsaker åpninger / hull i skapet som ikke er tette. Det blir opplyst under befaringen at avvik vedr. åpninger i sikringsskapet skal tettes med masse egnet til formålet.

Anbefalte tiltak:

Det elektriske anlegget er i hovedsak fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid.

Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, skrusikringer ol. uten dokumentasjon. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Varmesentral

Oppsummering:

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

Anbefalte tiltak:

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

Våtrom: Bad/wc

Oppsummering av overflater:

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Gulvet inn mot dusjkabinett / sluk er tilnærmet flatt.

Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25 mm.

Det registreres svakt fall til sluk som kan redusere muligheten for avrenning til sluk fra hele gulvflaten ved vannsøl / lekkasjer.

Vindu med karmen og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

Anbefalte tiltak overflater:

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales bruken av dusjkabinett videreført.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Klemring og membran er ikke synlig i sluk.

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Oppsummering av sanitærutstyr:

Det registreres en liten skade i vask.

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

Anbefalte tiltak sanitærutstyr:

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes.

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 tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater:

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Selv om bom eller hullryd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i

sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.
Det registreres svertesopp på vegg i skap mot kjølerom.

Anbefalte tiltak overflater:

Pga. materialvalg på vegger må bruken av dusjkabinett videreføres.

Svertesopp bør fjernes / vaskes.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Det registreres klemring, men det er ikke registrert bruk av membran ved sluk. Det anmerkes at klemring i sluket ikke er festet tilstrekkelig med tilhørende skruer.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

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 tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon:

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Øvrig: Kjølerom

Oppsummering:

Det er ikke etablert sikker avrenning for kondensvann fra aggregat.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygging. Det anmerkes at rommet ikke er oppbygd som et "rom i rommet". Pga. tidvis høy fuktbelastning stilles spesielle krav til oppbygging pga. risikoen forbundet med slike konstruksjoner. Det ble ved punktvis fuktsøk i overflater ble registrert symptomer på skader under befaringen.

Anbefalte tiltak:

Ønskes full visshet rundt oppbygging og tilstand må det gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Sikker avrenningsmulighet for kondensvann fra aggregat bør etableres.

Forhold som har fått TG3:

Utstyr på tak

Oppsummering:

Det mangler snøfangere på deler av taket. Snøfanger er kun montert over balkong.

Anbefalte tiltak

Snøfanger på hele taket må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering:

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på soverom i underetasjen

innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på soverom i underetasjen over 20 mm.

Anbefalte tiltak:

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

Dette er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Lovlighet:

1.etg: Lettvegg mellom stue og kjøkken er tatt bort, bygd åpen løsning mellom stue og kjøkken.

U.etg: Det er montert dør mellom bod/fyrrom og garasje. En bod er tatt i bruk som kjølerom.

Hobbyrom er i dag tatt i bruk som kjellerstue.

Det gjøres oppmerksom på at bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktige tiltak.

Det er ikke fremlagt søknad om bruksendring av hobbyrom til kjellerstue.

Det er ikke montert gasstett dør mellom garasje/fyrrom og oppholdsrom.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Frode Kvaløsæter, datert 28.08.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Pkt. 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av ufaglært/ egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Bade er pusset opp av Jan Husby (død) nabo og venn av Georg vedrlags fritt med nytt gulv og vegger.

Pkt. 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? Ja

Beskrivelse: Nytt flis gulv. Sluk oppgradert.

Pkt. 2.2 Er arbeidet byggemeldt? Nei.

Pkt. 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Alt er gjort av min Far Georg Frisendal.

Innhold

Sokkel:

Vindfang, hall, gang, kjellerstue, soverom, toalett, vaskerom. Fyrrom, bod, kjølerom, garasje.

1. etasje:

Gang, stue, kjøkken, 3 soverom, bad/wc.

Standard

Sokkel:

Vindfang: Flis på gulv og malt panel på vegger. Takess i himling. Gulvvarme.

Garderobeskap.

Hall: Flis på gulv og malt panel på vegger. Takess i himling.

Gang: Teppe på gulv og panel på vegger. Takess i himling.

Kjellerstue: Tregulv og panel på vegger. Takess i himling. Peis.

Soverom: Teppe på gulv og malt panel på vegger. Takess i himling. Garderobeskap.

Toalett: Belegg på gulv og malt panel på vegger. Takess i himling. Panelovn. Utstyrt med servant og wc.

Vaskerom: Flis på gulv og strietapet på vegger. Takess i himling. Reflektorovn. Utstyrt med skyllekum, dusjkabinett, bereder og opplegg for vaskemaskin.

Fyrrom: Støpt gulv og pusset overflate på vegger. Ubehandlet himling. Vedovn.

Bod: Støpt gulv og panel på vegger. Takess i himling. Sikringsskap.

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

Garasje: Støpt gulv og pusset overflate på vegger. Ubehandlet himling. Leddport i tre med portåpner.

1. etasje:

Gang: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Takess i himling.

Stue: Parkett på gulv, strietapet og malt panel på vegger. Takess i himling.

Varmepumpe. Utgang til balkong.

Kjøkken: Parkett på gulv og flis på vegg over benkeplate, strietapet på vegger. Takess i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin.

Soverom 1: Teppe på gulv og malt panel på vegger. Takess i himling. Garderobeskap.

Soverom 2: Teppe på gulv og strietapet på vegger. Takess i himling. Garderobeskap.

Soverom 3: Belegg på gulv og strietapet på vegger. Takess i himling. Garderobeskap.

Bad: Flis på gulv og våtromsplater på vegger. Takess og downlights i himling.

Gulvvarme. Utstyrt med servantskap, dusjkabinett og veggmontert wc.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Frode Kvaløseter, datert 28.08.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Tiltak etter byggeår:

2015 - Montert ny bordkledning på en gavlvegg i ca: 2015.

2015 - Lagt ny takteking, montert nye takrenner og nedløp i ca: 2015.

2015 - Montert luft til luft varmepumpe i ca: 2015.

2019 - Oppussing av bad i ca: 2019.

2023 - Montert screen på stue og kjøkken vindu.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber innlagt. Altibox.

Parkering

På egen gårds plass.

Enkel garasje.

Solforhold

Eiendommen har svært gode lys og solforhold med bla. sen kveldssol. Sol er borte en periode på vinteren.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

86549188

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.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig.

Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen

- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk, varmepumpe og ved.

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

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 900 000

Kommunale avgifter

Kr 21 038

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Eiendommen har vannmåler.

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

Formuesverdi primær

Kr 574 807

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 299 227

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 20, bruksnummer 380 i Namsos kommune.

Offentligrettslig pålegg

Følgende er anmerket av Det lokal eltilsyn ved kontroll 29.04.2025:

Det ble under kontrollen funnet følgende å bemerke:

STIKKPRØVEKONTROLL AV BOLIG.

1 Sikringsskap Spenningsførende deler var ikke tilstrekkelig isolert/skjernet mot tilfeldig berøring, jfr. FEL §20.

Det manglet avdekning over koplingspunkter på kurser med automatsikringer.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5007/20/380:

26.09.2002 - Dokumentnr: 5361 - Bestemmelse iflg. skjøte

Vedlikehold av stikkledninger og felles adkomstveier

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Telegraf- og elektrisitetsverket rett til stolpefeste og

legging av kabler/ledninger

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Med flere bestemmelser

24.12.2001 - Dokumentnr: 7559 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5007 Gnr:20 Bnr:293

24.12.2001 - Dokumentnr: 7559 - Overføring fra tidligere festenummer
Utgått festenr:
Knr:1703 Gnr:20 Bnr:293 Fnr:219

01.01.2018 - Dokumentnr: 12036 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1703 Gnr:20 Bnr:380

01.01.2020 - Dokumentnr: 379108 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5005 Gnr:20 Bnr:380

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for nybygg datert 01.06.1973.

Det er et gammelt vedskjul som står i skråningen bak huse, dette er utenfor tomtegrensen.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

01.06.1973.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser for Lauvhammeren i Namsos datert 01.07.1969 kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

72 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

73 850 (Omkostninger totalt)

89 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

92 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 973 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 989 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 992 550 (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 73 850

Betalingsbetingelser

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

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,75% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 250 Digital annonsering
- 6 500 Kommunale opplysninger
- 17 900 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 15 000 Tilretteleggingsgebyr
- 2 500 Visninger per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 3 200 Utlegg fotograf
- 260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

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

Ansvarlig megler

Øyvind Hofstad
Eiendomsmegler
oyvind.hofstad@aktiv.no
Tlf: 417 87 200

Ansvarlig megler bistås av

Øyvind Hofstad
Eiendomsmegler
oyvind.hofstad@aktiv.no
Tlf: 417 87 200

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

09.09.2025

























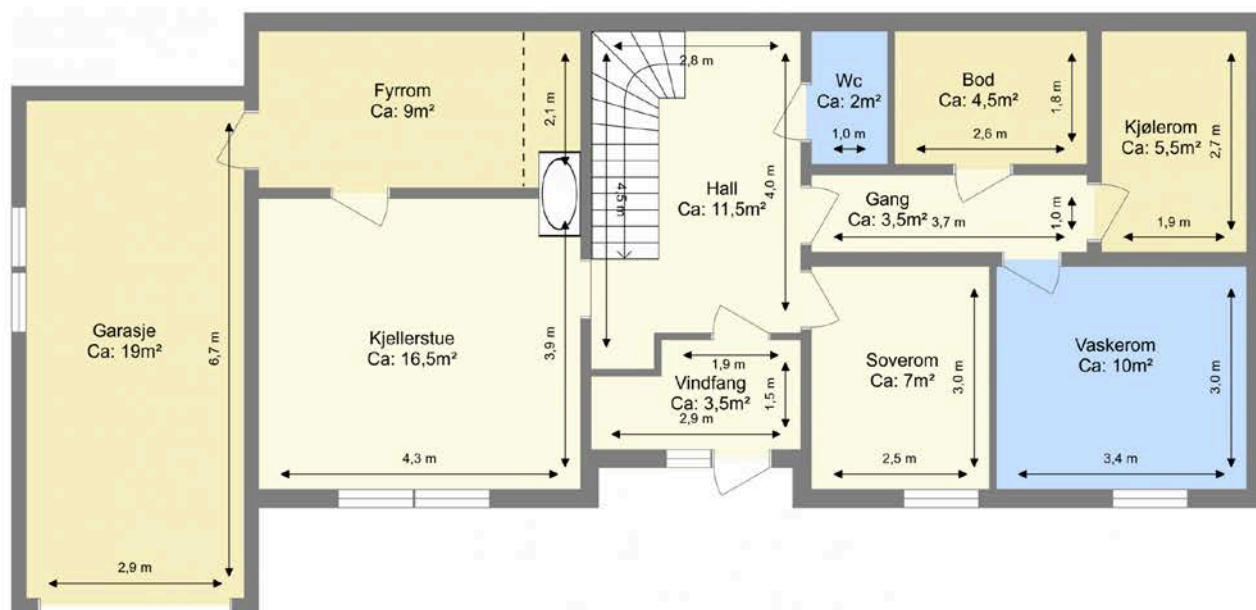






Hudiksvallvegen 33

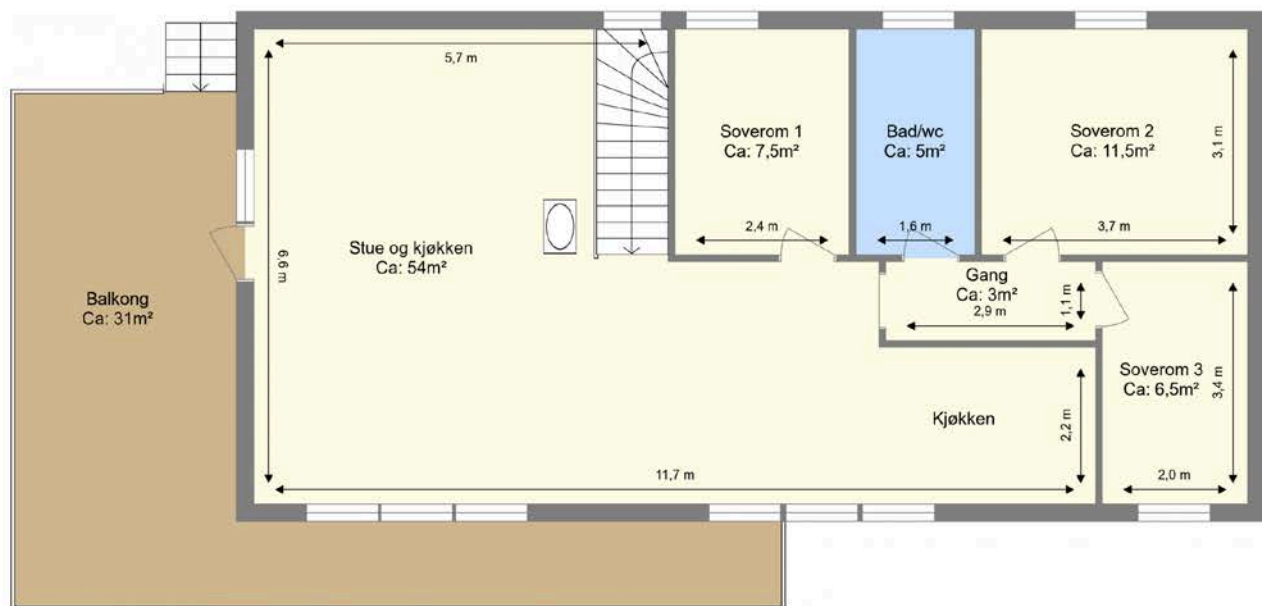
U. Etasje



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

Hudiksvallvegen 33

1. Etasje



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

Et trygt valg

Har du funnet drømmeboligen?

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

NAMSOS:



**TORGEIR
HANSEN**

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



**SIGRUN
EIDSHAUG**

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



**CAMILLA
JULIUSSEN**

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



**JO MORTEN
AUNET**

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



**EMILIE HANSEN
MEIDAL**

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



**LARS ERIK
STORØY**

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



**LENA NATHALIE
WESTRUM EIDSMO**

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

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



VERDENS BESTE LOKALBANK – DER DU ER

Vedlegg

Hudiksvallvegen 33 7820 SPILLUM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1973

BRA: 191 m²

BRA-i: 191 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 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/34731>

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

Utstyr på tak

Oppsummering

Det mangler snøfangere på deler av taket. Snøfanger er kun montert over balkong.

Anbefalte tiltak

Snøfanger på hele taket må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på soverom i underetasjen innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på soverom i underetasjen over 20 mm.

Anbefalte tiltak

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

Dette er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

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

Det registreres beskjeden forekomst av saltutslag på grunnmur i garasje, uten at det ble registrert klare symptomer på redusert funksjon på dreneringen.

Bygningen ligger utsatt til for tilsig av overflatevann. Det blir opplyst under befaringen at det har blitt foretatt tiltak for sikker bortføring av overflatevann med utvendige sluk ol.

Anbefalte tiltak

Utvendige sluk bør kontrolleres og rengjøres ved jevne mellomrom.

Støttemur

Oppsummering

Det registreres skjevhet/ retningsavvik som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning.

Anbefalte tiltak

For å kartlegge om skaden er under utvikling må observasjon over tid foretas.

Rom under terreng

Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg under trapp uten å registrere symptomer på fuktskader i kontrollert sted.

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater (beskjedent omfang) i garasje som kan være et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Det er enkelte sprekker / skader i garasjegulv foran garasjeport.

Anbefalte tiltak

Det bør gjennomføres en nærmere vurdering / kontroll av garasje og fyrrom når forholdene ligger til rette.

Skade i garasjegulvet bør utbedres.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverket er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Balkongen er tekket med malt glassfibermembran.

Det påvises fuktmerker på undersiden av konstruksjonen ved inngangspartiet forårsaket av en eldre lekkasje. Ingen skadelig fukt målt under befaringen.

Det gjøres oppmerksom på at utraget balkong av denne type er en utsatt konstruksjon med med fare for fuktinntrekk mot vegg. Det gjøres videre oppmerksom på alder vedr. tettesjikt. Overgang mellom balkongdekke og yttervegg vil være utsatt for lekkasjer.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Pga. høyst usikker brukstid på tettesjikt bør nytt tettesjikt som et forebyggende tiltak monteres for å unngå lekkasjer som over tid kan forårsake skader i konstruksjonen.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres punktert glass i balkongdør.

Det registreres uttrøkkede kittfalsler i koblavinduer. Det er slitasje i enkelte vinduskarmer.

Anbefalte tiltak

Punktert glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele døren som kan være gunstig ut fra et energioekonomisk synspunkt.

Pga. alder, normal slitasje utviklet over tid vil det være et økt vedlikeholdsbehov på vinduer og dører.

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres enkelte sprekkdannelser i kledning ved endeved, partier med slitt overflatebehandling.

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

Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det ikke registrert tegn til avvik.

Anbefalte tiltak

Rengjøring og overflatebehandling i deler av fasaden må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i områder rundt fuktmerker ved pipe og forholdene vurderes å være gamle forhold.

Det registreres tegn til aktivitet etter mus / skadedyr på loftet.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang av aktivitet etter mus er påregnelig.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipa er innkledd på en side mot hall.

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

Det registreres kort avstand mellom vedovn og gulvbelegg i fyrrom.

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

Anbefalte tiltak

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

Toalettrom

Oppsummering

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og luftespalte for tilluft under dør.

Trapp

Oppsummering

Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10 cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.

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

Anbefalte tiltak

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

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

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

Vannledninger

Oppsummering

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

Eldre stoppekran. Ikke funksjonstestet pga alder og fare for lekkasjer. Anbefales skiftet.

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidige oppgraderinger av våtrom/kjøkken.

Elektrisk

Oppsummering

Sikringsskap fra byggeår med skrusikringer og automatsikringer.

Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn 29.04.2025. Avvik etter kontroll har blitt utbedret.

Det anmerkes at nippelføringer i topp av sikringsskapet ikke er festet tilstrekkelig, noe som forårsaker åpninger / hull i skapet som ikke er tette. Det blir opplyst under befaringen at avvik vedr. åpninger i sikringsskapet skal tettes med masse egnet til formålet.

Anbefalte tiltak

Det elektriske anlegget er i hovedsak fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, skrusikringer ol. uten dokumentasjon. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Varmesentral

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

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

Våtrom: Bad/wc

Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Gulvet inn mot dusjkabinett / sluk er tilnærmet flatt.

Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25 mm.

Det registreres svakt fall til sluk som kan redusere muligheten for avrenning til sluk fra hele gulvflaten ved vannsøl / lekkasjer.

Vindu med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales bruken av dusjkabinett videreført.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Klemring og membran er ikke synlig i sluk.

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det registreres en liten skade i vask.

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

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes.

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 tilfredsstillers forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

Det registreres svertesopp på vegg i skap mot kjølerom.

Anbefalte tiltak overflater

Pga. materialvalg på vegger må bruken av dusjkabinett videreføres.

Svertesopp bør fjernes / vaskes.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det registreres klemring, men det er ikke registrert bruk av membran ved sluk. Det anmerkes at klemring i sluket ikke er festet tilstrekkelig med tilhørende skruer.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

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 tilfredsstillers forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Oppsummering

Det er ikke etablert sikker avrenning for kondensvann fra aggregat.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygging. Det anmerkes at rommet ikke er oppbygd som et "rom i rommet". Pga. tidvis høy fuktbelastning stilles spesielle krav til oppbygging pga. risikoen forbundet med slike konstruksjoner. Det ble ved punktvis fuktsøk i overflater ble registrert symptomer på skader under befaringen.

Anbefalte tiltak

Ønskes full visshet rundt oppbygging og tilstand må det gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Sikker avrenningsmulighet for kondensvann fra aggregat bør etableres.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggesgodkjente tegninger

1.etg: Lettvegg mellom stue og kjøkken er tatt bort, bygd åpen løsning mellom stue og kjøkken.

U.etg: Det er montert dør mellom bod/fyrrom og garasje. En bod er tatt i bruk som kjølerom. Hobbyrom er i dag tatt i bruk som kjellerstue.

Det gjøres oppmerksom på at bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktige tiltak. Det er ikke fremlagt søknad om bruksendring av hobbyrom til kjellerstue.

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

Det er ikke montert gasstett dør mellom garasje/fyrrom og oppholdsrom.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
28.8.2025

Rapportdato
31.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Georg Frisendal, dødsbo**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Jan Ove Frisendal**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

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



Om bygningssakkyndig:

Byggmester/takstmann

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Informasjon om boligen

Adresse: **Hudiksvallvegen 33, 7820 Spillum**
Kommunenr: **5007** Gårdsnr: **20** Bruksnr: **380** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: **1973 - Ferdigattest**
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig er oppført i én etasje over sokkel. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjoner er oppført i bindingsverk kledd med stående tømmermannspanel og teglstein. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med koblet glass og 2-lags isolerglass.

Hagebod 1 anlagt på terreng. Vegger er oppført i liggende plank. Taket er et saltak og er tekket med metallplater.

Hagebod 2 anlagt på terreng. Vegger er oppført i bindingsverk kledd med spaltepanel. Taket er et flatt tak tekket med papp.

Hagebod 3 har åpen fundamentering på pilarer. Vegger er oppført i bindingsverk kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med pappshingel. (Bod 3 er oppført på fellesareal / ikke på tomt)

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2015	Montert ny bordkledning på en gavlvegg i ca: 2015.	Nei
2015	Lagt ny takteking, montert nye takrønner og nedløp i ca: 2015.	Nei
2015	Montert luft til luft varmepumpe i ca: 2015.	Nei
2019	Oppussing av bad i ca: 2019.	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 byggeteknisk 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. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	191	191	0	0	31
Hagebod 1	7	0	7	0	0
Hagebod 2	7	0	7	0	0
Hagebod 3	0	0	0	0	0
Totalt m²	205	191	14	0	31

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	100	100	0	0	0
1. etasje	91	91	0	0	31
Totalt m²	191	191	0	0	31

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	100	57	43	Vindfang, hall, gang, kjellerstue, soverom, wc, vaskerom.	Garasje, fyrrom, bod, kjølerom.
1. etasje	91	91	0	Gang, stue, kjøkken, 3 soverom, bad/wc.	
Totalt m²	191	148	43		

Bygning: Hagebod 1

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	7	0	7	0	0
Totalt m²	7	0	7	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	7	0	7		Bod.
Totalt m²	7	0	7		

Bygning: Hagebod 2

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	7	0	7	0	0
Totalt m²	7	0	7	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	7	0	7		Bod
Totalt m²	7	0	7		

Bygning: Hagebod 3

Hovedareal

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

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
1. etasje	5	0	5
Totalt m²	5	0	5

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
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?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Det registreres beskjeden forekomst av saltutslag på grunnmur i garasje, uten at det ble registrert klare symptomer på redusert funksjon på dreneringen. Bygningen ligger utsatt til for tilsig av overflatevann. Det blir opplyst under befaringen at det har blitt foretatt tiltak for sikker bortføring av overflatevann med utvendige sluk ol.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utvendige sluk bør kontrolleres og rengjøres ved jevne mellomrom.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Grunnmur i betong utvendig pusset. Innvendig er hovedarealet utlektet og kledd med plater. Dette bidrar til begrenset kontroll mtp. riss, sprekker og skjevheter.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament**TG-1**

Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

6.3 Støttemur**Beskrivelse**

Det er bygd en liten forstøtningsmur i naturstein på oversiden av boligen.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Ja

Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?

Nei

Oppsummering av støttemur**TG-2**

Det registreres skjevhet/ retningsavvik som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å kartlegge om skaden er under utvikling må observasjon over tid foretas.

6.4 Rom under terreng**Type rom under terreng****Delvis innredet**

Hoveddelen av sokkeletasjen er innredet til boligformål. Pga. lagrede gjenstander og utstyr er deler av arealet i fyrrom og garasje ikke fullt ut inspisert under befaringen.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Nei

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?

Ja

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)

Ja

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Nei

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

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg under trapp uten å registrere symptomer på fuktskader i kontrollert sted.

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater (beskjedent omfang) i garasje som kan være et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Det er enkelte sprekker / skader i garasjegulv foran garasjeport.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør gjennomføres en nærmere vurdering / kontroll av garasje og fyrrom når forholdene ligger til rette.

Skade i garasjegulvet bør utbedres.

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en balkong med tett dekke over garasje og inngangsparti.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Montert nytt rekkverk i ca. 2015.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ja
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Rekkverket er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.	
Balkongen er tekket med malt glassfibermembran.	
Det påvises fuktmerker på undersiden av konstruksjonen ved inngangspartiet forårsaket av en eldre lekkasje. Ingen skadelig fukt målt under befaringen.	
Det gjøres oppmerksom på at utraget balkong av denne type er en utsatt konstruksjon med med fare for fuktinntrekk mot vegg. Det gjøres videre oppmerksom på alder vedr. tettesjikt. Overgang mellom balkongdekke og yttervegg vil være utsatt for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.	
Pga. høyst usikker brukstid på tettesjikt bør nytt tettesjikt som et forebyggende tiltak monteres for å unngå lekkasjer som over tid kan forårsake skader i konstruksjonen.	

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Trevinduer med koblet glass.	
Ytterdør med 1-lags glass og balkongdør med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslette 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
Det registreres punktert glass i balkongdør.	
Det registreres uttrøskede kittfalsen i koblavinduer. Det er slitasje i enkelte vinduskarmen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Punktert glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele døren som kan være gunstig ut fra et energioekonomisk synspunkt.	
Pga. alder, normal slitasje utviklet over tid vil det være et økt vedlikeholdsbehov på vinduer og dører.	

6.7 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning, Teglstein
Veggkonstruksjoner i bindingsverk kledd med stående tømmermannspanel. Sokkelfront er kledd med teglstein.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ny bordkledning på gavivegg i ca: 2015.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger	TG-2
Det registreres enkelte sprekkdannelser i kledning ved endaved, partier med slitt overflatebehandling. Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det ikke registrert tegn til avvik.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rengjøring og overflatebehandling i deler av fasaden må påregnes.	

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Det er etablert et kaldtloft. Adkomst via en isolert luke i gang med nedfellbar stige.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i områder rundt fuktmerker ved pipe og forholdene vurderes å være gamle forhold. Det registreres tegn til aktivitet etter mus / skadedyr på loftet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang av aktivitet etter mus er påregnelig.	

6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
Takrenner og nedløp i metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Nye takrenner og nedløp montert i ca. 2015.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp**TG-1**

Ingen symptomer på skader.

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Saltak

Taket er et saltak.

Inspisert fra

På tak

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**

Ingen symptomer på skader.

6.11 Takteking

Type teking

Metallplater

Taket er tekket med metallplater.

Inspisert fra

På tak

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Ny takteking montert i ca: 2015.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Oppsummering av takteking**TG-1**

Taktekingen har solbleket overflate uten symptomer på skader.

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 mangler snøfangere på deler av taket. Snøfanger er kun montert over balkong.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger på hele taket må etableres for god personsikkerhet.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Kjellergulv er støpte. Etasjeskille er et trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på soverom i underetasjen innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm.	
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på soverom i underetasjen over 20 mm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	
Dette er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Teglpipes innvendig pusset.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn, Åpen peis
Det er montert vedovn i fyrrom og åpen peis i kjellerstue.	

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er innsisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Pipa er innkledd på en side mot hall. Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm. Det registreres kort avstand mellom vedovn og gulvbelegg i fyrrom. Pipa er en teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.	

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-1
Kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte fronter og laminert benkeplate uten symptomer på skader utover normal bruksslitasje.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Det er etablert mekanisk avtrekksvifte over stekesonen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekksviften fungerte tilfredsstillende etter enkel test.	

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
1.etg: Lettvegg mellom stue og kjøkken er tatt bort, bygd åpen løsning mellom stue og kjøkken. U.etg: Det er montert dør mellom bod/fyrrom og garasje. En bod er tatt i bruk som kjølerom. Hobbyrom er i dag tatt i bruk som kjellerstue. Det gjøres oppmerksom på at bruksendringer fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktige tiltak. Det er ikke fremlagt søknad om bruksendring av hobbyrom til kjellerstue.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Ja
Det er ikke montert gasstett dør mellom garasje/fyrrom og oppholdsrom.	
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.17 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Rommet har etablert naturlig ventilering. Det er ikke etablert tilluft.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt. Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og luftespalte for tilluft under dør.	

6.18 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp.	
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?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10 cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.	
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10 cm.	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør i plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Synlige vannrør i kobber.	
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?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
Eldre stoppekran. Ikke funksjonstestet pga alder og fare for lekkasjer. Anbefales skiftet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidige oppgraderinger av våtrom/kjøkken.	

6.21 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Sikringsskap fra byggeår med skrusikringer og automatsikringer.	
Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn 29.04.2025. Avvik etter kontroll har blitt utbedret.	
Det anmerkes at nippelføringer i topp av sikringsskapet ikke er festet tilstrekkelig, noe som forårsaker åpninger / hull i skapet som ikke er tette. Det blir opplyst under befaringen at avvik vedr. åpninger i sikringsskapet skal tettes med masse egnet til formålet.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det elektriske anlegget er i hovedsak fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, skrusikringer ol. uten dokumentasjon. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

6.22 Varmesentral

Type anlegg

Varmepumpe

Det ble montert en luft til luft varmpumpe i ca: 2015.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Når var siste service på anlegget?

Ukjent.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

Oppsummering av varmesentral

TG-2

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

Ca: 2010

Størrelse

Ca: 200 ltr.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Det ble ikke registrert symptomer på lekkasjer / skader under befaringen, men det gjøres oppmerksom på at antatt levetid på beredere er 20 år.	

6.24 Ventilasjon

Type ventiler	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og spalteventiler i vinduer.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Med utgangspunkt i det etablerte anlegget blir funksjon opp mot bruksbelastning vurdert tilfredsstillende.	

6.25 Våtrom: Bad/wc

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Gulvflis og våtromsplater ble montert i 2019.	
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?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
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?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2
Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Gulvet inn mot dusjkabinett / sluk er tilnærmet flatt. Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25 mm. Det registreres svakt fall til sluk som kan redusere muligheten for avrenning til sluk fra hele gulvflaten ved vannsøl / lekkasjer. Vindu med karmen og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.	
Anbefalte tiltak overflater	
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales bruken av dusjkabinett videreført.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Det er et plastsluk under dusjkabinett.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Klemring og membran er ikke synlig i sluk. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd systerne og dusjkabinett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd systerne til klosett?	Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr TG-2	
Det registreres en liten skade i vask. Det er ikke etablert noen dreinsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes.	

Ventilasjon

Type ventiler	Naturlig
Badet har naturlig ventilasjon.	
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 tilfredsstiller 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-1	
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom bak dusjsonen uten å registrere symptomer på skader.	

Dokumentasjon

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

6.26 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og malt strietapet på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Lagt flisgulv, år er ukjent.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen. Det registreres svertesopp på vegg i skap mot kjølerom.	
Anbefalte tiltak overflater	
Pga. materialvalg på vegger må bruken av dusjkabinett videreføres. Svertesopp bør fjernes / vaskes.	

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?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det registreres klemring, men det er ikke registrert bruk av membran ved sluk. Det anmerkes at klemring i sluket ikke er festet tilstrekkelig med tilhørende skruer. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert benkeskap, skyllekum, bereder, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Utover høy alder på tappearmatur over skyllekum ble det ikke registrert symptomer på skader.	

Ventilasjon

Type ventiler	Naturlig
Det er ventil i tak.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
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 tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.	
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-1
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom mot bedreder uten å registrere symptomer på skader.	

Dokumentasjon

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

6.27 Øvrig: Kjølerom

Beskrivelse
Rommet har belegg på gulv, panel på vegger og panel i innvendig tak.

Oppsummering av øvrig**TG-2**

Det er ikke etablert sikker avrenning for kondensvann fra aggregat.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygging. Det anmerkes at rommet ikke er oppbygd som et "rom i rommet". Pga. tidvis høy fuktbelastning stilles spesielle krav til oppbygging pga. risikoen forbundet med slike konstruksjoner. Det ble ved punktvis fuktsøk i overflater ble registrert symptomer på skader under befaringen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ønskes full visshet rundt oppbygging og tilstand må det gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Sikker avrenningsmulighet for kondensvann fra aggregat bør etableres.

6.28 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Namsos	
Oppdragsnr.	
1706250094	

Selger 1 navn
Jan Ove Frisendal

Gateadresse	
Hudiksvallvegen 33	

Poststed	Postnr
SPILLUM	7820

Er det dødsbo?

☐ Nei ☒ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1706250094

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bade er pusset opp av Jan Husby (død) nabo og venn av Georg vedrlags fritt med nytt gulv og vegger.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nytt flis gulv.Sluk oppgradert

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Elsikkerhet Norge As29.04.2025 kl.09.30

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Alt er gjort av min Far Georg Frisendal

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

☒ Nei ☐ Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1706250094

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1706250094

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jan ove Frisendal	4a1d71ac41d488030bf3c3 b97188926a9373b2a7	20.08.2025 15:21:45 UTC	Signer authenticated by One time code

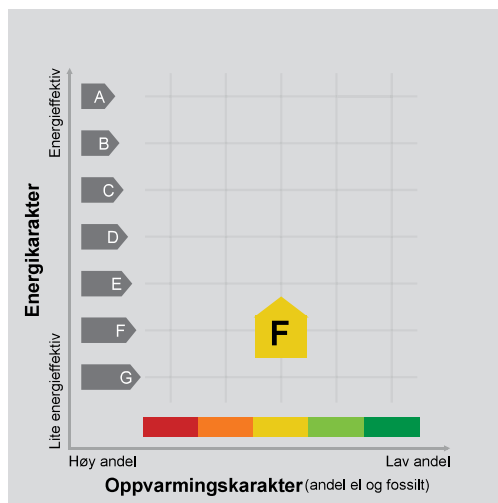
Document reference: 1706250094

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

ENERGIATTEST



Adresse	Hudiksvallvegen 33
Postnummer	7820
Sted	SPILLUM
Kommunenavn	Namsos
Gårdsnummer	20
Bruksnummer	380
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	185164241
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-161518
Dato	28.08.2025



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

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

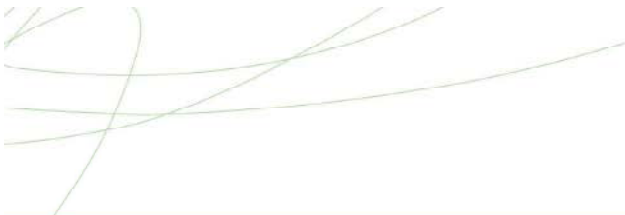
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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)

- Fyr riktig med ved
- Spar strøm på kjøkkenet

- Etterisolering av yttervegg
- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

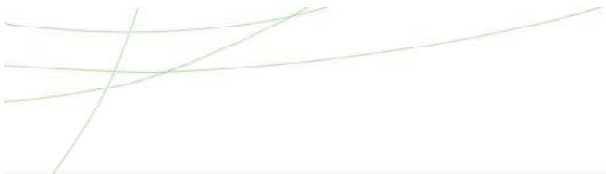
Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1973
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 191
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe
Ved
Ventilasjon Naturlig ventilasjon

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>). ~~Plukket tittel~~ Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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.

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

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 kranner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: 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: 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. Monter 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 20: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak 24: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Nabolagsprofil

Hudiksvallvegen 33 - Nabolaget Spillumstranda/Lauvhammaren - vurdert av 16 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Industrivegen	7 min
Linje 609, 680, 681, 781, 784	0.7 km
Namsos lufthavn	6 min

Skoler

Høknes barneskole (1-7 kl.)	5 min
409 elever, 22 klasser	3.1 km
Namsos barneskole (1-7 kl.)	7 min
189 elever, 12 klasser	4 km
Vestbyen skole (1-7 kl.)	12 min
217 elever, 12 klasser	5.3 km
Høknes ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min
155 elever, 14 klasser	4.1 km
Namsos ungdomsskole (8-10 kl.)	8 min
245 elever, 17 klasser	4.2 km
Olav Duun videregående skole	5 min
852 elever	3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

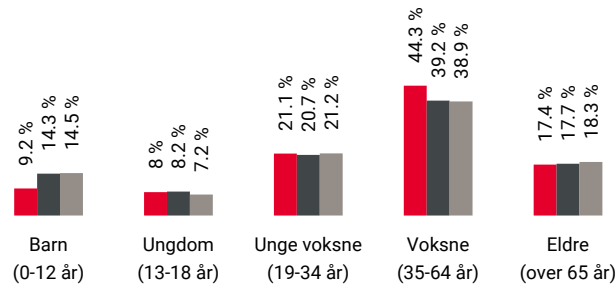
Veldig bra 75/100



Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Spillumstranda/Lauvhammar...	643	292
Bangsund	1 658	736
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Namsos barnehage (1-5 år)	15 min
54 barn	1.4 km
Skoglyveien barnehage (1-5 år)	5 min
46 barn	3 km
Spillum barnehage (1-5 år)	6 min
30 barn	2.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Spillum	16 min
Coop Extra Namsos	17 min
Post i butikk	1.6 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

Sport

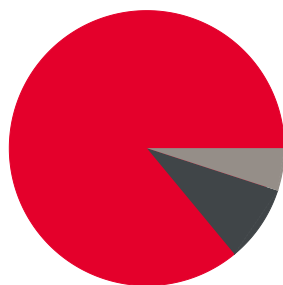
⚽ Kunstgressbane 11'er, Spillum idretts...18 min 🚶
Fotball 1.6 km

⚽ Spillum Idrettspark 19 min 🚶
Ballspill, fotball, friidrett, sandvolle... 1.8 km

🚲 Care Namsos 7 min 🚗

🚲 Træn Namsos 7 min 🚗

Boligmasse



■ 86% enebolig
■ 9% rekkehus
■ 5% annet

Varer/Tjenester



AMFI Namsos

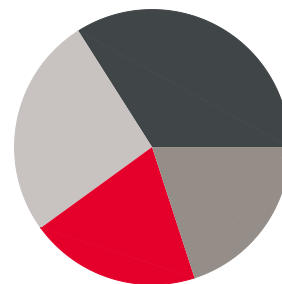
7 min 🚗



Apotek 1 Østre

7 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 20% i barnehagealder
■ 34% 6-12 år
■ 20% 13-15 år
■ 26% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



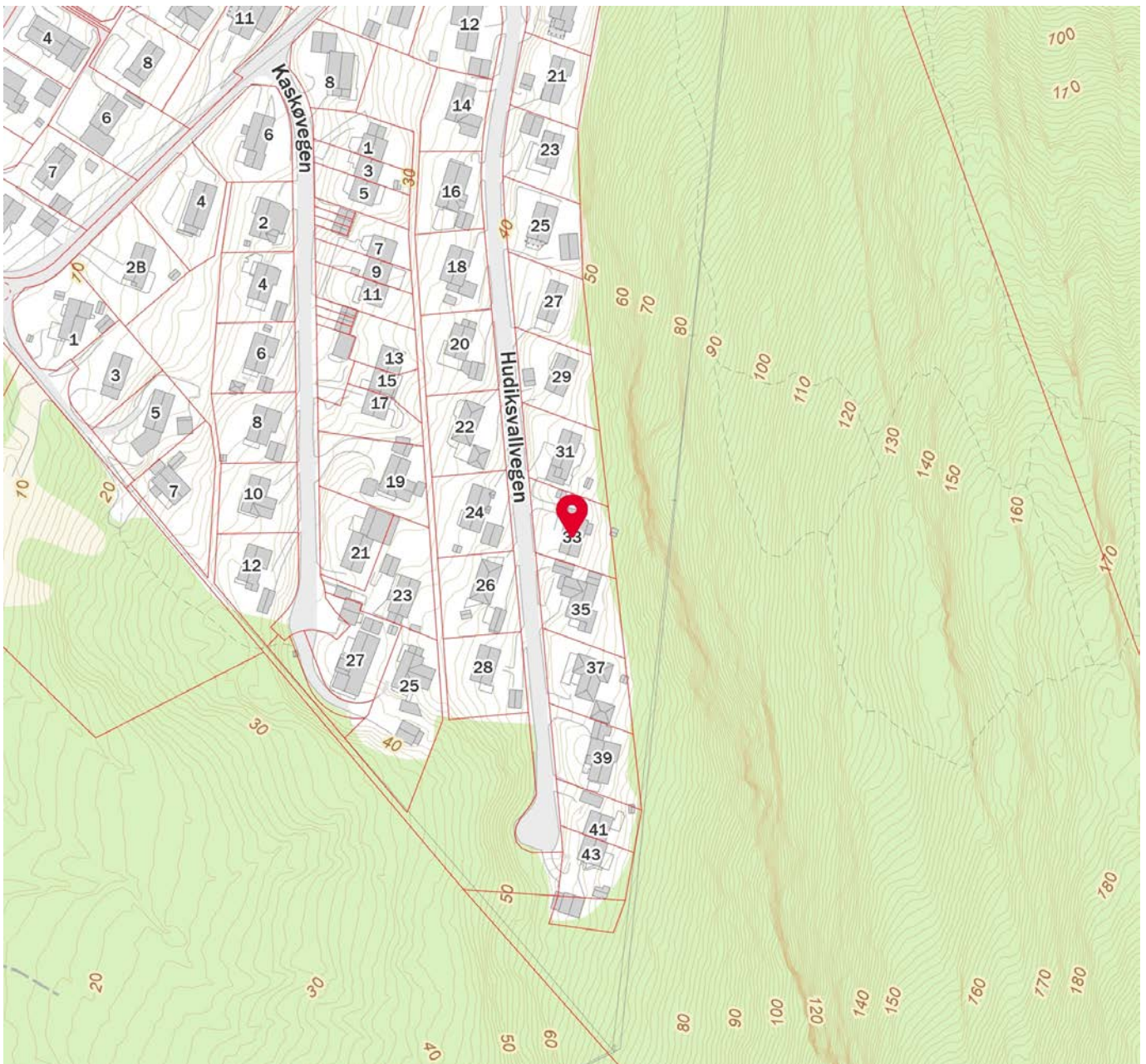
0%

43%

■ Spillumstranda/Lauvhammaren
■ Bangsund
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%




Doknr: 5361 Tinglyst: 26.09.2002 Emb. 069
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST

26 SEPT. 2002

NAMDAL TINGRETT
DAGBOKNR.

5361

Skjøte¹⁾

1. Eiendommen(e) ²⁾						
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr. Ideell andel	
1703	Namsos	20	380			
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn		☒ Nei ☐ Ja				
Overdragelsen omfatter transport av festeretten		☐ Nei ☐ Ja				
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale		☐ Nei ☐ Ja				
Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser		☐ Nei ☐ Ja				
Beskaffenhets						
☒ 1. Bebygg ☐ 2. Ubebygg						
Bruk av grunn						
☒ Bolig- ☐ Fritids- ☐ V Forretning/ ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet						
Type bolig						
☒ Frittligg. ☐ Tomanns- ☐ Røkkehus/ ☐ Blokk- ☐ AN Annet						
☐ FB enebolig ☐ TB bolig ☐ RK kjede ☐ BL leilighet						
2. Kjøpesum						
Kr 58.525,-					Utløst til salg på det frie marked	
					☐ Ja ☒ Nei	
Omsetningstype						
☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Skifteoppgjør ☐ 6 Annet						
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.						
3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾						
Kr						
4. Overdras fra						
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)		Navn			Ideell andel	
01 11 56		Kåre Kvåle				
11 08 57		Margrete Lyngstad				
5. Til						
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 4)		Navn			Fast bosatt i Norge	Ideell andel
13 10 43		Georg Frisendal			☒ Ja ☐ Nei	
					☐ Ja ☐ Nei	
					☐ Ja ☐ Nei	
					☐ Ja ☐ Nei	
6. Særskilte avtaler						
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses						
Se Side 3						



Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon ⁵⁾

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd .

Sted, dato

Kjøpers/erverters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. ⁶⁾

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☒ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☒ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

Utsteders underskrift ⁷⁾

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato

Ektefelles/registrert partners underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

9/1-2002 Margrete Lyngstad

MARGRETE LYNGSTAD

⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver ⁷⁾	
1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?	
☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?	
☐ Ja ☐ Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?	
☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser	
Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen	
Sted, dato	
Hjemmelshavers underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
	Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelle/registrert partners underskrift
	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	

Noter:
1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokument kan tinglyses.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

**I rubrikk 6 i skjøte skrives:**

Det er tatt inn bestemmelser om vedlikehold av stikkledninger, felles adkomstveger, offentlige ledninger m.v. jfr. side 3.

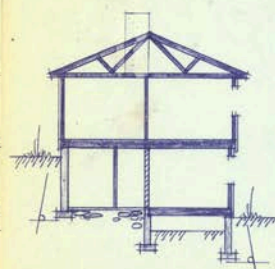
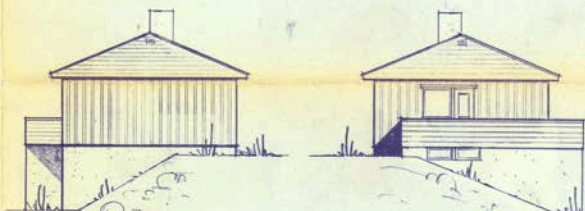
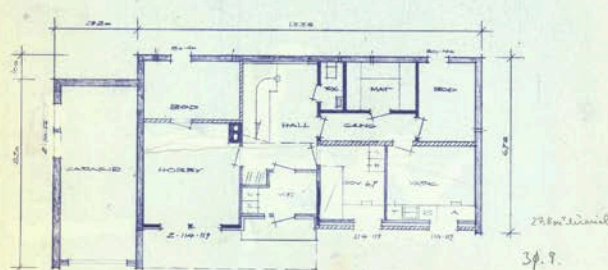
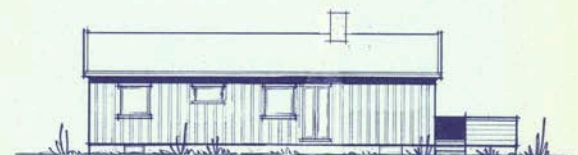
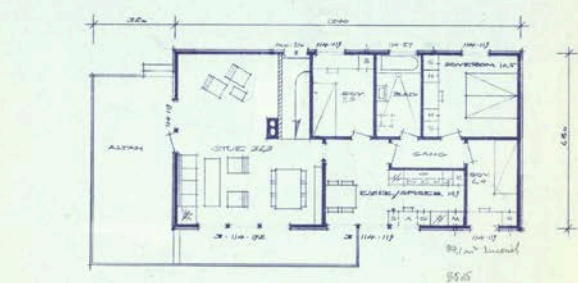
Følgende skrives på side 3:

Vedlikehold av stikkledninger og felles adkomstveier samt snøbrøyting mv. for disse påligger de tomter som betjener seg av dem.

Den enkelte fester av tomt som er utskilt av dette byggefelt er berettiget til å legge og vedlikeholde stikkledninger for vann, kloakk og overvann over nærliggende tomter fram til hovedledninger etter godkjent plan for stikkledninger og for øvrig etter bygningsmyndighetenes anvisning. Ved skade på annenmanns eiendom blir skaden å erstatte.

I de tilfeller hvor det går offentlige ledninger over tomten gir festeren Namsos kommune rett til å ha ledningene liggende samt rett til adgang til eiendommen for inspeksjon og vedlikehold. Festeren er forpliktet til ikke å bygge på eller beplante ledningstraséen nærmere enn bygningsmyndighetenes bestemmelser.

Namsos kommune har rett til i fremtiden vederlagsfritt å legge og ha liggende offentlige ledninger over tomten, med adgang til vedlikehold av samme. Likeledes har Telegraf- og elektrisitetsverket vederlagsfritt rett til stolpefeste og legging av kabler og/eller ledninger, samt til plassering av transformatorstasjon på tomten.



Den 18.11.72
 Godkjendt af 17.11.72
 Namsos bygningsskisse

Tegningen kan ikke benyttes
 uden entreprenørens tilladelse.

TYPE 66-19÷ GEORG FRØSENDALE LØKKAVEIEN 3 NAMSOS	
PLANER, SNITT OG FASADER	Erstatning for: Storås Sag & Høvleri
Erstatet av:	Målestokk: 1/800 Tegnet: 1972-73 Tracé: 1972-73 Kbh: 1972-73

Herr Georg Frisendahl
Hudiksvallvegen 33

7800 NAMSOS

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Journalnr.

503.1.1973

Dato, avsluttende synsforr.

1. juni 1973

Arbeidssted	Hudiksvallvegen 33 Spillum i Namdal
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Bolig
Byggherre	Georg Frisendahl
Byggemelder	Storås Sag og høvleri v/Harald Ekseth
Ansvarshavende	Svenn Sjaastad

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).

Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)—uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader : Tak og Husstige må anskaffes.

Namsos den 6. juni 1973

Bjørn Logisch
bygn.sjef



Namsos Kommune

Adresse Postboks 333 Sentrum, 7801

Telefon

Utskriftsdato: 19.08.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Namsos Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5007 Gårdsnr.: 20 Bruksnr.: 380

Adresse: Hudiksvallvegen 33, 7820 SPILLUM

Referanse: 1706250094

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann		4124
Avløp		5575
Renovasjon		6426
Branntilsyn, feiing		494
Eiendomsskatt	Grunnlaget er 3,9 promille av skattetaksten	4419

Vannmåler: Ja

	Dato	Målestand m3
Sist avlest	03.11.2024	1016

Kommentar

Eiendomsskattetaksten er kr. 1 619 000,-.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

For Det lokale eltilsyn ved Tensio TN AS

Elsikkerhet Norge AS

Midtstranda 51

2321 HAMAR

+4748055999

Side 1 av 1

AnleggsId:

1049673-001

Rapportnr./SaksId.:

162197

Mottaker

FRISENDAL GEORG

HUDIKSVALLVEGEN 33

7820 SPILLUM

Anleggsadresse

-

Hudiksvallvegen 33

7820 SPILLUM

PIN-kode: 4788

Kontrollert av

Ketil Berg

Rapport

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

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

Kontrolltype

Periodisk

Kontrolldato

29.04.2025

Det ble under kontrollen funnet følgende å bemerke:**STIKKPRØVEKONTROLL AV BOLIG.**

- 1 **Sikringsskap** Spenningsførende deler var ikke tilstrekkelig isolert/skjermet mot tilfeldig berøring, jfr. FEL §20.

Det manglet avdekning over koplingspunkter på kurser med automatsikringer.

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

RETTELSE ER UTFØRT AV:

Dato

Underskrift montør

Dato

Stempel/Underskrift elektroinstallatør

Isol.motst. ved kontroll

Etter utbedring

15 M Ω M Ω **Elsikkerhet Norge AS**

02.05.2025

Ketil Berg
Elsikkerhetsingeniør

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

**NAMSOS KOMMUNE**

Samfunnssikkerhet og teknisk drift,
Stavarvegen 2
7856 JØA

Telefon.: 74 21 71 00
E-post: postmottak@namsos.kommune.no

Megleropplysninger - pipe/ildsted info

Kommunale avgifter pr dato 19.08.25

Gnr.:	20	Bnr.:	380	Fnr.:		Snr.:	
-------	-----------	-------	------------	-------	--	-------	--

Adresse: **Hudiksvallvegen 33, 7820 SPILLUM**

Ingen anmerkninger/mangler vedr pipe, ildsted eller boenhet registrert på tilsyn 18.09.2024.

Tilsyn hvert 4. år. Feiing hvert år, neste gang 2026.
(med forbehold om endringer)

For bestilling av feiing/tilsyn eller andre spørsmål, ta kontakt med Feietjenesten mobil: 90 13 39 59.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 20, Bruksnr 380	Kommune:	5007 Namsos
Adresse:		Grunnkrets:	102 Lauvhammeren
Veiadresse:	Hudiksvallvegen 33, gatenr 1530	Valgkrets:	1 Namsos
	7820 Spillum	Kirkesogn:	9110102 Klinga
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	7014 Spillum

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	18.12.2001	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	870,6 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell vernerig / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5007/20/380
	Matrikkelført:	01.01.2020		0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5007/20/380
	Matrikkelført:	01.01.2018		0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	13.03.2013	Avgiver	5007/20/293
	Matrikkelført:	13.03.2013	Berørt	5007/20/11
			Berørt	5007/20/293/217
			Berørt	5007/20/367
			Berørt	5007/20/380
			Tidligere festegrunn	1703/20/293/218
			Mottaker	5007/20/570
Kartforretning med grensejustering	Forretning:	22.11.2010	Berørt	1703/20/293/218
	Matrikkelført:	22.11.2010	Berørt	5007/20/11
			Berørt	5007/20/367
			Berørt	5007/20/379
			Berørt	5007/20/380
				0,0
Grunneiendom fra feste	Forretning:	19.12.2001	Avgiver	1703/20/293/219
	Matrikkelført:		Mottaker	5007/20/380
Kart- og delingsforretning	Forretning:	18.12.2001	Avgiver	5007/20/293
	Matrikkelført:		Mottaker	5007/20/380

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hudiksvallvegen 33	Bolig	190,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	10.04.1972
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	190,0	Igangset.till.:	10.05.1972
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	190,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.06.1973
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	185164241			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			101,0		101,0				
H01	1		89,0		89,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	01.06.1973
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.07.1973
Energikilde:		BRA annet:	8,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	8,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.12.1973
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	25529499			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				8,0	8,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 - 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

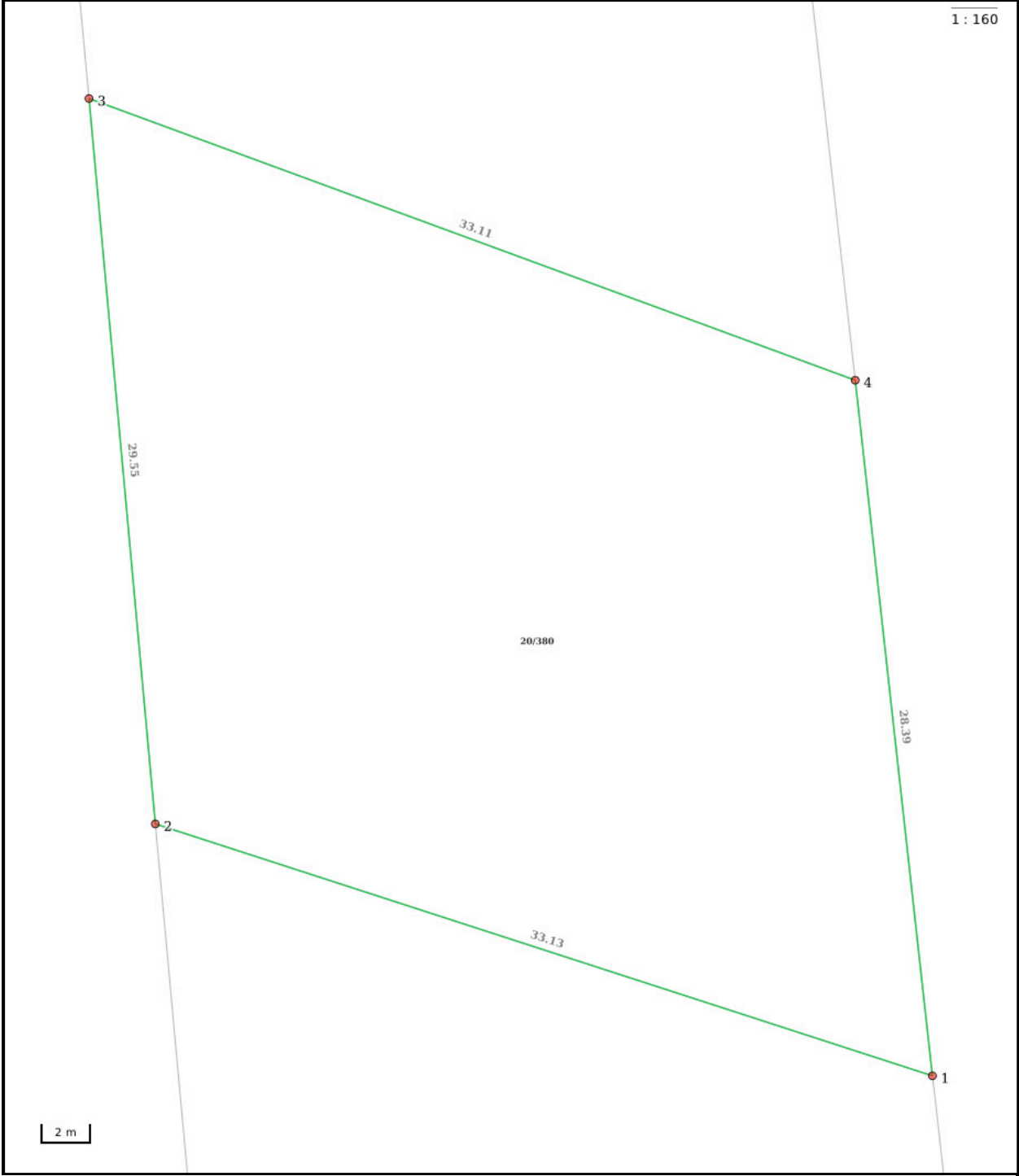
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|----------------------|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 – 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

Hjelpelinjer	
— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
== Veikant	 Punktfeste

Symboler
○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 870,60m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 149 935,33	622 661,64	33,13m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	7 149 942,53	622 629,30	29,55m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	7 149 971,57	622 623,84	33,11m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	7 149 963,13	622 655,86	28,39m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

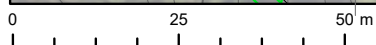
..... Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Dato: 19.8.2025



Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

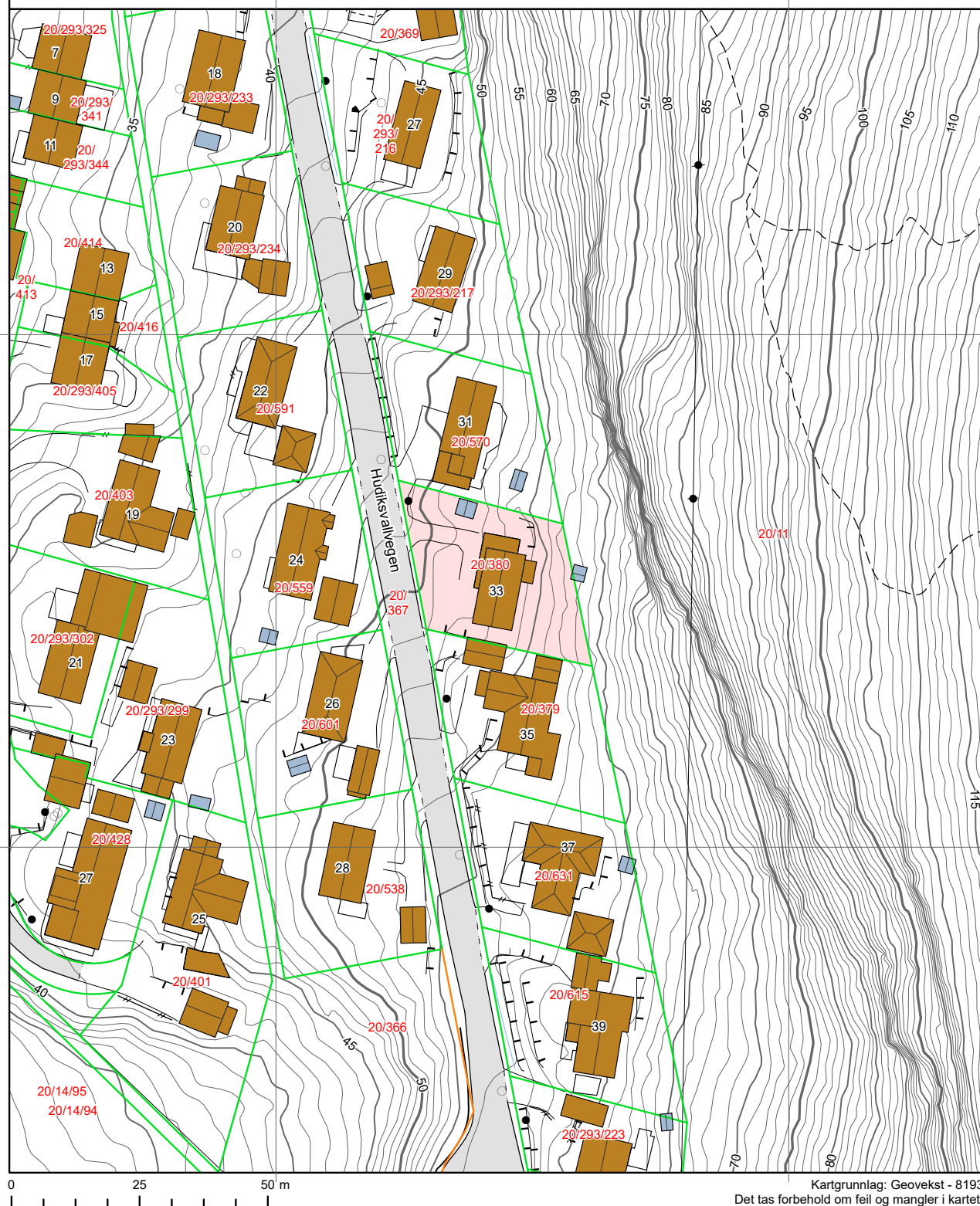
--- Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

--- Teigdelelinje

--- Punktfeste



Dato: 19.8.2025



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

	Adresspunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

NAMSOS BYGNINGSVESEN

Ankommet	13.10.1969
Jar	1
Mappe nr.	504.41

dm
Sak nr. 343 / 19 69
Godkjent 20.10.1969

Namsos bygningsvesen

Reguleringsbestemmelser

pr. 1.7.1969

for

Lauvhammeren i Namsos.

A. Innledning.

1. Det er i reguleringsplanen for Lauvhammeren oppgitt bolig-
antall og etasjehøyder. Bebyggelsen er bundet av de be-
stemmelser som er påført planen.
2. Det er i planen vist veitracar med påført kurveradier, bred-
der for kjørebane, bankett/fortau.
Kjørebane har lys-brun farge.
Bankett/fortau mørk-brun farge.
3. Fotgjengerkorridorer (gangfelt) til bussholdeplasser, leke-
plasser, nærkjøp og adkomst til utmark er vist i mørk-brun
farge.
4. Planen viser også byggelinjeavstander.
5. Det er videre i planen vist private fellesarealer som leke-
plasser og offentlige friluftsarealer og skogbruksområder.
Private fellesarealer er vist i lys-grønn farge.
Offentlige friluftsarealer/skogbruksområder er vist
i mørk-brun farge.

B. Vedtekt.

Fellesbestemmelser.

1. Det regulerte planområde har svart-prikket begrensningslinje.
2. Bebyggelsen skal innenfor reguleringsgrensen plasseres i
forhold til veier, plasser og tomtegrenser som vist i planen.
3. Hvor det er regulert byggelinje skal garasjer, vindfang, bo-
der og andre deler av framskutte partier for hovedbyggelsen
holdes innenfor denne.
4. Ingen tomt må bebygges før det foreligger godkjent tomte-
plan for reguleringsområdet.
5. Ingen tomt og private fellesarealer kan inngjerdes uten
bygningrådets samtykke.
6. Bygningrådet skal påse at bygninger i samme byggeflukt får
harmonisk utforming med enhetlig materialvalg og takform.
7. Fasadebehandling, materialer og utvendige farger på byg-
ningene skal godkjennes av bygningrådet.

8. I reguleringsområdet skal vegetasjonen bevares i størst mulig utstrekning. Felling av trær utover det som er nødvendig til hus- og veianlegg kan bare skje dersom bygningsrådet (bemyndiget statsjef) tillater det.
Terrenget skal ellers utformes etter en plan som på forhånd er godkjent av bygningsrådet.
9. Bygningsrådet kan tillate mindre endringer av planen hvor særlige forhold taler for det.
10. Fotgjengerkorridorer (gangfelt) til bussholdeplasser, lekeplasser og nærkjøp skal holdes ryddet og i orden i alle årstider av de private oppsittere i reguleringsområdet.
11. Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsforskrifter, samt vedtekter for Namsos til anvendelse.

C. Rekkehus.

1. Rekkehus tillates oppført øst for og til Vei 4.
Disse skal ikke være over 1 etasje pluss underetasje.
2. Garasje eller carport skal såvidt mulig inngå i hovedbygningen. Frittliggende garasje-/carportanlegg kan tillates godkjent av bygningsrådet der hvor terrengmessige hensyn taler for det. Frittliggende garasjer må ikke være større enn 35 m². Største gesimshøyde 2,0 m. Takfall ikke over 22½°. Garasjer/carporter skal anmeldes sammen med våningshuset.
3. Maksimal U^o (utnyttelsesgrad) fastsettes til 0,2. Dette gjelder nettotomt.

D. Frittliggende eneboliger.

1. Bebyggelsen skal være åpen med våningshus i 1 etasje, samt hus i 1 etasje pluss underetasje.
2. Høye grunnmurer i fallende terreng skal gis fasademessig behandling. Det kan tillates innredet rom for varig opphold i underetasje hvor bygningsrådet finner at terrengmessige forhold er tilstede, og når innredningen ligger innenfor rammen av bestemmelsene i forskriftene.

3. Murkronehøyde skal fastlegges av bygningssjefen etter godkjennelse av bygningsrådet.
4. Garasje eller carport skal såvidt mulig inngå i hovedbygningen. Bygningsrådet kan tillate frittliggende garasje eller carport der hvor terrengmessige hensyn taler for det.
5. Frittliggende garasje eller carport må ikke overstige 30 m² og ikke over 1 etasje.
Takfall ikke over 22½°.
Garasje eller carport skal anmeldes sammen med våningshuset.
6. Maksimal U⁰ (utnyttelsesgrad) fastsettes til 0,25. Dette gjelder nettotomt.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. UTVENDIGE 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Hudiksvallvegen 33
7820 SPILLUM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Øyvind Hofstad

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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