

aktiv.



Håpnesveien 11, 7890 NAMSSKOGAN

**Lekker, innholdsrik og oppgradert
enebolig i Namsskogan sentrum -
Stor tomt m/ gode solforhold -
Garasje fra 2022**



Eiendomsmegler MNEF

Hanne Brattberg Sørensen

Mobil 483 10 450

E-post hanne.brattberg.sorensen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Namsos

Søren R Thornæs veg 4, 7800 NAMSOS

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 590 000,-

Omkostn.: Kr 65 990,-

Total ink omk.: Kr 2 655 990,-

Selger: Espen Otnæs

Salgsobjekt: Enebolig

Eierform: Eiet

Byggeår: 1987

BRA-i/BRA Total: 258/342 m²

Tomtstr.: 1665 m²

Soverom: 5

Gnr./bnr. Gnr. 63, bnr. 78

Oppdragsnr.: 1706240027

Flott enebolig med attraktiv beliggenhet i Namsskogan

Velkommen til Håpnesveien 11 og et flott hjem!

Boligen går over 3 plan og inneholder:

Sokkel: Vindfang, gang, 3 soverom, bad, vaskerom og 3 boder.

1. etasje: Vindfang, bad, stue og kjøkken

Loft: 2 soverom og loftstue.

I tillegg garasje og utebod.

Tiltak etter byggeår:

2013 Skiftet kjøkken.

2013 Skiftet sikringsskap og installasjon kjøkken. Underetasje i 2015.

2013 Etablert nytt vaskerom og bad inkl skiftning av innvendige vann og avløpsrør.

2017 Nytt bad hovedplan.

2017 Montert varmepumpe ved trapp. Ovennevnte oppgraderinger utført i regi av forrige eier.

2022 Ny varmepumpe på kjøkken.

2022 Bygd garasje og utebod

2023 Montert ny ovn i underetasje.

En eiendom vi ser frem til å vise frem - Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	15
Plantegning	30
Tilstandsrapport	33
Egenerklæring	59
Energiattest	64
Sammendrag Boligmappa	65
Nabolagsprofil	66
Midlertidig brukstillatelse, 13/4-1987	68
Kommunale avgifter kvartal 1 2024	69
Kommunale tegninger	70
Tomteforhold	73
Utsnitt reguleringskart	74
Reguleringsbestemmelser	75
Budskjema	89

Om eiendommen

Areal

BRA - i: 258 m²

BRA - e: 84 m²

BRA totalt: 342 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Loft: 42 m²: Loftstue, soverom, trapperom. Ikke alt målbart grunnet skråhimlinger.

1. etasje: 101 m²: Vf, stue, kjøkken, bad.

Underetasje: 115 m².: Vindfang, gang, tre soverom, bad og vaskerom.

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 55 m², hvorav 42 m² er målbart areal og 13 m² med for lav himlingshøyde.

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1665 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er opparbeidet med en romslig gårdsplass, noe plen og vegetasjon. Grenser mot friareal mot nord.

Ifølge selger er det kjøpt til noe tilleggstomt på eiendommen, jfr skisse vedlagt i salgsoppgave. Oppgitt tomteareal på ca. 1665 m² er inkludert tilleggstomt.

Matrikkelbrev er ikke klart i forhold til kjøp av eiendom. Grong kommune jobber med saken. Tomtearealet vil først foreligge etter at matrikkelbrev foreligger. Det gjøres oppmerksom på at oppgitt tomteareal er å anse som cirka areal, og at tomten både kan bli større og mindre enn oppgitt/beregnet. Partene har derfor intet krav mot hverandre dersom tomten i fremtiden skulle bli mindre/større enn oppgitt.

Selger tar likevel forbehold om at kjøp av tilleggstomt går i orden. Dersom det ikke lar seg gjøre, er kjøper likevel forpliktet til kjøp med samme vilkår.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et barnevennlig og veletablert boligområde sentralt i Namsskogan. Kort avsand til dagligvare, skole, barnehage og offentlig transport.

Adkomst

Enkel adkomst fra kommunal veg.

Bygningssakkyndig

Sverre Kvaløsæter

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig på en og en halv etasje over underetasje bygd på grunnmur av lettklinkerblokker. Konstruksjoner over av tre med utvendig liggende bordkledning. Tak med saltaks fasong med ark en side med takteking av sementsein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass. Garasje som forlengelse av underetasje.

Ellers med frittstående garasje bygd i 2022 på ca. 60 m² med støpt gulv. Med vegger av tre med utvendig kledning av liggende panel med asfaltplater bak som vindtetting og avstiving.

Tak med saltaks fasong av A-takstoler med mulighet for hemserom. Takteking av metallplater over undertak som ser ut til å være beregnet for isolasjon mot. (diffusjonsåpent)

Med bred leddport av metall i front med motor og separat dør av metall.

Med uthus/vedbod av enkel konstruksjon satt på lettklinkerblokker på terreng. Er ca 24 m² med spaltet tregulv, vegger med utvendig liggende kledning.

Takteking av metallplater tidligere benyttet, derfor noen hull etter tidligere innfesting. Med dør og en port med slik bredde at det kan setes inn vedpaller.

Innhold

Boligen går over 2 plan og inneholder:

Sokkel: Vindfang, gang, 3 soverom, bad, vaskerom og 3 boder.

1. etasje: Vindfang, kjøkken, stue, bad.

Loft: 2 soverom og loftstue.

I tillegg garasje og utebod.

Standard

Sokkel

Vindfang: Belegg på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Gulvvarme. Sikringsskap.

Gang: Belegg på gulv og malt panel på vegger. Malte plater i himling. Vedovn og gulvvarme. Trapp.

Soverom 1: Laminat på gulv, tapet og malte plater på vegger. Malte plater i himling.

Soverom 2: Laminat på gulv, malte plater og tapet på vegger. Malte plater i himling.

Soverom 3: Laminat på gulv, malte plater og tapet på vegger. Malte plater i himling.

Bad: Fliser på gulv og vegger og plater i himling med downlights. Gulvvarme og mekanisk avtrekk. Med badekar, servantskap og veggfestet toalett.

Vaskerom: Belegg på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Utstyrt med bereder, stoppekran, opplegg for vaskemaskin og med noe benk.

Bod 1: Belegg på gulv og oppusset mur og plater som vegger, plater. Panel i himling dør til garasje.

Bod 2: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt panel i himling.

Skyvedørgarderobe.

Bod 3: Belegg på gulv og malte plater på vegger. Panel i himling.

1. etasje

Vindfang: Belegg på gulv og malte plater på vegger. Takess i himling.

Kjøkken: Laminat på gulv, malt tapet og malt panel på vegger. Malte plater i himling.

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

Stue: Laminat på gulv, tapet og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Vedovn og varmepumpe. Utgang til terrasse og med trapp.

Bad: Belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Downlights i panel som himling.

Gulvvarme. Utstyrt med innfellbare dusjdører, badekar, veggmontert wc og servantskap.

2. etasje

Soverom 1: Laminat på gulv og malte plater på vegger. Smartpanel som himling. Under målbar høyde.

Soverom 2: Laminat på gulv og malte plater på vegger. Smartpanel som himling.

Loftstue: Laminat på gulv og panel på vegger. Smartpanel som himling. Panelovn.

Utgang til terrasse.

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 TG3:

Drenering:

Ser delvis plast på mur, men mye skjult av snø. Det er fall ned mot område grunnmur mot bakside, men vanskelig å se grunnet snø. Årsak til TG 3

Tidligere hendelse med innslag av vann opplyses skyldes bekk som gikk over sine bredder og ikke drenering. Ikke noe som tyder på generell svikt av drenering ved målinger i underetasje, men litt forhøyet fukt under gulvbelegg på oppforet tregulv på gavl i vaskerom. Manglende terrengfall foran garasjeport gjør at det kommer inn vann inn i garasjen ved snø utenfor.

Mye fuktighet i garasje ved befaring og nedre ender bordkledning ved port i vann.

Anbefalte tiltak: Fall på terreng bak boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak:

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket og det er ikke etablert noen takstige.

Anbefalte tiltak: Snøfanger må etableres for god personsikkerhet. Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Vaskerom:

Rommet i underetasje etablert i tidligere bod i 2013. Da vaskerom defineres som våtrom med diverse krav til utførelse iht dagens forskrift er ikke dette rommet med sli utførelse. Årsak er at rommet er med litt oppforet tregulv med belegg uten vesentlig fall til sluk. Belegg ikke med oppbrett langs vegger, men med vanlig gulvlist mot vegger av mdf-plater og ikke en tilfredsstillende tett vannsikker løsning i tilfelle oversvømmelse som er kravet. Også utsatt med åpen rørfordeling ved siden hvor det ved lekkasjer kan komme vann under vaskeromsgulvet. Rommet ser bra ut og har fungert tilfredsstillende siden opprinnelse, men litt forhøyet fukt under gulvbelegg ved gavl og noe innover langs baderom. Kontroll med samme hulltaking som for badet og åpent til gulvkonstruksjon i område rør og stoppekran. Ikke registret fukt noen andre steder enn nevnt over. Det ble flere andre steder benyttet piggmåler uten å registrere fukt.

Anbefalte tiltak: Vaskerommet er ikke tett og må rehabiliteres om tilfredsstillende løsning ønskes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Forhold som har fått TG2:

Rom under terreng, vinduer og dører, loft, renner og nedløp, takteking, ildstein/skorstein, trapp, vannledninger, elektrisk, bad hovedplan og bad underetasje, Se tilstandsrapport vedlagt salgsoppgave for utfyllende informasjon.

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.

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer medfølger. Det er integrert stekeovn, mikroovn, oppvaskmaskin, platetopp og kjølfrys.

Når hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

TV/Internett/Bredbånd

Innlagt altibox

Parkering

Frittstående garasje bygd i 2022 på ca. 60 m² med støpt gulv. Mulighet for hemserom. Bred leddport av metall i front med motor og separat dør av metall.

I tillegg garasje som forlengelse av underetasje, samt godt med biloppstillingsplasser på tomten.

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Oppvarming av vedovn og varmepumpe.

Gulvvarme i vindfang, gang og begge bad.

Siste feiing var 03.10.23 og siste tilsyn 08.11.23 var uten feil og mangler.

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

Energikarakter

E

Energifarge

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 2 590 000,-

Kommunale avgifter

Kr 22 924,- for år 2024

Info kommunale avgifter

Inkludert er avløp, restavfall og feiing.
Kommunale avgifter faktureres 4 ganger pr. år.

Formuesverdi primær

Kr 712 879,- for år 2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 708 941,- for år 2022

Vannavgift

Kr 5 650,- for år 2024

Info vannavgift

Privat vann gjennom Namsskogan Vassverk SA. Økonomihuset Magnusson er regnskapsfører.

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 63, bruksnummer 78 i Namsskogan kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5044/63/78:

16.06.1986 - Dokumentnr: 905080 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5044 Gnr:63 Bnr:62

01.01.2018 - Dokumentnr: 79966 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1740 Gnr:63 Bnr:78

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger brukstillatelse for enebolig, datert 13.04.1987.

Garasjen er på ca 60 m2 og ble oppført i 2022. Det foreligger ikke ferdigattest på garasjen. Kjøpers risiko og ansvar.

Vei, vann og avløp

I Namsskogan kommune er det kun private vannverk som leverer drikkevann til bebyggelsen.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til blandt annet boligformål. Følges av reguleringsplan for Namsskogan Sentrum. Plankart og bestemmelser kan ses ved henvendelse til megler.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 590 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

64 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 590 000,00))

65 990,- (Omkostninger totalt) + evt boligkjøperforsikring

2 655 990,- (Totalpris inkl. omkostninger) + evt boligkjøperforsikring

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 65 990,-

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Fastpris provisjon stor kr. 35 000,-

Tilretteleggingsgebyr kr. 15 000,-

Oppgjørshonorar kr. 4 800,-

Visninger kr. 3 000,-

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale.

Oppdragsansvarlig

Hanne Brattberg Sørensen

Eiendomsmegler MNEF

hanne.brattberg.sorensen@aktiv.no

Tlf: 483 10 450

Ansvarlig megler

Hanne Brattberg Sørensen

Eiendomsmegler MNEF

hanne.brattberg.sorensen@aktiv.no

Tlf: 483 10 450

Boli Eiendomsmegling AS, Søren R Thornæs veg 4
7800 Namsos

Salgsoppgavedato

12.03.2024



Velkommen til Håpnesveien 11 - Flott enebolig med sentral beliggenhet i Namsskogan. Gode solforhold, ettermiddag og kveldssol på verandaen. Hundegård på bakside medfølger!



Boligen går over 2 plan og inneholder: Sokkel: Vindfang, gang, 3 soverom, bad, vaskerom og 3 boder. 1. etasje: Vindfang, bad, stue og kjøkken. Loft: 2 soverom og loftstue.



Velkommen inn!



Stuen har ulike møbleringssoner, med plass til både fin spisestue, godstoler og TV sofa. I tillegg er det egen plass for spisebord på kjøkken.



Fra stuen er det utgang til større veranda med gode solforhold.



Det er innlagt Altibox.



Oppvarming med vedovn og varmepumpe i trappeoppgang. Fint utsyn til friområdet fra vindu.



Kjøkken fra 2013 med integrerte hvitevarer som medfølger: Stekeovn, mikroovn, oppvaskmaskin, platetopp og kjølfrys.



Takhøye kjøkkenskap. Godt med innredning og benkeplass.



Plass til spisegruppe. Varmepumpe fra 2022. Utgang til veranda også fra kjøkkenet.



Flott og romslig bad fra 2017 (hovedplan).



Downlights og gulvvarme. Utstyrt med innfellbare dusjdører, badekar, veggmontert wc og servantskap.



Trappen er plassert sentralt i huset for enkel tilkomst.



Vaskerom fra 2013 (underetasje) Utstyrt med bereder, stoppekran, opplegg for vaskemaskin og med noe benk.



Pent bad i underetasjen med romslig innredning, oppgradert 2013.



Bad underetasje har gulvvarme og er utstyrt med badekar, servantskap og vegghengt toalett.



Soverom underetasje.



Soverom underetasje (benyttes som treningsrom i dag).



Loftstue, med utgang til luftbalkong.



Fin krok for plassering av TV.



Soverom loft.



Soverom loft. Totalt har boligen 5 soverom.



Garasje bygd i 2022 på ca. 60 m² med støpt gulv. Tak med mulighet for hemserom.



Uthus/vedbod av enkel konstruksjon satt på lettklinkerblokker på terreng. Er ca 24 m².



Enebolig på en og en halv etasje over underetasje.

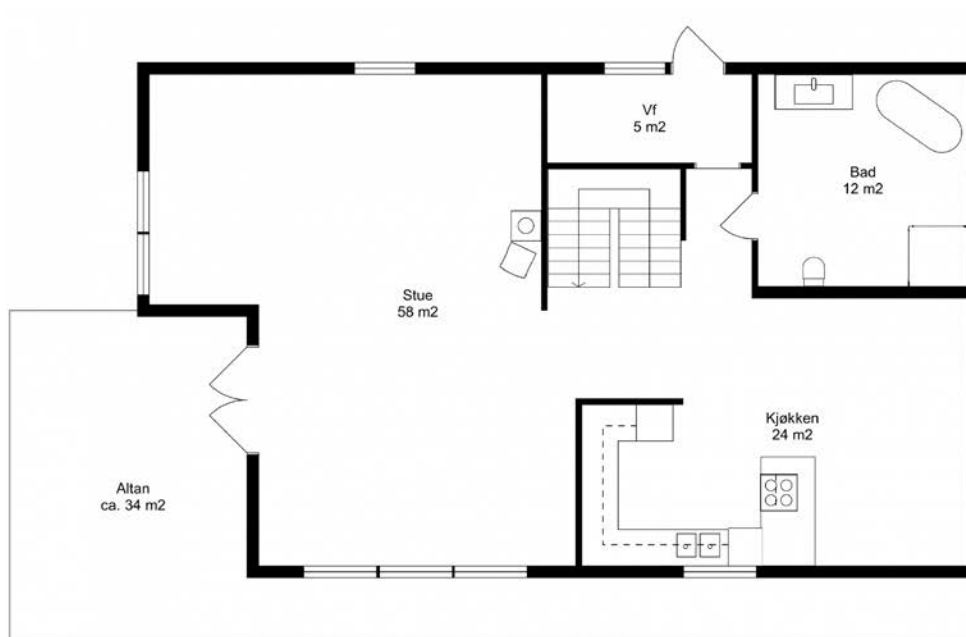


Plantegning



Håpnesveien 11

1. Etasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

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

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

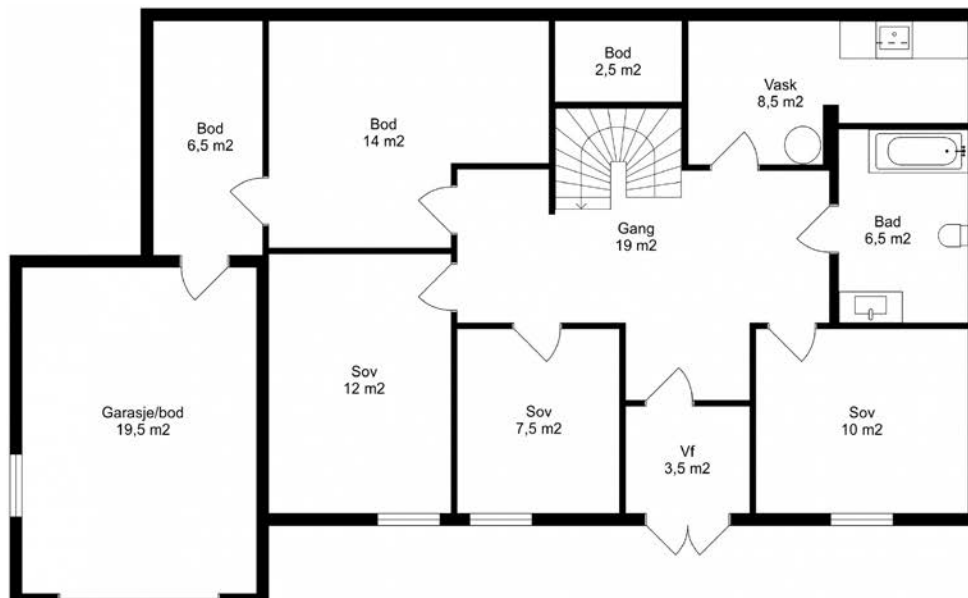
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning



Håpnesveien 11

U. Etasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

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

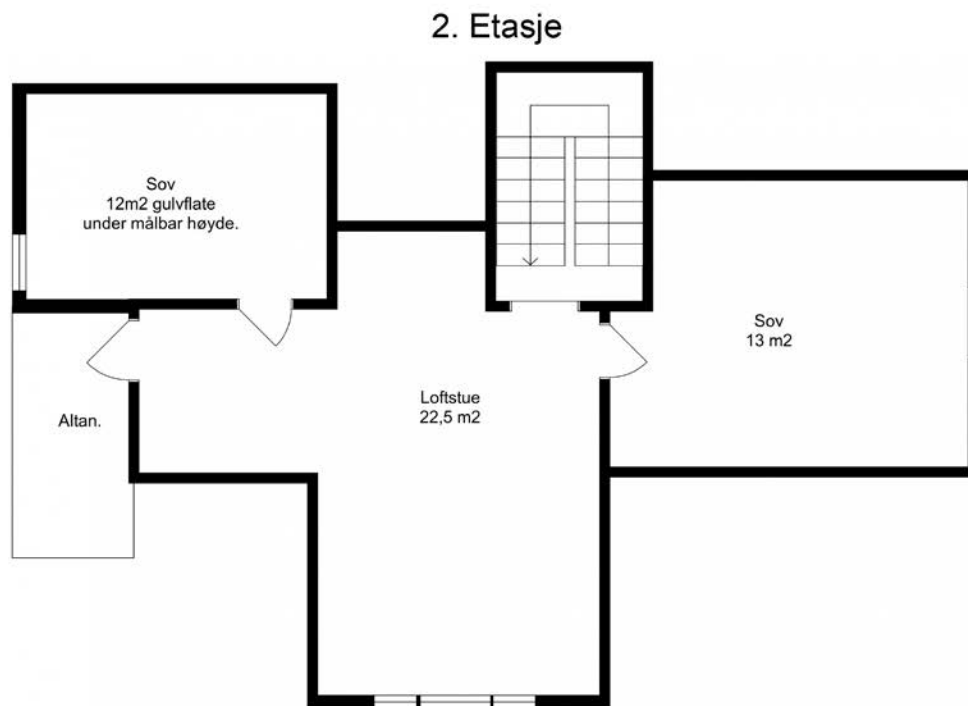
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning



Håpnesveien 11



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

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

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

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Håpnesveien 11

7890 NAMSSKOGAN

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1987

BRA: 258 m²

BRA-i: 258 m²



Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

16

TG-2

12

TG-3

3

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/14513>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Ser delvis plast på mur, men mye skjult av snø.

Det er fall ned mot område grunnmur mot bakside, men vanskelig å se grunnet snø. Årsak til TG 3 Tidligere hendelse med innslag av vann opplyses skyldes bekk som gikk over sine bredder og ikke drenering.

Ikke noe som tyder på generell svikt av drenering ved målinger i underetasje, men litt forhøyet fukt under gulvbelegg på oppforet tregulv på gavli i vaskerom.

Manglende terrengfall foran garasjeport gjør at det kommer inn vann inn i garasjen ved snø utenfor. Mye fuktighet i garasje ved befarings og nedre ender bordkledning ved port i vann.

Anbefalte tiltak

Fall på terreng bak boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Det er ikke etablert noen takstige.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Vaskerom.

Oppsummering

Rommet i underetasje etablert i tidligere bod i 2013. Da vaskerom defineres som våtrom med diverse krav til utførelse iht dagens forskrift er ikke dette rommet med slik utførelse.

Årsak er at rommet er med litt oppforet tregulv med belegg uten vesentlig fall til sluk. Belegg ikke med oppbrett langs vegger, men med vanlig gulvlist mot vegger av MDF-plater og ikke en tilfredsstillende tett vannsikker løsning i tilfelle oversvømmelse som er kravet. Også utsatt med åpen rørfordeling ved siden hvor det ved lekkasjer kan komme vann under vaskeromsgulvet.

Rommet ser bra ut og har fungert tilfredsstillende siden opprinnelse, men litt forhøyet fukt under gulvbelegg ved gavli og noe innover langs badetrom.

Kontroll med samme hulltaking som for badet og åpent til gulvkonstruksjon i område rør og stoppekran. Ikke registrert fukt noen andre steder enn nevnt over. Det ble flere andre steder benyttet piggmåler uten å registrere fukt.

Anbefalte tiltak

Vaskerommet er ikke tett og må rehabiliteres om tilfredsstillende løsning ønskes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Rom under terreng

Oppsummering

Hulltaking foretatt i bakkant i bod bak trapp. Ingen fukt. Med litt fuktighet i vaskeromsgulv ved gavlvegg. Tørt lengre inn på gulvet og trolig kapillært sug via banketter. Påførende vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Gjelder ca. halve baksida. Dette øker risikoen for magasinerings av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

Vinduer og dører

Oppsummering

Karmer er stedvis værslitte. Harde pakninger kan også forekomme med utettheter som konsekvens. Noen med tregheter, som kan forekomme grunnet innadslående med flere åpningsmuligheter. Utskiftninger ennå ikke nødvendig. Ytterdør med slitasje og noen sår grunnet nærhet til tredekke.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Lufting synes fra kottrom å være mye begrenset da det ikke er etablert funksjonell lufting mellom isolasjon og undertak. Undertak av plater med skjøter med bereget luftekanal under. Ser ut til at det kan være montert pappskille mellom isolasjon og undertak, men uten vesentlig funksjon da isolasjon er klemt opp mot taket. Separat lufting vil også redusere isolasjonstykkelse på 20 cm da det ikke virker å være nedfort i skråhimling i 2. etg. Ingen synlige negative konsekvenser. Med noen fuktskjolder i undertak nedenfor ende kilrenner ark. Har ikke medført skader.

Anbefalte tiltak

Nærmere undersøkelse årsak til skjolder nedre ende kilrenne sett fra kottrom. Skyldes trolig tidvis inndrev av snø under beslag/stein.

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner kan være med lekkasjer i skjøter og endestykker av bevegelser. Rør under terreng ikke vurdert.

Taktekking

Oppsummering

Det mangler to gavlbeslag på ark mot gårdsplass. Anbefales remontert. Delvis skjult under snø. Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm. Risiko for at noen kan brennes seg på langt uisolert røkrør fra ovn til pipe i underetasje. Ved kontroll siste gang, 08.11.2023 ble det ikke bemerket noen avvik. Iflg kontroll ikke nødvendig med tiltak. Siste gang feiet 03.10.2023.

Trapp

Oppsummering

Åpninger mellom trinn er over 10cm 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 10cm.

Vannledninger

Oppsummering

Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er synlig fra vaskerom, men utsatt for fuktskader i tilfelle lekkasjer da vaskerommet er som oppforet tregulv ved siden. TG 2
Med skiftet stoppekran over den gamle.
Vurdering gjelder skiftet rør over gulvet.
Ikke skiftet rør med redusert funksjonstid.

Anbefalte tiltak

Etablere sikring i tilfelle lekkasjer fra rørfordeling.

Elektrisk

Oppsummering

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eittilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Mangler samsvarserklæring på ny kurs varmepumpe og garasje.

Anbefalte tiltak

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Våtrom: Bad hovedplan.

Oppsummering av overflater

Gulvet med laveste nivå litt utenfor dusjhjørne.
Vannsikkerhet mot tilstøtende rom som kant under dørterskel.
Vindu er plassert i våtsone som over badekar. Ingen skader.
Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg uten negative konsekvenser.

Oppsummering av sanitærutstyr

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

Våtrom: Bad underetasje.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk fungerte ved befaring, men ikke målt effekt. Tilluft via ventil i vindu som ikke er det mest optimale.
Best under/i dør.

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Bod i underetasje benyttes som vaskerom.
Tegnet kjølerom på hovedplan endret til større bad.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest finnes ikke.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
29.2.2024

Rapportdato
12.3.2024

Hjemmelshavere

Navn: Espen Otnæs.

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

Informasjon om bygnings sakkyndig

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



Informasjon om boligen

Adresse: Håpnesveien 11, 7890 Namsskogan
Kommunenr: 5044 Gårdsnr: 63 Bruksnr: 78 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: 1987
Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen beliggende i etablert boligområde på Namsskogan sentrum som litt hellende eiet tomt som etter utvidelse vil bli 1665,5 m2 grunne kjøpt til opprinnelig tomt på 1243,5 m2

Med romslig gårdsplass skjult under is og snø. Tilgrenset vegetasjon bak på noe høyere terrengnivå.

Bebyggelse som enebolig på en og en halv etasje over underetasje bygd på grunnmur av lettklinkerblokker. Konstruksjoner over av tre med utvendig liggende bordkledning. Tak med saltaks fasong med ark en side med taktekking av sementsein. Oppvarming av vedovner og varmepumper. Garasje som forlengelse av underetasje.

Ellers med frittstående garasje bygd i 2022 på ca. 60 m2 med støpt gulv. Med vegger av tre med utvendig kledning av liggende panel med asfaltplater bak som vindtetting og avstiving.

Tak med saltaks fasong av A-takstoler med mulighet for hemserom. Taktekking av metallplater over undertak som ser ut til å være beregnet for isolasjon mot. (diffusjonsåpent)

Med bred leddport av metall i front med motor og separat dør av metall.

Med uthus/vedbod av enkel konstruksjon satt på lettklinkerblokker på terreng. Er ca 24 m2 med spaltet tregulv, vegger med utvendig liggende kledning. Taktekking av metallplater tidligere benyttet, derfor noen hull etter tidligere innfesting. Med dør og en port med slik bredde at det kan setes inn vedpaller.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2013	Skiftet kjøkken.	Nei
2013	Skiftet sikringsskap og installasjon kjøkken. Underetasje i 2015.	Ja
2013	Etablert nytt vaskerom og bad inkl skiftning av innvendige vann og avløpsrør.	Nei
2017	Nytt bad hovedplan.	Nei
2017	Montert varmepumpe ved trapp. Ovennevnte oppgraderinger utført i regi av forrige eier.	Nei
2022	Ny varmepumpe på kjøkken.	Nei
2023	Montert ny ovn i underetasje.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig.	258	258	0	0	40
Garasje.	60	0	60	0	0
Vedbod.	24	0	24	0	0
Totalt m²	342	258	84	0	40

Bygning: Enebolig.

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	42	42	0	0	6
1. etasje	101	101	0	0	34
U. etasje	115	115	0	0	0
Totalt m²	258	258	0	0	40

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	55	42	13
Totalt m²	55	42	13

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	42	42	0	Loftstue, soverom, trapperom. Ikke alt målbart grunnet skråhimlinger. Rom med lav romhøyde benyttes som soverom.	
1. etasje	101	101	0	Vf, stue, kjøkken, bad.	
U. etasje	115	70	45	Vf, gang, tre soverom, bad, vaskerom.	Tre boder, garasje.
Totalt m²	258	213	45		

Bygning: Garasje.

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	60	0	60	0	0
Totalt m²	60	0	60	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	60	0	60		Et garasjerom.
Totalt m²	60	0	60		

Bygning: Vedbod.

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	24	0	24	0	0
Totalt m²	24	0	24	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	24	0	24		Et bodrom.
Totalt m²	24	0	24		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Ingen opplysninger angående tiltak siden byggeår.	
Er det manglende fuksikring 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?	Nei
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-3
<p>Ser delvis plast på mur, men mye skjult av snø.</p> <p>Det er fall ned mot område grunnmur mot bakside, men vanskelig å se grunnet snø. Årsak til TG 3 Tidligere hendelse med innslag av vann opplyses skyldes bekk som gikk over sine bredder og ikke drenering.</p> <p>Ikke noe som tyder på generell svikt av drenering ved målinger i underetasje, men litt forhøyet fukt under gulvbelegg på oppforet tregulv på gavli i vaskerom.</p> <p>Manglende terrengfall foran garasjeport gjør at det kommer inn vann inn i garasjen ved snø utenfor. Mye fuktighet i garasje ved befaring og nedre ender bordkledning ved port i vann.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Fall på terreng bak boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Grunnmur av lettklinkerblokker utvendig pusset og malt. Innvendig det meste skjult bak utforinger.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

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

Ingen sprekker av betydning registrert på mur under bolig.
En sprekk i puss på garasje. Mindre sår i hjørne på mur på bolig bak garasje.

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Underetasje opplyses oppgradert i 2013 etter innslag av fukt som at gulv ble utmeislet og støpt nytt med isolasjon under. Stedvis nye vegger.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	
TG-2	
Hulltaking foretatt i bakkant i bod bak trapp. Ingen fukt. Med litt fuktighet i vaskeromsgulv ved gavlvegg. Tørt lengre inn på gulvet og trolig kapillært sug via banketter. Påførede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampspærre. Gjelder ca. halve bakside. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.	

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Med større altan i hele husets lengde og noe på gavl over garasje. Også en på gavl 2 etg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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 teknet?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting**TG-1**

Rekkverkshøyden er målt til 93 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.
 Med papp over betongdekke under tredekke over garasje.
 Ingen tegn til lekkasjer sett fra underside, men vanskelig å se grunnet fuktighet av kondensering.

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.
 Ytterdører og altandører med malt overflate.

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

Oppsummering av vinduer og dører**TG-2**

Karmen er stedvis værslitte. Harde pakninger kan også forekomme med utettheter som konsekvens. Noen med tregheter, som kan forekomme grunnet innadslående med flere åpningsmuligheter. Utskiftninger ennå ikke nødvendig.
 Ytterdør med slitasje og noen sår grunnet nærhet til tredekke.
 TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

6.6 Yttervegger

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

Oppsummering av yttervegger**TG-1**

Kledning uten noe vesentlig å bemerke med lufting og musesperre på undersøkte steder. Utsatt for skader grunnet nærhet til tredekke i front. Videre naturlig vedlikehold tilstrekkelig. Kledning ned i vann/is ved garasjeport.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Loft innredet med adkomst til kottrom ved sidene.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)**TG-2**

Lufting synes fra kottrom å være mye begrenset da det ikke er etablert funksjonell lufting mellom isolasjon og undertak. Undertak av plater med skjøter med bereget luftekanal under. Ser ut til at det kan være montert pappskille mellom isolasjon og undertak, men uten vesentlig funksjon da isolasjon er klemt opp mot taket. Separat lufting vil også redusere isolasjonstykkelse på 20 cm da det ikke virker å være nedfort i skråhimling i 2. etg. Ingen synlige negative konsekvenser. Med noen fuktskjolder i undertak nedenfor ende kilrenner ark. Har ikke medført skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Nærmere undersøkelse årsak til skjolder nedre ende kilrenne sett fra kottrom. Skyldes trolig tidvis inndrev av snø under beslag/stein.

6.8 Renner og nedløp

Type	Plast
Takrenner av plast fra byggeår.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	
Takrenner kan være med lekkasjer i skjøter og endestykker av bevegelser. Rør under terreng ikke vurdert.	

TG-2

6.9 Takkonstruksjon

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

6.10 Taktekking

Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre taggjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
Det mangler to gavlbleslag på ark mot gårdsplss. Anbefales remontert. Delvis skjult under snø. Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja

Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. Det er ikke etablert noen takstige.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger må etableres for god personsikkerhet. Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Skjevheter ikke større enn naturlig iht alder og byggemåte. Noe mer i 2. etg.	

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Pipe av elementer med innvendige pusset overflater. Helbeslag over tak.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Med en vedovn på hovedplan og en i underetasje. Vedovn underetasje montert 2023, men ser noe eldre ut. Ukjent alder på den andre.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein**TG-2**

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm. Risiko for at noen kan brennes seg på langt uisolert røkrør fra ovn til pipe i underetasje. Ved kontroll siste gang, 08.11.2023 ble det ikke bemerket noen avvik. Iflg kontroll ikke nødvendig med tiltak. Siste gang feiet 03.10.2023.

6.14 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**

Innredning av laminerte skrog med profilerte fronter skiftet ca 2013. Noe som barlæsning uten overskap. Med integrert stekeovn og microovn i høgskap, oppvaskmaskin og platetopp. Kjøøl og fryseskap.

Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Avtrekk fungerer.

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ja

Bod i underetasje benyttes som vaskerom. Tegnet kjølerom på hovedplan endret til større bad.

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

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ja

Ferdigattest finnes ikke.

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

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

Pulverapparat snart utgått på dato. Er 10 år.

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

6.16 Trapp

Beskrivelse

Trappa med utførelse som naturlig i byggeår som åpen malt tretrapp med teppe i trinn.

Er det manglende rekkverk? Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm? Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm? Nei

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm? Ja

Mangler håndløper i trappeløp? Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av trapp

TG-2

Åpninger mellom trinn er over 10cm 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 10cm.

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Avløpsrør opplyses av forrige eier skiftet innvendig i 2013. Fra byggeår under kjellergulvet og ut til kommunal ledning.

Er det manglende lufting av kloakk over tak? Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested? Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? Ukjent

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

Oppsummering av avløpsrør**TG-1**

Vurdering gjelder innvendige rør.
Ikke skiftet rør kommet i en alder som gjør tilstand usikker.

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige rør som rør i rør opplyses av forrige eier skiftet i 2013. Rør fra byggeår fra utside mur til stoppekran ved vaskerom.	
Er det etablert fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger**TG-2**

Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er synlig fra vaskerom, men utsatt for fuktskader i tilfelle lekkasjer da vaskerommet er som oppforet tregulv ved siden. TG 2
Med skiftet stoppekran over den gamle.
Vurdering gjelder skiftet rør over gulvet.
Ikke skiftet rør med redusert funksjonstid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablere sikring i tilfelle lekkasjer fra rørfordeling.

6.19 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Skjult

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Oppgradert skap i 2013 og installasjon kjøkken. Underetasje installert med gulvvarme i 2015.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
<p>Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eiltsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Ei-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.</p> <p>Mangler samsvarserklæring på ny kurs varmepumpe og garasje.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.	

6.20 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Med to varmepumper henholdsvis fra 2017 og 2022.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral

TG-1

Varmepumper fungerer som ønsket.

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2013

Størrelse

198 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

Bereder skal normalt fungere i lengre tid.

6.22 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering med spalventiler i vindu.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Dagens løsning tilfredsstiller ønsket funksjon.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Rommet med belegg på gulvet, to sorter våtromsplater som vegger og panelt himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet oppgradert ca 2017 i regi forrige eier.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ukjent
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-2
<p>Gulvet med laveste nivå litt utenfor dusjhjørne. Vannsikkerhet mot tilstøtende rom som kant under dørterskel. Vindu er plassert i våtsone som over badekar. Ingen skader. Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg uten negative konsekvenser.</p>	

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-1**

Ikke noe synlig å bemerke.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Med innfellbare dusjvegger, ovalt badekar og veggfestet toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?

Ja

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-2**

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

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Med mekanisk avtrekk med fuktsensor på yttervegg. Ventil i himling tilkoblet vifte på kott, som styres fra kjøkken. Bemerket deformerte rør med begrenset funksjon.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Skadet rør anbefales skiftet.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt**TG-0**

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende kjøkken.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.24 Våtrom: Bad underetasje.**Overflate**

Beskrivelse av overflate	
Rommet oppgradert i 2013 med fliser på gulv og vegger og plater i himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet opplyses oppgradert i 2013 i regi forrige eier.	
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?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-1
Ikke noe å bemerke bortsett fra brist i flis i topp vindusforing.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Sluk under badekar.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Litt vanskelig å se membran grunnet fliselim, men ser ut til å være benyttet.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Med badekar, toalett og servantskap.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ikke noe å bemerke.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk med mindre ventil i himling.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Avtrekk fungerte ved befarings, men ikke målt effekt. Tilluft via ventil i vindu som ikke er det mest optimale. Best under/i dør.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende vaskerom. Fukt bak flis i område over badekar og mot toalett skyldes trolig fukt i limet bak flis uten betydning såfremt god membran, noe som ikke kan kontrolleres i dette område. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen i forbindelse med hulltaking.	

Dokumentasjon

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

6.25 Våtrom: Vaskerom.

Det er behov for totalreovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Rommet i underetasje etablert i tidligere bod i 2013. Da vaskerom defineres som våtrom med diverse krav til utførelse iht dagens forskrift er ikke dette rommet med slik utførelse. Årsak er at rommet er med litt oppforet tregulv med belegget uten vesentlig fall til sluk. Belegg ikke med oppbrett langs vegger, men med vanlig gulvlist mot vegger av mdf-plater og ikke en tilfredsstillende tett vannsikker løsning i tilfelle oversvømmelse som er kravet. Også utsatt med åpen rørfordeling ved siden hvor det ved lekkasjer kan komme vann under vaskeromsgulvet. Rommet ser bra ut og har fungert tilfredsstillende siden opprinnelse, men litt forhøyet fukt under gulvbelegg ved gavli og noe innover langs baderom.

Kontroll med samme hulltaking som for badet og åpent til gulvkonstruksjon i område rør og stoppekran.

Ikke registrert fukt noen andre steder enn nevnt over. Det ble flere andre steder benyttet piggmåler uten å registrere fukt.

Anbefalte tiltak

Vaskerommet er ikke tett og må rehabiliteres om tilfredsstillende løsning ønskes.

Utbedringskostnader**50 000 - 150 000****6.26 Kryp kjeller**

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Toalettrom

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.	
1706240027	
Selger 1 navn	
Espen Otnæs	
Gateadresse	
Håpnesveien 11	
Poststed	Postnr
NAMSSKOGAN	7890
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringssselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringssselskap	Storebrand
Polise/avtalnr.	2298497

Document reference: 1706240027

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse

Opp pusset i 2018, utført av tidligere eier. Børge kjellsand

Initialer selger: EO

1

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Amdal elektro tok seg av strøm. Namsskogan rør tok seg av rørbytte. arbeid er utført av tidligere eier

Arbeid utført av

Amdal elektro

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse

Byttet

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Beskrivelse

Ikke endret plassering

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Varmekabler på bad. Er lastet opp samsvarserklæring på boligmappe.

Arbeid utført av

Amdal elektro

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Marius berntsen er ansvarlig søker og utførende. Har spikret bordkledning og lagt på taket selv.

Arbeid utført av

Håndverker berntsen

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

Beskrivelse

Venter på ferdigattest på garasje 2023

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: 1706240027

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

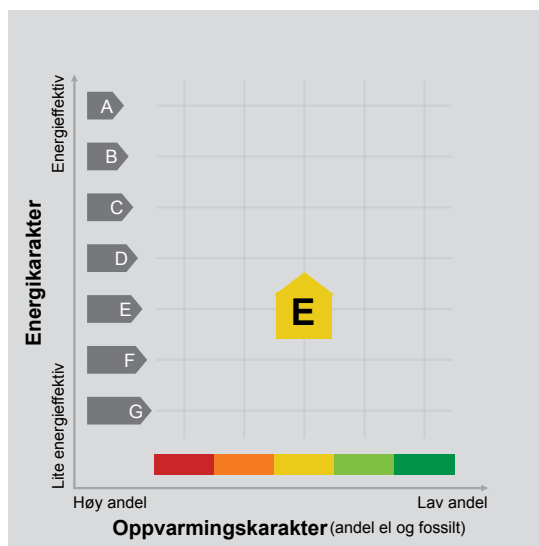
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Espen Otnæs	6e168395ad0b736e4febd4d 51baaf2c63ae10980	04.03.2024 13:11:43 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1706240027

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

ENERGIATTEST

Adresse	Håpnesveien 11
Postnummer	7890
Sted	NAMSSKOGAN
Kommunenavn	Namsskogan
Gårdsnummer	63
Bruksnummer	78
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10951585
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	c1f9f515-377b-48cc-873b-8e56d290999b
Dato	09.03.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



SAMMENDRAG



Boligmappennummer: AJH6182
Matrikkel: 5044-63/78/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:
Espen Otnæs



Adresse:
Håpnæsveien 11,
7890
NAMSSKOGAN

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 6 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
Bilde 1 Varmekabel bad	AMDAL ELEKTRO AS	Elektriker	2018-06-18
Bilde 2 Varmekabel bad	AMDAL ELEKTRO AS	Elektriker	2018-06-18
Bilde 3 Varmekabel bad	AMDAL ELEKTRO AS	Elektriker	2018-06-18
Bilde 4 Varmekabel bad	AMDAL ELEKTRO AS	Elektriker	2018-06-18
Samsvarserklæring	AMDAL ELEKTRO AS	Elektriker	2018-06-18
Samsvarserklæring	AMDAL ELEKTRO AS	Elektriker	2018-07-05

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

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



Håpnesveien 11

Offentlig transport

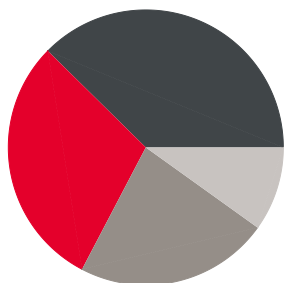
🚗 Namsskogan 8 min 🚶
Linje 611 0.6 km

🚆 Namsskogan stasjon 16 min 🚶
Linje F7 1.2 km

Skoler

Namsskogan skole (1-10 kl.) 22 min 🚶
67 elever, 7 klasser 1.6 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)

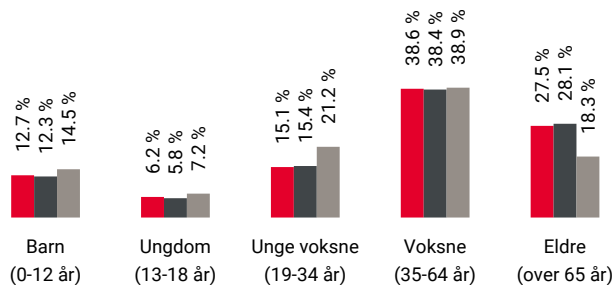


30% i barnehagealder
38% 6-12 år
23% 13-15 år
10% 16-18 år

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	10%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🇳🇴 Grunkrets: Lonet	324	191
🇳🇴 Kommune: Namsskogan	818	531
🇳🇴 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

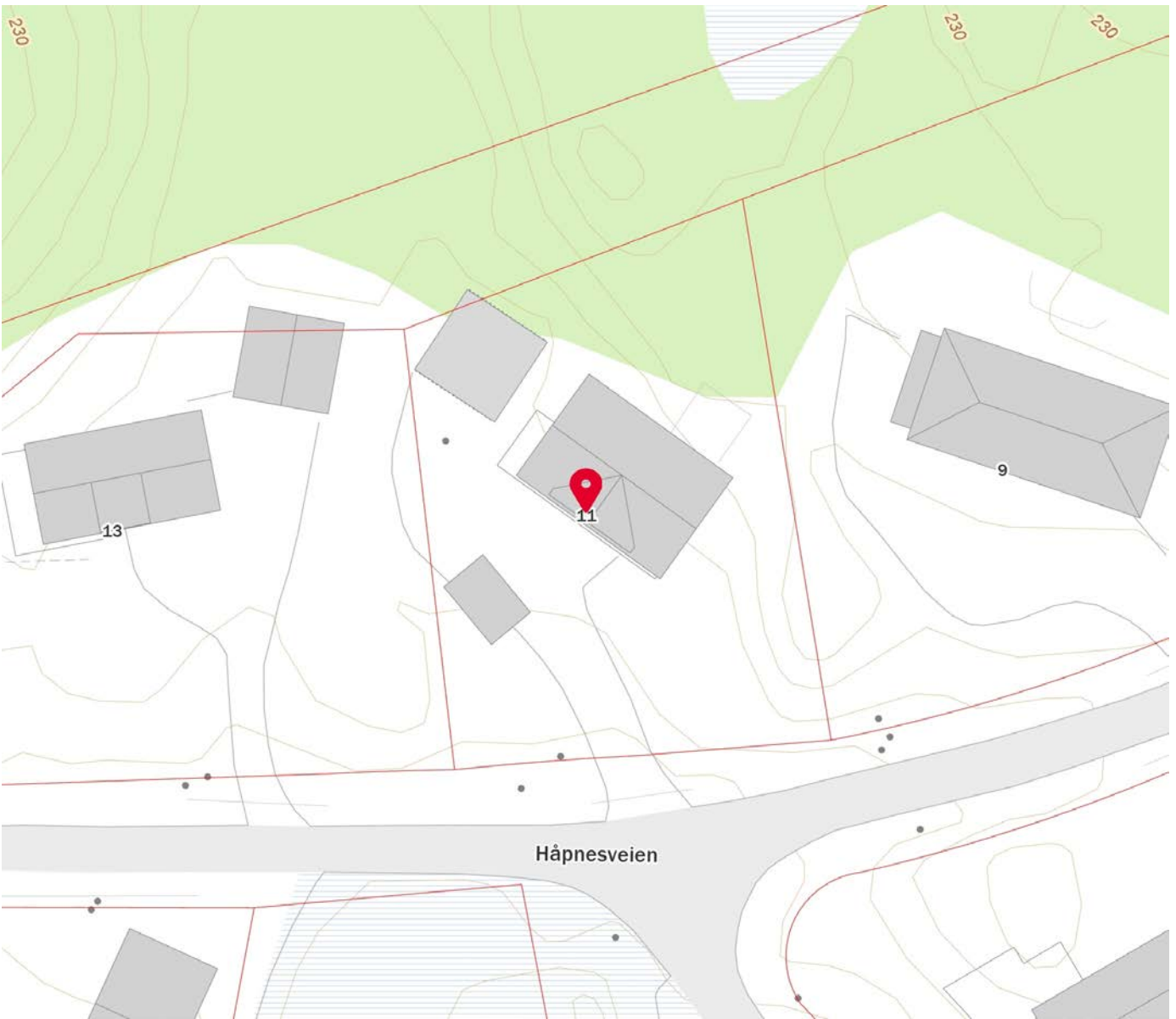
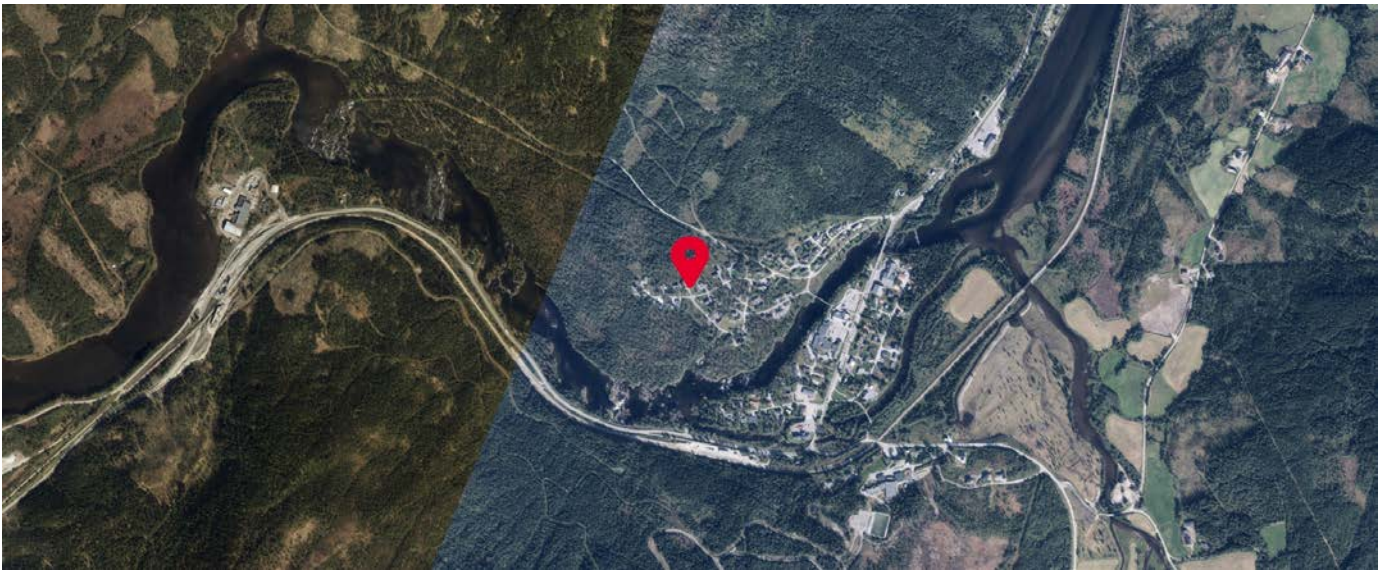
Namsskogan barnehage (1-5 år) 21 min 🚶
18 barn 1.5 km

Dagligvare

Coop Marked Namsskogan 9 min 🚶
Post i butikk, PostNord 0.6 km

Sport

⚽ Namsskogan skole 21 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball 1.5 km



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Namsos kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

NAMSSKOGAN KOMMUNE
BYGNINGSRÅDET

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

BYGGHERRE: Svein Sørum, Namsskogan.
ANMELDER: Svein Sørum, Namsskogan.
ARTEN PÅ ARBEIDET: Enebolig.
ARTEN PÅ BYGGET: Hetlandshus, tegninger datert 7/4-86.
ARBEIDSSTAD: Håpnes II nr. 21, gnr. 63, bnr. 78.
BYGGEMELDING: Godkjent av bygningsrådet som sak nr. 34/86.

Arbeidet er besiktiga. I medhold av § 99 i plan- og bygningslova blir midlertidig brukstillatelse gitt.

Ferdigattest må bli tinga av byggherre eller ansvarshavende. Da må de nedenforstående arbeider være ferdige.

-Beising eller maling av ytterkledinga.
-Innreiing av buene.

Dette arbeidet må være ferdig, seinest den: 1/1-88.

Namsskogan, den 13/4-87.

Bjørn Nervik
Bjørn Nervik

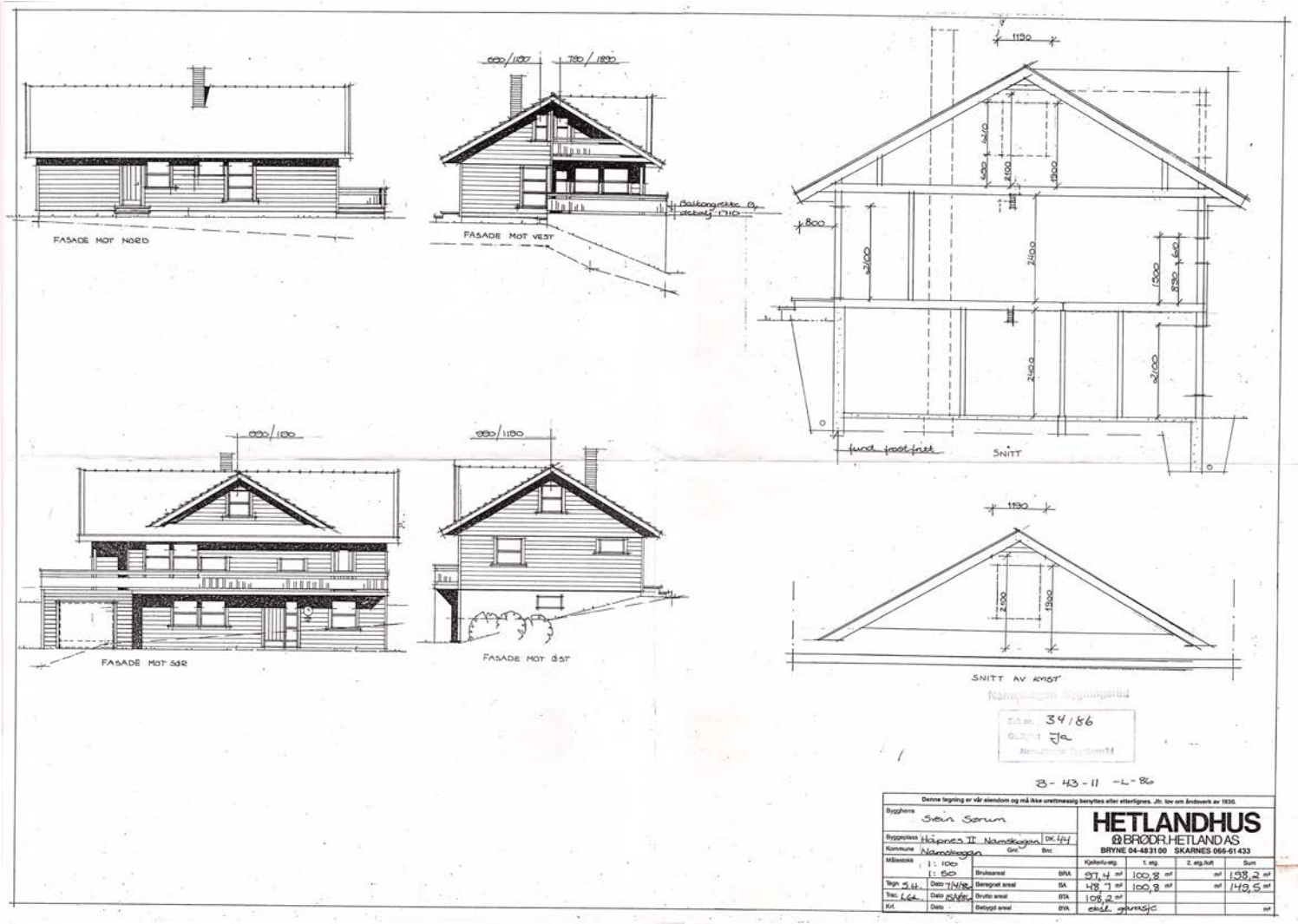
Skikka til: Svein Sørum, Namsskogan.

Det er ingen restanser på eiendom Gnr/Bnr 63/78 Håpnesveien 11.

Kommunale avgifter for Kvartal 1 (01.01.-31.03.24)

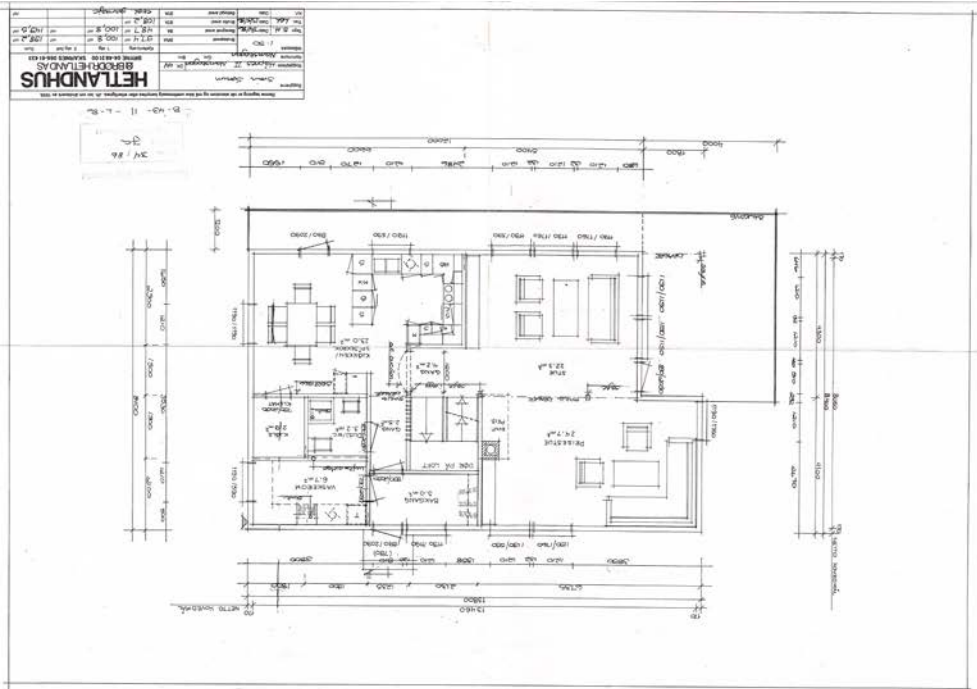
GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL DATO	TERMINBELØP	MVA
FASTGEBYR KLOAKK	1,00	stk	3184,80	1/1	010124-310324	796,20	25%
KLOAKKAVG 121-180 M2	1,00	stk	8974,40	1/1	010124-310324	2243,60	25%
RESTAVFALL240L	1,00	stk	5196,00	1/1	010124-310324	1299,00	25%
FEIING	1,00	stk	984,00	1/1	010124-310324	246,00	25%
			Netto			4584,80	
			MVA			1146,20	
			Øreavrunding			0,00	
			Å betale NOK			5731,00	

Grunnlag MVA høy sats: 4584,80, MVA: 1146,20

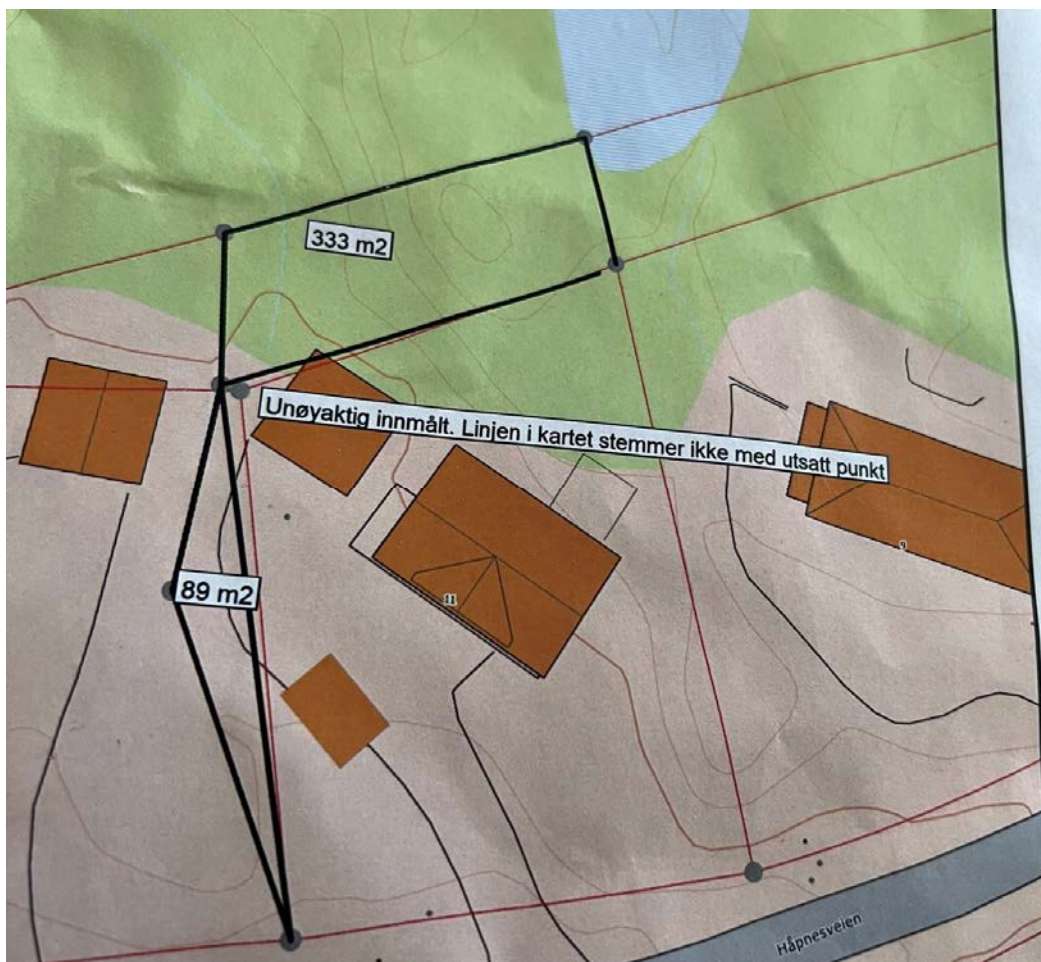


Denne tegning er vår eiendom og må ikke urettmessig benyttes eller etterlignes. Jfr. lov om åndverk nr 1926.

Byskole	Sein Serum		HETLANDHUS	
Byskole	Håkons II Næringsveien 44		ØYBROER, HETLANDS	
Kommune	Næmmevegen	Øst	BYRNE 04-432150 ØSKARNES 065-61433	
Målestokk	1 : 100	Kategori	1. etg.	2. etg./att
Sign. 2. etg.	Dato 14/18	Brutto areal	27,4 m ²	100,2 m ²
Sign. 1. etg.	Dato 14/18	Netto areal	178,7 m ²	100,2 m ²
KC	Dato 14/18	Brutto areal	108,2 m ²	149,5 m ²
		Netto areal	ca. 100,0 m ²	



TOMTEFORHOLD



Ifølge selger er det kjøpt til en del tomt på eiendommen, jfr skissen over.

Eksisterende tomteareal Håpnesveien 11, iflg seeiendom.no	1 243,5 m2
+ Tilleggsareal mot vest	89 m2
+ Tilleggsareal mot nord	333 m2
= Antatt samlet areal	1 665,5 m2

Matrikkelbrev er ikke klart i forhold til kjøp av eiendom. Grong kommune jobber med saken.

Tomtearealet vil først foreligge etter endelig matrikkelbrev foreligger. Det gjøres oppmerksom på at oppgitt tomteareal er å anse som cirka areal, og at tomten både kan bli større og mindre enn oppgitt/beregnet. Partene har derfor intet krav mot hverandre dersom tomten i fremtiden skulle bli mindre/større enn oppgitt.

Selger tar likevel forbehold om at kjøp av tilleggstomt går i orden. Dersom det ikke lar seg gjøre, er kjøper likevel forpliktet til kjøp med samme vilkår.

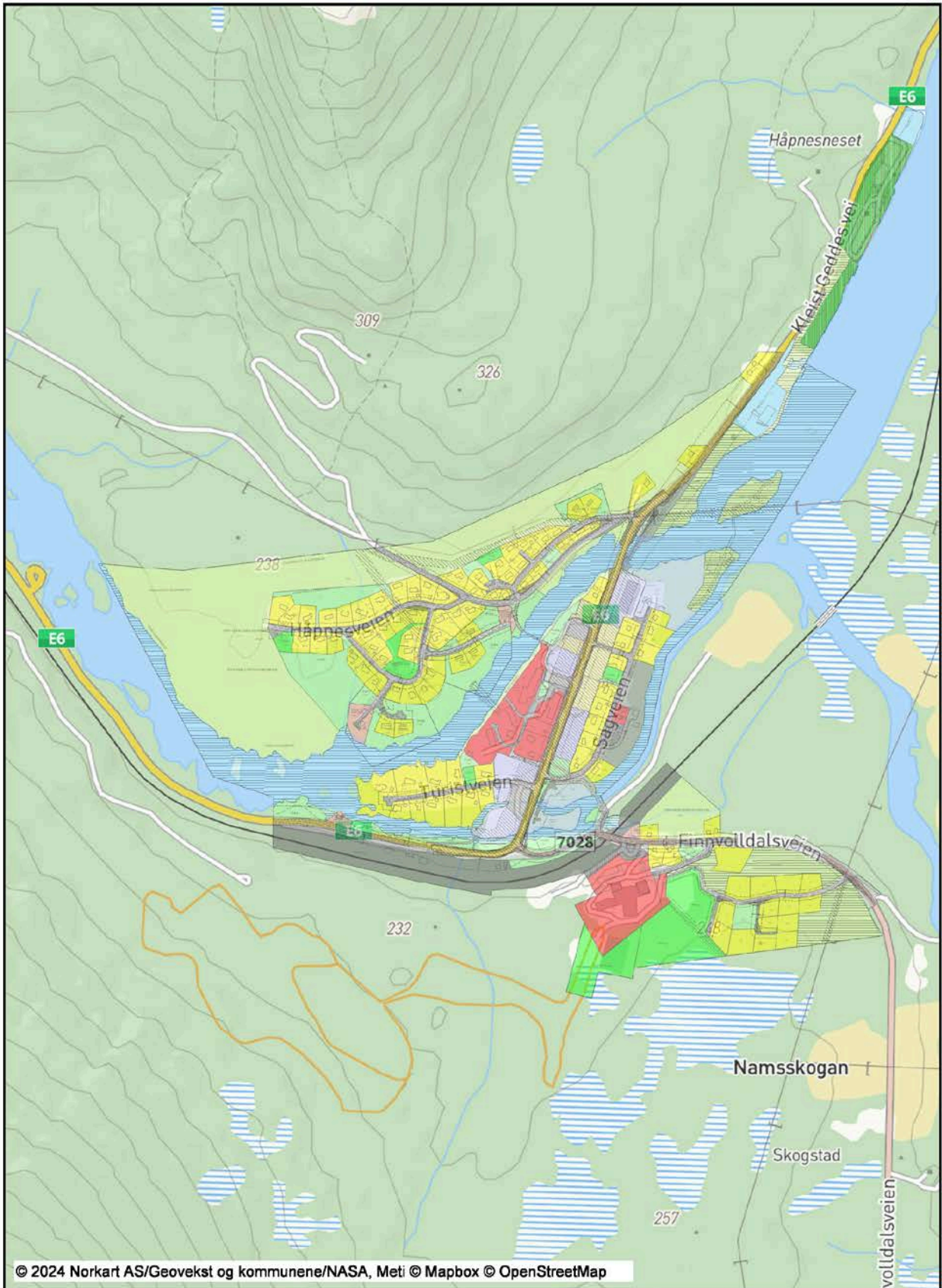


Utsnitt fra reguleringsplan

Dato: 12.03.2024

Målestokk: 1:10000

Koordinatsystem: UTM 33N



© 2024 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR NAMSSKOGAN SENTRUM, NAMSSKOGAN KOMMUNE.

Dato for siste revisjon av planen:

Dato for kommunestyrets vedtak:

§ 1.

GENERELT.

- 1.1. Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det område som på plankartet er vist med reguleringsgrense.
- 1.2. Planområdet omfatter areal regulert til følgende formål:

Byggeområder:

- Boliger
- Forretninger, kontor m.v.
- Forretninger, kontor m.v./industri, kombinerte formål
- Offentlige bygninger
- Almennyttige formål

Landbruksområder:

- Jord- og skogbruk

Offentlige trafikkområder:

- Veger, jernbane
- Fortau, gangveg, sykkelveg

Friområder:

- Park, turveger, leik

Fareområder:

- Høyspentlinje
- Bratt skrent

Spesialområder:

- Friluftsområder
- Friluftsområder, vann
- Frisiktzone ved vegkryss
- Kommunaltekniske anlegg

Fellesområder:

- Felles avkjørsel og parkering

§ 2.

OMRÅDE FOR BOLIGER.

- 2.1. I området skal oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg. I bebyggelsen i områdene B1-B7 kan det foruten til boliger innredes til, eller oppføres, mindre verksteder, forretninger, kontor, sosiale formål som etter bygningsrådets skjønn ikke er til sjenanse for omkringliggende bebyggelse m.h.t. støy, trafikk, parkering m.m.
- 2.2. I området kan bygninger oppføres i inntil 2 etasjer. Takkonstruksjonen og takvinkel fastsettes av bygningsrådet. Før søknad om byggetillatelse kan godkjennes, kan bygningsrådet kreve utarbeidet tegninger som viser bebyggelsens tilpasning m.h.t. utforming, høyde m.v. i forhold til omkringliggende bygninger og vegetasjon.
- 2.3. For hver leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje/carport, samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Hvor sokkeletasje er innredet til flere enn 1 hybel, fastsettes antall biloppstillingsplasser av bygningsrådet. Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset og tilpasses dette m.h.t. materialvalg, form og farge. Bygningsrådet kan, hvor forholdene ligger til rette for det, tillate oppført frittliggende garasje. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset.
- 2.4. Tillatt bruksareal pr. tomt er 20% av tomtens areal.

§ 3.

OMRÅDE FOR FORRETNINGER, KONTOR M.V.

- 3.1. I området skal oppføres forretningsbebyggelse, herunder forretninger med nødvendige lagerlokaler, kontorør, mindre håndverksbedrifter samt reiselivsbedrift med tilhørende anlegg.
- 3.2. I området kan bygninger oppføres inntil 2 etasjer. Tillatt bebygd areal kan maksimalt utgjøre 40% av tomtearealet for områdene F1, F6 inkl. 60/40 og F7. For områdene F3, F4 og F5 er tillatt bebygd areal maksimalt 50% av tomtearealet.

For gnr.60/bnr.40 skal det før området tas i bruk være opparbeidet adkomst over F6 og Lonet, samt tilfredsstillende sikring mot E6 som hindrer kryssing og direkte adkomst fra E6. Plan for sikringstiltak skal godkjennes av bygningsrådet etter at Statens Vegvesen har gitt sin uttalelse.

- 3.3. Før utbygging av et område kan igangsettes, skal det foreligge bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet. Bebyggelsesplanen skal vise:

- Planlagt bebyggelse og hvordan arealet på tomta skal nyttes.
- Eksisterende og framtidig terreng.
- Parkeringsplasser, garasjer.
- Interne gangveger.
- Område for eksisterende og framtidig vegetasjon.
- Angivelse av mulige utvidelsesretninger.
- Forhold til omkringliggende bebyggelse.

Bygningsrådet kan kreve bebyggelsesplan for et større område med flere tomter enn den tomta hvor det søkes om byggetillatelse.

- 3.4. For hver tomt skal det opparbeides parkeringsplasser i tilstrekkelig antall sett i forhold til virksomheten på tomta. Antallet parkeringsplasser bestemmes av bygningsrådet. For rene forretningsseiendommer skal det være minst 1 parkeringsplass pr. 50 m² brutto golvareal. Sikret parkeringsplasser ved tinglyst avtale på privat, felles eller kommunal plass i umiddelbar nærhet kan medregnes.

§ 4.

OMRÅDE FOR FORRETNINGER/INDUSTRI.

- 4.1. I området skal oppføres bygninger for lettere industri-, kontor- og forretningsvirksomhet med tilhørende anlegg. Bygninger kan oppføres i inntil 2 etasjer. Det tillates ikke drevet detaljhandel på området, kun kioskhandel som er vanlig i tilknytning til bensinstasjon.
- 4.2. Tillatt bebygd areal kan maksimalt utgjøre 30% av tomtearealet.

§ 5.

OFFENTLIGE BYGNINGER.

- 5.1. I området O1 tillates oppført bygninger i 2 etasjer med tilknytning til Namsskogan syke- og aldersheim. Tillatt bebygd areal kan maksimalt utgjøre 50% av tomtearealet.
- 5.2. I området O2 tillates oppført bygninger i 2 etasjer med tilknytning til kommunens rådhus/adm.bygning. I bygget kan innredes lokaler for servicevirksomhet som post, bank, reisebyrå, forretninger m.v. Videre kan det på området oppføres småhusbebyggelse i 1 etasje som trygdeboliger o.l., samt bygning i 1 etasje i tilknytning til Tøleverkets kiosk. Tillatt bebygd areal kan maksimalt utgjøre 25% av tomtearealet.
- 5.3. I området O4 tillates oppført bygninger i tilknytning til skole og barnehage med tilhørende idrettsanlegg, lekeareal og parkeringsareal.
Tillatt bebygd areal kan maksimalt utgjøre 30% av tomtearealet.
- 5.4. Trafo-kiosker plasseres i samråd med bygningsrådet.

§ 6.

OMRÅDE FOR ALMENNYTTIG FORMÅL.

- 6.1. Området skal nyttes til grøndehus med tilhørende anlegg. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Tillatt bebygd areal kan maksimalt utgjøre 40% av tomtearealet.
- 6.2. På egen tomt skal det avsettes tilstrekkelig antall parkeringsplasser. Bygningsrådet kan fravike dette kravet ved dokumentert avtale om parkering på andre plasser i nødvendig antall innen en gangavstand på 200 m. Antall parkeringsplasser settes til min. 1 plass pr. 3 sitteplasser.

§ 7.

LANDBRUKSOMRÅDER.

- 7.1. Området skal nyttes til tradisjonell jord- og skogbruksdrift. Området mellom Håpnnes II og Namsen, samt stripe mot reguleringsgrense mot nord for framtidig E6, forutsettes nyttet som i dag og vil bli vurdert utnyttet til andre reguleringsformål i forbindelse med omlegging av E6.

§ 8.

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER.

- 8.1. Innenfor områder regulert til offentlige trafikkområder kan det opparbeides trafikkinnetninger som rabatter, rekkverk, beplantning m.v. Mot E6 over Storholmen skal det etableres beplantning for å forsterke inntrykket av innsnevret kjørebane eller innsnevret rom. Plan for beplantning skal godkjennes av bygningsrådet etter at den på forhånd har vært utlagt til offentlig gjennomsyn. Beplantningen skal bestå av høye tre med slanke stammer som ikke hindrer sikten, og store trekroner som avgrenser gaterommet. Beplantningen langs E6 skal utføres samtidig med bygging av gang- og sykkelveger på aktuelle strekninger.
- 8.2. Mellom gang- og sykkelveger eller fortau og byggeområder kan det oppsettes mur eller gjerde. Gjerde må ikke overstige 1 meters høyde.
- 8.3. Avkjørsler fra offentlige veger skal opparbeides i samsvar med det som er vist i reguleringsplanen. Utforming og vedlikehold av avkjørsler skal skje i henhold til vegnormalene for Statens Vegvesen og forskrifter til Veglovens § 43.

§ 9.

FRIOMRÅDER.

- 9.1. Friområder skal nyttes som vist på reguleringsplan. Nødvendige byggverk og anlegg for dette, som ikke er til hinder for området bruk som friområde, kan oppføres etter godkjenning av bygningsrådet.

§ 10.

SPESIALOMRÅDER.

- 10.1. I område regulert til friluftsområder og friluftsområder, vann, skal terrengbehandling, behandling av vegetasjon, elveløp og elvebunn tilpasses flerbruken av arealet, slik at vesentlige endringer i landskapsbildet unngås.
I dette området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller anlegg som etter bygningsrådets skjønn er til hinder for området bruk som friluftsområde.
- 10.2. I området regulert til frisiktzone ved vegkryss skal det mellom frisiktlinjen og trafikkformål (frisiktsonen) være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum (jfr. bestemmelsene i Veglovens § 31).

§ 11.

FELLESOMRÅDER.

- 11.1. I planen er følgende vegger og plasser regulert til felles avkjørsel og parkering:
- Adkomstveg for B1 som gjelder eiendommene 60/103, 60/104 og 60/48.
 - Adkomstveg fra kommunal veg på eiendommen 60/62 til eiendomsgrense mot 60/115 som gjelder eiendommene 60/62 og 60/115.
 - Adkomstveg fra Fv.374 til eiendommen 60/69 som gjelder eiendommene 60/16, 88, 89 og 60/69.

§ 12.

FELLESBESTEMMELSER.

- 12.1. Bebyggelse kan ikke oppføres nærmere gate eller veg enn angitt ved byggelinje på plankartet.
Bygningsrådet kan dispensere fra dette for garasje på boligtomt mot kommunal veg.

- 12.2. For bebyggelse langs E6 skal innendørs trafikkstøy ikke overstige gjeldende maksimumsgrense (kfr. rundskriv T-8/79). Støynivå bestemmes ved målinger. For eksisterende bygninger kan bygningsrådet kreve utført tiltak for å redusere innendørs støy.
- 12.3. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel.
De ubebygde deler av tomten skal gis en tiltalende form og behandling.
Hogst av eldre/større trær i reguleringsområdet skal godkjennes av teknisk sjef eller den teknisk sjef bemyndiger.
- 12.4. Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Namsskogan kommune.
- 12.5. Etter at reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

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

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

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


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Håpnesveien 11
7890 NAMSSKOGANMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Hanne Brattberg Sørensen

Oppdragsnummer: 1706240027

Telefon: 483 10 450
E-post: hanne.brattberg.sorensen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

12.03.2024

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre