



aktiv.

Andreas Høknes veg 33, 7805 NAMSØS

Høknes - Enebolig omfattende oppgradert 2020. 3 stk. soverom. Kort gangavstand til skoler, barnehage og idrettsanlegg.



Eiendomsmegler

Øyvind Hofstad

Mobil 417 87 200

E-post oyvind.hofstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Namsos

Søren R Thornæs veg 4, 7800 NAMSOS

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 150 000,-
Omkostn.: Kr 56 350,-
Total ink omk.: Kr 2 206 350,-
Årlig festeavgift: Kr 937,-
Selger: Namdal Blikk AS

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1955
BRA-i/BRA Total 148/175 kvm
Tomtstr.: 545.4 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 18, bnr. 200
Oppdragsnr.: 1706250036

Din nye bolig?

Velkommen til Andreas Høknes veg 33.

Enebolig beliggende på Høknes med kort gangavstand til skoler, barnehage og idrettsanlegg.

Enebolig med 3 stk. soverom som er omfattende oppgradert i 2020.

Oppgraderinger:

2000 og 2020 - Store deler av el-anlegg

2008/09 og 2020 - Vinduer

2020 - Takteking, nedløp og beslag

2020 - Ytterdør

2020 - Veranda

2020 - Bad

2020 - Kjøkken

2020 - Vann/avløp og stikkledninger skiftet

2020 - Varmepumpe

2020 - Drenering

2020 - Bordkledning

2023 - El-kontroll, Ingen pålegg.

Dette er en sentral beliggende enebolig på Høknes.

Velkommen til en hyggelig Aktiv visning.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	37
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	64
Energiattest	67
Kommunale avgifter	74
Matrikkelkart og -rapport	75
Situasjonskart	84
Reguleringskart	87
Plantegning Jonark	88
Reguleringsbestemmelser	89
Budskjema	101

Andreas Høknes veg 33

Om boligen

Areal

BRA - i: 148 m²

BRA - e: 27 m²

BRA totalt: 175 m²

TBA: 21 m²

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 46 m²

1. etasje

BRA-i: 54 m²

2. etasje

BRA-i: 48 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

21 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 27 m²

Ikke målbare arealer

Boligens loft

GUA er 51m².

BRA-i er 48m².

ALH er 3m².

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

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det bemerkes noe lav takhøyde i kjeller.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

545.4 m²

Tomtebeskrivelse

Grunneier/bortfester: Ivar Andreas Sellæg Asbøll

Årlig festeavgift: kr. 937,-

Regulering av festeavgift: KPI

Neste regulering av festeavgift: 2030

Festekontrakten utløper 2053

Forkjøpsrett: Nei

Kreves samtykke til overdragelse fra grunneier: Nei

Festekontrakten utløper i 2053. Se tomtefestelovens regler for eventuell innløsning, forlengelse og regulering av festeavgift etter utløp. Dette er kjøpers risiko og ansvar.

Kjøper må betale et transportgebyr til bortfester på kr. 1.250,- Dette blir inkludert i omkostningene for kjøp av eiendommen.

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

Årlig festeavgift

Kr 937

Beliggenhet

Eiendommen ligger som del av et veletablert boligområde på Høknes/Hylla ca 3 km øst for Namsos bysentrum. Kort veg til skoler, idrettsanlegg, flerbrukshall og svømmeanlegg. Olav Duun videregående skole ligger i umiddelbar nærhet. Normalt gode lys/solforhold.

Adkomst

Enkel adkomst.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Skoglyveien barnehage (1-5 år) 0.7 km

Kleppen barnehage (1-5 år) 1.1 km

Namsos musikkbarnehage (1-5 år) 1.5 km

Skoler

Høknes barneskole (1-7 kl.) 0.8 km

Namsos barneskole (1-7 kl.) 1.7 km

Høknes ungdomsskole (8-10 kl.) 1.5 km

Namsos ungdomsskole (8-10 kl.) 1.8 km

Olav Duun videregående skole 0.5 km

Skolekrets

Høknes skolekrets

Bygningssakkyndig

Norconsult AS v/Stein Gisle Sagmo

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunnmur og kjellergulv av betong. Grunnmur virker generelt å være innvendig isolert med sementerte treullplater av typen "Tresonitt" eller tilsvarende. Saltakkonstruksjon av tre med innredet loftsetasje og kaldloftsløsning. Etterisolering er utført. Taktekking med granulerte stålplater fra 2020. Ukjente forhold med tanke på undertak.

Takrenner, nedløp og beslag i lakkert stål utførelse fra 2020. Yttervegger er oppført med tradisjonelt bindingsverk av tre. Utvendige fasader er kledd med stående trepaneler fra 2020. Vinduer av tre med 2-lags glass av noe varierende alder. Eldste vinduer i kjeller med 1 og 2-lags glass. Loftsetasje har 2 stk vinduer fra 1978 og 2 stk vinduer fra 2009. 1. etasje har vinduer fra 2008/2009 og 2020.

Eldre uthus/garasje er oppført på eiendommen. Bygningen er oppført av enkle, tradisjonelle trekonstruksjoner. Bygningen fremstår slitt med behov for større påkostninger. Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

Forhold som har fått TG2:

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i lakkert stål utførelse fra 2020.

Vurdering av avvik:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med "Taktekking"

Saltakkonstruksjon av tre med innredet loftsetasje og kaldloftsløsning. Kaldloft er etterisolert med blåseisolasjon og kaldloft ble inspisert/vurdert fra loftsluke.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det ble registrert en del fuktmerker ifbm pipegjennomføring. Fuktmerkene vurderes å stamme fra før taktekking og pipehatt ble skiftet. Ukjent konstruksjonsoppbygging i skråhimlinger over innredet loft i forhold til plast/fuktsperre, isoasjon, lufting, type undertak ol.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Ingen konkrete påkrevde tiltak, men kaldloft/takkonstruksjon anbefales holdt under noe oppsikt pga. en del ukjente forhold.

Vinduer

Vinduer av tre med 2-lags glass av noe varierende alder. Eldste vinduer i kjeller med 1 og 2-lags glass. Loftsetasje har 2 stk. vinduer fra 1978 og 2 stk. vinduer fra 2009. 1. etasje har vinduer fra 2008/2009 og 2020.

Vurdering av avvik:

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tilstandsgrad 2 da boligen har en del eldre vinduer. Ett kjellervindu med knust ytre glass og ett med spekk. Generelt slitte kjellervinduer.

Konsekvens/tiltak:

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

Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med "Drenering"

Boligen har tradisjonell uisolert grovkjeller med enkel standard fra byggeår.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

En del generelle fuktskjolder og fuktmerker i kjeller. Noe fukt ved kjellerdør pga vann i kjellernedgang. Kjellergulv er stedvis brutt opp ifbm montering av nye vann/avløpsledninger.

Drenering er skiftet, men noe fuktopptrekk fra grunn vil være påregnelig da det ikke ble montert plast/fuktsperre mot grunn ved byggeår.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

En del generelle oppgraderinger/utbedringer i kjeller bør påregnes

Innvendige trapper

Malt loftstrapp av tre fra byggeår med teppefilt som skliskring i trinn. Kott er etablert under trapp.

Vurdering av avvik:

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak:

Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

1. etasje kjøkken

Overflater og innredning

Kjøkken av ukjent alder. Overflater med parkett, malte mdf trefiberplater på vegger og himling med malt mdf trefiberpanel. Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter og mørk heltre benkeplate. Integrert koketopp og stekeovn. Oppvaskmaskin og kjøleskap følger med. Ventilering med kjøkkenventilator over komfyr. Komfyrvakt er montert.

Vurdering av avvik:

Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert gamle fuktmerker/skader ved parkett i område ved kjøleskap/oppvaskmaskin. Det ble også registrert noen gamle fuktmerker i benkeskap under oppvaskkum. Områdene var tørre ved besiktigelsen.

En del fuktskjolder og lignende ved benkeplate, spesielt ved oppvaskkum/blandebatteri.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Ingen påkrevde tiltak. Evt behov for utbedring må vurderes av den enkelte.

Varmesentral

Panasonic luft/luft varmepumpe fra 2020.

Vurdering av avvik:

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Service/vedlikehold anbefales.

Varmtvannstank

Ca. 200 liters Oso varmtvannsbereder fra 2004 er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Bereider er over 20 år. Tilstandsgrad 2 pga alder ihht NS3600.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak da bereder fungerer, men det gjøres oppmerksom på risikoen for svikt pga. installasjonens alder.

Elektrisk anlegg

Boligen har skjulte og åpne elektriske installasjoner av noe varierende alder. Alle installasjoner vurderes å være montert etter år 2000. Mange installasjoner fra 2020.

Sikringsskap med automatsikringer fra 2020 er plassert på loftsgang.

Tensio har gitt opplysninger om gjennomført kontroll på det elektriske anlegget

15.11.2023 og at det ikke foreligger pålegg vedrørende det elektriske anlegget.

Det bemerkes at boligen ikke har fungerende elektriske installasjoner i kjeller og at det i kjeller er en del løse/provisoriske trekkør og koblingsbokser.

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

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur og kjellergulv av betong. Grunnmur virker generelt å være innvendig isolert med sementerte treullplater av typen "Tresonitt" eller tilsvarende.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det ble generelt registrert noen sprekker og riss ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Sprekker/riss anbefales holdt under noe oppsikt for eventuelle endringer.

Terrengforhold

Selve tomten fremstår tilnærmet flat.

Vurdering av avvik:

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

Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Eiendommen ligger i et område avmerket som "aktsomhetsområde for kvikkleireskred" men kvikkleire er ikke konkret påvist.

Det er en generell anbefaling om at det etableres terrengfall ut fra grunnmur for best mulig avrenning av overflatevann. Ideelt bør det i en avstand av ca 3 meter være god helning vekk fra boligens grunnmur. Dette kun til generell orientering og anbefaling.

Forhold som har fått TG3:

Utvendige trapper

Trapper ifbm inngangspart og balkong er oppført av tradisjonelle impregnerte trekonstruksjoner fra 2020.

Kjellertrapp av betong fra byggeår.

Vurdering av avvik:

Det er ikke montert rekkverk.

Tretrapper mangler rekkverk.

Noe slitt, men funksjonell kjellertrapp. Vann i kjellernedgang.

Konsekvens/tiltak:

Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det bør bygges/monteres luke/tak over utvendig kjellernedgang. Mye vann nede i kjellernedgangen ved besiktigelsen.

Kostnadsestimatet omfatter kun montering av enkle rekkverk ved tretrapper.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Pipe og ildsted

Boligen er utstyrt med murt teglsteinspipe, men pipen er ikke i bruk og er blendet/innkledd. Om pipen skal tas i bruk må renovering/ombygging påregnes, men det henvises til lokal brann og feievesen som er tilsynsmyndighet for nærmere vurderinger før evt. bruk.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Pipe er blendet og tatt ut av bruk. Pipen kan ikke benyttes med dagens tilstand.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Om pipen skal tas i bruk må renovering/ombygging påregnes, men det henvises til lokal brann og feievesen som er tilsynsmyndighet for nærmere vurderinger før evt. bruk.

Det er knyttet usikkerhet til kostnadsestimatet for å evt. ta pipe i bruk.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Branntekniske forhold

Ingen røykvarsler i kjeller og 1. etasje. Loftsetasje har røykvarsler montert på loftsgang og på ett av soverommene.

6 kg pulverapparat fra 2020 er plassert i entre og 6 kg pulverapparat fra 2019 er plassert på loftsgang.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under.

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

veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Lovlighet:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Boligen har uinnredet grovkjeller. Planskisse/tegning for kjeller viser løsning med oppholdsrom

Garasje

Det foreligger ikke tegninger. Tegninger eksisterer ikke.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Stein Gisle Sagmo, datert 10.04.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Innhold

Kjeller:

Fire lagerrom.

1. etasje:

Vindfang, entré, stue, kjøkken, bad/vaskerom.

Loft:

Gang og tre soverom.

Standard

Innvendig:

Gulv: Parkett og laminat.

Vegger: Malte mdf trefiberplater.

Himlinger: Malt mdf trefiberpanel og trepaneler.

Nytt bad/vaskerom ble etablert i 2020. Overflater med gulvbelegg, baderomsplater på vegger og himling med malte trepaneler. Rommet er utstyrt med dusjhjørne, baderomsinnredning, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Oppvarming med termostattyrt gulvvarme. Ventilering med avtrekksvifte på yttervegg.

Kjøkken av ukjent alder. Overflater med parkett, malte mdf trefiberplater på vegger og himling med malt mdf trefiberpanel. Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter og mørk heltre benkeplate. Integrert koketopp og stekeovn. Oppvaskmaskin og kjøleskap følger med. Ventilering med kjøkkenventilator over komfyr. Komfyrvakt er montert. Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Stein Gisle Sagmo, datert 10.04.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

2000 og 2020 - Store deler av el-anlegg

2008/09 og 2020 - Vinduer

2020 - Taktekking, nedløp og beslag

2020 - Ytterdør

2020 - Veranda

2020 - Bad

2020 - Kjøkken

2020 - Vann/avløp og stikkledninger skiftet

2020 - Varmepumpe

2020 - Drenering

2020 - Bordkledning

2023 - El-kontroll, Ingen pålegg.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber innlagt.

Parkering

Biloppstillingsplass på egen eiendom. Enkel eldre garasje på ca. 23 kvm.

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk og varmepumpe.

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

Boligen er utstyrt med murt teglsteinspipe, men pipen er ikke i bruk og er blendet/innkledd. Om pipen skal tas i bruk må renovering/ombygging påregnes, men det henvises til lokal brann og feievesen som er tilsynsmyndighet for nærmere vurderinger før evt. bruk.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 150 000

Kommunale avgifter

Kr 24 199

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt eiendomsskatt. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt Grunnlaget er 3,9 promille av skattetaksten som er kr. 709 000,-.

Info formuesverdi

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

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 18, bruksnummer 200, festenummer 80 i Namsos kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5007/18/200/80:

31.08.1954 - Dokumentnr: 2600 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 62
MED FLERE BESTEMMELSER
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
Gjelder denne registerenheten med flere

31.08.1954 - Dokumentnr: 2599 - Registrering av festenr.
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5007 Gnr:18 Bnr:1

01.08.2003 - Dokumentnr: 4262 - Målebrev
Veggrunn gnr 500 bnr 01
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2018 - Dokumentnr: 193664 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1703 Gnr:18 Bnr:200
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 262209 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5005 Gnr:18 Bnr:200
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.
Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser for Hylla datert 19.12.2024 kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum

30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 150 000 (Prisantydning)

Omkostninger

53 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

1 250 (Transportgebyr bortfester)

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

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

56 350 (Omkostninger totalt)

72 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

75 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 206 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 222 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 225 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 56 350

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,10% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

1 250 Digital annonsering
Gebyr for betalingsutsettelse 1875
6 500 Kommunale opplysninger
17 900 Markedspakke
5 900 Oppgjørshonorar
5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
15 000 Tilretteleggingsgebyr
2 500 Visninger per stk.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
3 200 Utlegg fotograf
260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 25 000,- for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

Boli Eiendomsmegling AS, Søren R Thornæs veg 4
7800 Namsos

Salgsoppgavedato

08.05.2025





























Et trygt valg

Har du funnet drømmeboligen?

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

NAMSOS:



**TORGEIR
HANSEN**

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



**SIGRUN
EIDSHAUG**

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



**CAMILLA
JULIUSSEN**

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



**JO MORTEN
AUNET**

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



**EMILIE HANSEN
MEIDAL**

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



**LARS ERIK
STORØY**

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



**LENA NATHALIE
WESTRUM EIDSMO**

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

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

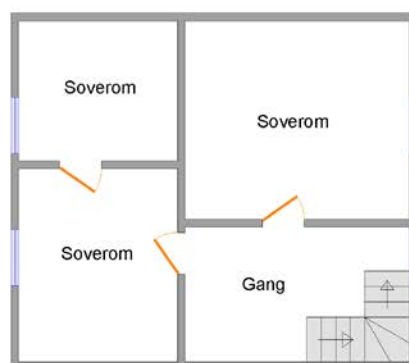


VERDENS BESTE LOKALBANK – DER DU ER

Vedlegg



1. etasje, Andreas Høknres veg 33



Loftsetasje, Andreas Høknes veg 33

Tilstandsrapport



Enebolig



Andreas Høknes veg 33, 7805 NAMSOS



NAMSOS kommune



gnr. 18, bnr. 200, fnr. 80

Sum areal alle bygg: BRA: 175 m² BRA-i: 148 m²



Befaringsdato: 10.04.2025

Rapportdato: 07.05.2025

Oppdragsnr.: 20353-1353

Referansenummer: DD1994

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Stein Gisle Sagmo

Vår ref: 52503067



Norconsult 

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

Norsk takst

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



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

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

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

Norconsult Norge AS

Takstmiljøet i Norconsult består i dag av ca. 20 takstmenn fordelt på flere kontorer i Norge, hvor kompetansen er utviklet gjennom mange års erfaring. Taksering er definert som eget fag med fagnettverk, og det fokuseres på utvikling av kvalitet og kapasitet.

Vi har sertifikater innen følgende områder: Boligtaksering, næringstaksering, landbrukstaksering og skadetaksering.

Norconsult er Norges største og en av de ledende tverrfaglige rådgiverbedriftene i Norden med virksomhet som spenner over fire verdensdeler. Våre tjenester er rettet mot samfunnsplanlegging, prosjektering og arkitektur. Norconsult er engasjert i prosjekter innen bygg og eiendom, samferdsel, energi, industri, vann og avløp, olje og gass, miljø, plan, arkitektur, sikkerhet og IT. Norconsultkonsernet har 6200 medarbeidere fordelt på mer enn 130 kontorer i Norge og internasjonalt. Hovedkontoret ligger i Sandvika utenfor Oslo. Selskapet er et børsnotert selskap, hvor de ansatte har en stor eierandel.



Rapportansvarlig

Stein Gisle Sagmo

Uavhengig Takstingeniør

stein.gisle.sagmo@norconsult.com

404 19 133



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra byggeår ca 1955 beliggende som del av et veletablert boligområde på Høknes/Hylla ca 3 km øst for Namsos bysentrum. Kort veg til skoler, idrettsanlegg, flerbrukshall og svømmeanlegg. Olav Duun videregående skole ligger i umiddelbar nærhet. Normalt gode lys/solforhold. Noe trafikkstøy fra nærliggende fv17 må påregnes. Enkel og grei adkomst fra felles privat veg med parkering på egen tomt. Eiendommen er tilsluttet offentlig vann og avløp. Oppvarming med strøm og luft/luft varmepumpe. Boligen var gjenstand for mange og vesentlige oppgraderinger i 2020 og selv om en del avvik er bemerket i rapporten vurderes boligen generelt å være i normalt bra stand. Det henvises til rapportens avsnitt for de enkelte bygningsdelene for nærmere beskrivelse av forholdene.

Enebolig - Byggeår: 1955

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltakkonstruksjon av tre med innredet loftsetasje og kaldloftsløsning. Etterisolering er utført. Takteking med granulerte stålplater fra 2020. Ukjente forhold med tanke på undertak. Takrenner, nedløp og beslag i lakkert stål utførelse fra 2020. Yttervegger er oppført med tradisjonelt bindingsverk av tre. Utvendige fasader er kledd med stående trepaneler fra 2020. Vinduer av tre med 2-lags glass av noe varierende alder. Eldste vinduer i kjeller med 1 og 2-lags glass. Loftsetasje har 2 stk vinduer fra 1978 og 2 stk vinduer fra 2009. 1. etasje har vinduer fra 2008/2009 og 2020. Hvit malt ytterdør av tre med 2-lags glass fra 2020. Hvit malt kjellerdør av tre av nyere årgang. Hvit malt balkongdør av tre med 2-lags glass fra 2009. Balkong fra 2020 mot vest. Balkongen er oppført av tradisjonelle impregnerte trekonstruksjoner. Trapper ifbm inngangspart og balkong er oppført av tradisjonelle impregnerte trekonstruksjoner fra 2020. Kjellertrapp av betong fra byggeår.

INNENDIG

[Gå til side](#)

GULV: Parkett og laminat.
VEGGER: Malte mdf trefiberplater.
HIMLING: Malt mdf trefiberpanel og trepaneler.

Malte formpressede lettdører av nyere årgang. Malt loftstrapp av tre fra byggeår med teppefyll som sklisikring i trinn. Kott er etablert under trapp. Etasjeskillere av tre fra byggeår. Betonggulv mot grunn i kjeller. Boligen har tradisjonell uisolert grovkjeller med enkel standard fra byggeår. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen er utstyrt med murt teglsteinspipe, men pipen er ikke i bruk og er blendet/innkledd.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Nytt bad/vaskerom ble etablert i 2020. Overflater med gulvbelegg, baderomsplater på vegger og himling med malte trepaneler. Rommet er utstyrt med dusjhjørne, baderomsinnredning, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Oppvarming med termostattstyrt

gulvvarme. Ventilering med avtrekksvifte på yttervegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken av ukjent alder. Overflater med parkett, malte mdf trefiberplater på vegger og himling med malt mdf trefiberpanel. Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter og mørk heltre benkeplate. Integrert koketopp og stekeovn. Oppvaskmaskin og kjøleskap følger med. Ventilering med kjøkkenventilator over komfyr. Komfyrvakt er montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av plast med "rør i rør" system. Vvs-skap med fordeling av tappevann er plassert på bad/vaskeom. Nyere vanninntak av plast med stoppekran av typen kuleventil i kjeller. Avløpsrør av plast fra 2020. Ca 200 liters Oso varmtvannsbereder fra 2004 er plassert i kjeller. Boligen har naturlig ventilering. Avtrekksvifte er montert på kjøkken og bad/vaskerom. Panasonic luft/luft varmepumpe fra 2020.

Boligen har skjulte og åpne elektriske installasjoner av noe varierende alder. Alle installasjoner vurderes å være montert etter år 2000. Mange installasjoner fra 2020. Sikringssskap med automatsikringer fra 2020 er plassert på loftsgang. Ingen røykvarsler i kjeller og 1. etasje. Loftsetasje har røykvarsler montert på loftsgang og på ett av soverommene. 6 kg pulverapparat fra 2020 er plassert i entre og 6 kg pulverapparat fra 2019 er plassert på loftsgang.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tilnærmet flat tomt med ukjent byggegrunn. Drenering/fuksikring ble skiftet i 2020. Grunnmur og kjellergulv av betong. Grunnmur virker generelt å være innvendig isolert med sementerte treullplater av typen "Tresonitt" eller tilsvarende. Boligen er tilsluttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Det er gitt opplysninger om at stikkledninger ble skiftet i 2020.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

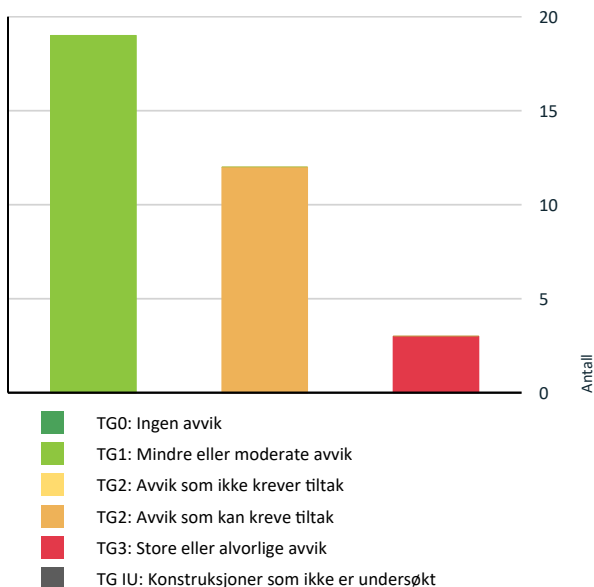
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Boligen har uinnredet grovkjeller. Planskisse/tegning for kjeller viser løsning med oppholdsrom

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger
- Tegninger eksisterer ikke.

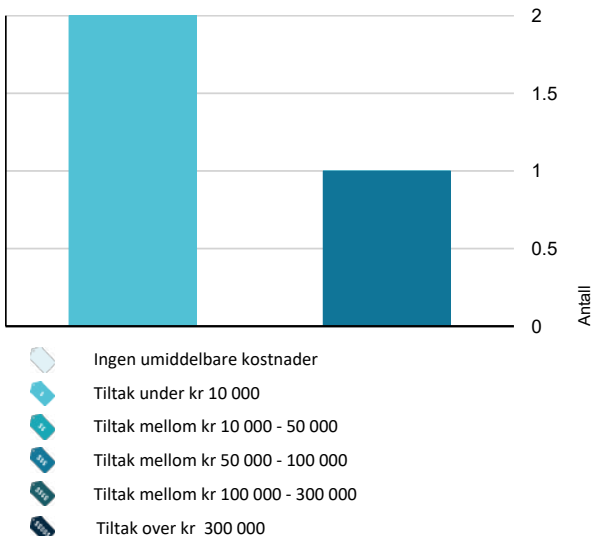
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er å utarbeide tilstandsrapport i forbindelse med salg av eiendommen. Undertegnede har ingen bindinger til eier/selger. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmann hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Ved salg av bolig er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre hus er bygget ihht andre krav og byggeskikker en de som er gjeldende i dag. Endring i bruk, kombinert med elde og utidsmessighet kan føre til at det over tid kan dukke opp feil og mangler som en visuell befaring ikke klarer å avdekke. Det gjøres generelt oppmerksom på at eldre bygninger har dårligere isolasjonsevne i forhold til dagens moderne boliger. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger, feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt eiendommen som beskrevet ovenfor.

Det er forutsatt at alle opplysninger lagt til grunn i denne rapporten er korrekte, og at all opparbeidelse og bebyggelse på eiendommen er lovlig oppført.

Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget. Areal oppmåles slik de fremkommer på befaringstidspunkt, uavhengig av byggegodkjenninger.

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier/fullmektig, samt registrerte forhold på befaring.

Befaringen ble utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert.

Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS og Bosch krysslaser.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Tretrapper mangler rekkverk.

Noe slitt, men funksjonell kjellertrapp. Vann i kjellernedgang.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Pipe er blendet og tatt ut av bruk. Pipen kan ikke benyttes med dagens tilstand.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold

[Gå til side](#)

Ingen røykvarsler i kjeller og 1. etasje. Loftsetasje har røykvarsler montert på loftsgang og på ett av soverommene.

6 kg pulverapparat fra 2020 er plassert i entre og 6 kg pulverapparat fra 2019 er plassert på loftsgang.



Kostnadsestimat: Under 10 000

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det ble registrert en del fuktmerker ifbm pipegjennomføring. Fuktmerkene vurderes å stamme fra før takteking og pipehatt ble skiftet. Ukjent konstruksjonsoppbygging i skråhimlinger over innredet loft i forhold til plast/fuktsperre, isoasjon, lufting, type undertak ol.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Tilstandsgrad 2 da boligen har en del eldre vinduer. Ett kjellervindu med knust ytre glass og ett med sprekk. Generelt slitte kjellervinduer.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er avvik:

En del generelle fuktskjolder og fuktmerker i kjeller. Noe fukt ved kjellerdør pga vann i kjellernedgang. Kjellergulv er stedvis brutt opp ifbm montering av nye vann/avløpsledninger. Drenering er skiftet, men noe fuktopptrekk fra grunn vil være påregnelig da det ikke ble montert plast/fuktsperre mot grunn ved byggeår.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.



Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Bereder er over 20 år. Tilstandsgrad 2 pga alder ihht NS3600.



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Boligen har skjulte og åpne elektriske installasjoner av noe varierende alder. Alle installasjoner vurderes å være montert etter år 2000. Mange installasjoner fra 2020. Sikringsskap med automatsikringer fra 2020 er plassert på loftsgang.

Tensio har gitt opplysninger om gjennomført kontroll på det elektriske anlegget 15.11.2023 og at det ikke foreligger pålegg vedrørende det elektriske anlegget.

Det bemerkes at boligen ikke har fungerende elektriske installasjoner i kjeller og at det i kjeller er en del løse/provisoriske trekkør og koblingsbokser (se bilder)



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det ble generelt registrert noen sprekker og riss ved grunnmur.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

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

Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Eiendommen ligger i et område avmerket som "aktsomhetsområde for kvikkleireskred" men kvikkleire er ikke konkret påvist.



Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet. Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert gamle fuktmerker/skader ved parkett i område ved kjøleskap/oppvaskmaskin. Det ble også registrert noen gamle fuktmerker i benkeskap under oppvaskkum. Områdene var tørre ved besiktigelsen.

En del fuktskjolder og lignende ved benkeplate, spesielt ved oppvaskkum/blandebatteri.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1955

Kommentar
Noe usikkerhet knyttet til eksakt byggeår.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Normalt vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2020	Tilbygg	Gang/inngangsparti. Gammelt ble revet og nytt bygget.
2020	Renovering	Mange generelle innvendige og utvendige oppgraderinger.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med granulerte stålplater fra 2020. Ukjente forhold med tanke på undertak. Taktekkingen ble besiktiget/vurdert fra bakken.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i lakkert stål utførelse fra 2020

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført med tradisjonelt bindingsverk av tre. Utvendige fasader er kledd med stående trepaneler fra 2020. Det bemerkes at fasader trenger et strøk maling.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Saltakkonstruksjon av tre med innredet loftsetasje og kaldloftsløsning. Kaldloft er etterisolert med blåseisolasjon og kaldloft ble inspisert/vurdert fra loftsluke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert en del fuktmerker ifbm pipegjennomføring. Fuktmerkene vurderes å stamme fra før takteking og pipehatt ble skiftet. Ukjent konstruksjonsoppbygging i skråhimlinger over innredet loft i forhold til plast/fuktsperre, isoasjon, lufting, type undertak ol.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen konkrete påkrevde tiltak, men kaldloft/takkonstruksjon anbefales holdt under noe oppsikt pga en del ukjente forhold.



TG 2 Vinduer

Vinduer av tre med 2-lags glass av noe varierende alder. Eldste vinduer i kjeller med 1 og 2-lags glass. Loftsetasje har 2 stk vinduer fra 1978 og 2 stk vinduer fra 2009. 1. etasje har vinduer fra 2008/2009 og 2020.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Tilstandsgrad 2 da boligen har en del eldre vinduer. Ett kjellervindu med knust ytre glass og ett med sprekk. Generelt slitte kjellervinduer.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Dører

Hvit malt ytterdør av tre med 2-lags glass fra 2020. Døren tar noe i terskel og trenger en liten justering.

Hvit malt kjellerdør av tre av nyere årgang.

Hvit malt balkongdør av tre med 2-lags glass fra 2009.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong fra 2020 mot vest. Balkongen er oppført av tradisjonelle impregnerte trekonstruksjoner.

Det bemerkes at rekkverk ikke har "klatresikker utførelse" da det er noe for store åpninger mellom liggende spiler.

Tilstandsrapport

Årstall: 2020

Kilde: Eier

TG 3 Utvendige trapper

Trapper ifbm inngangspart og balkong er oppført av tradisjonelle impregnerte trekonstruksjoner fra 2020. Kjellertrapp av betong fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Tretrapper mangler rekkverk.

Noe slitt, men funksjonell kjellertrapp. Vann i kjellernedgang.

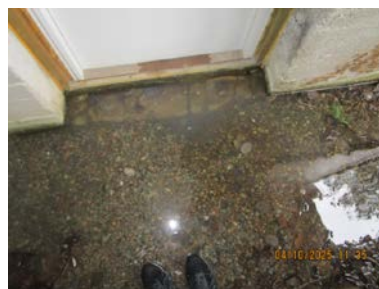
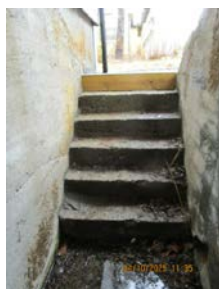
Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det bør bygges/monteres luke/tak over utvendig kjellernedgang. Mye vann nede i kjellernedgangen ved besiktigelsen.

Kostnadsestimatet omfatter kun montering av enkle rekkverk ved tretrapper.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Fritt vann i kjellernedgang ved besiktigelsen.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

GULV: Parkett og laminat.

VEGGER: Malte mdf trefiberplater.

HIMLING: Malt mdf trefiberpanel og trepaneler.

Overflater i rom som er beskrevet i egne avsnitt er ikke med i vurderingen.

Det bemerkes noen fuktmerker ved parkettgulv på innsiden av balkongdør i 1. etasje og noen fuktmerker i himling loft ved pipe. Områdene var tørre ved besiktigelsen.

Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av tre fra byggeår. Betonggulv mot grunn i kjeller

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen er utstyrt med murt teglsteinspipe, men pipen er ikke i bruk og er blendet/innkledd. Om pipen skal tas i bruk må renovering/ombygging påregnes, men det henvises til lokal brann og feievesen som er tilsynsmyndighet for nærmere vurderinger før evt bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipe er blendet og tatt ut av bruk. Pipen kan ikke benyttes med dagens tilstand.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Om pipen skal tas i bruk må renovering/ombygging påregnes, men det henvises til lokal brann og feievesen som er tilsynsmyndighet for nærmere vurderinger før evt bruk.

Det er knyttet usikkerhet til kostnadsestimatet for å evt ta pipe i bruk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Boligen har tradisjonell uisolert grovkjeller med enkel standard fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

En del generelle fuktskjolder og fuktmerker i kjeller. Noe fukt ved kjellerdør pga vann i kjellernedgang. Kjellergulv er stedvis brutt opp ifbm montering av nye vann/avløpsledninger.

Drenering er skiftet, men noe fuktopptrekk fra grunn vil være påregnelig da det ikke ble montert plast/fuktsperre mot grunn ved byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

En del generelle oppgraderinger/utbedringer i kjeller bør påregnes.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

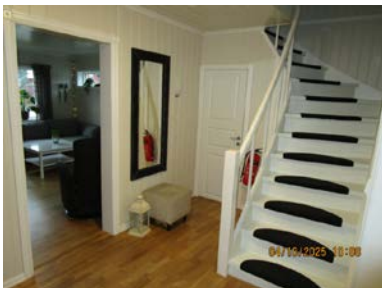
Malt loftstrapp av tre fra byggeår med teppefilt som sklisikring i trinn. Kott er etablert under trapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.



TG 1 Innvendige dører

Malte formpressede lettdører av nyere årgang.

Justering av enkelte dører som tar i terskel, karm ol er påregnelig. En løs vrider ble registrert

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Nytt bad/vaskerom ble etablert i 2020. Overflater med gulvbelegg, baderomsplater på vegger og himling med malte trepaneler. Rommet er utstyrt med dusjhjørne, baderomsinnredning, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Oppvarming med termostattstyrt gulvvarme. Ventilering med avtrekksvifte på yttervegg.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger og himling med malte trepaneler.
Det bemerkes at vindu ligger i området definert som våtsone, men ved fortsatt bruk av dusjvegger vil ikke dette være et praktisk problem.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulv med gulvbelegg og termostatstyrt gulvvarme. Det ble målt ca 25 mm fall/nivåforskjell fra gulv ved dør til sluk.
Som et ekstra sikringstiltak anbefales det at det fuges/tettes mot dør/terskel.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvsluk av plast. Gulvbelegg fungerer som membran/tettesjikt.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med dusjhjørne, baderomsinnredning, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

1 TG 1 Ventilasjon

Ventilering med avtrekksvifte på yttervegg.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking for kontroll av fukt i veggkonstruksjoner bak våtsone kunne ikke foretas pga konstruksjonsmessige forhold. Kontroll av fukt bak/under våtsone ble foretatt fra kjeller i etasjeskiller under dusjsone. Det ble også foretatt overflatesøk ved normalt utsatte sted i dusjsone.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken av ukjent alder. Overflater med parkett, malte mdf trefiberplater på vegger og himling med malt mdf trefiberpanel. Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter og mørk heltre benkeplate. Integrert koketopp og stekeovn. Oppvaskmaskin og kjøleskap følger med. Ventilering med kjøkkenventilator over komfyr. Komfyrvakt er montert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert gamle fuktmerker/skader ved parkett i område ved kjøleskap/oppvaskmaskin. Det ble også registrert noen gamle fuktmerker i benkeskap under oppvaskkum. Områdene var tørre ved besiktigelsen. En del fuktskjolder og lignende ved benkeplate, spesielt ved oppvaskum/blandebatteri.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen påkrevde tiltak. Evt behov for utbedring må vurderes av den enkelte.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilering med kjøkkenventilator over komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledninger av plast med "rør i rør" system. Vvs-skap med fordeling av tappevann er plassert på bad/vaskeom. Nyere vanninntak av plast med stoppekran av typen kuleventil i kjeller.
Det bemerkes at gamle vann installasjoner i kjeller ikke er i bruk.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra 2020.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilering. Avtrekksvifte er montert på kjøkken og bad/vaskeom.

TG 2 Varmesentral

Panasonic luft/luft varmepumpe fra 2020.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Service/vedlikehold anbefales.

1 TG 2 Varmtvannstank

Ca 200 liters Oso varmtvannsbereder fra 2004 er plassert i kjeller.

Årstall: 2004

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bereider er over 20 år. Tilstandsgrad 2 pga alder iht NS3600.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak da bereider fungerer, men det gjøres oppmerksom på risikoen for svikt pga installasjonens alder.

1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har skjulte og åpne elektriske installasjoner av noe varierende alder. Alle installasjoner vurderes å være montert etter år 2000. Mange installasjoner fra 2020. Sikringsskap med automatsikringer fra 2020 er plassert på loftsgang.

Tensio har gitt opplysninger om gjennomført kontroll på det elektriske anlegget 15.11.2023 og at det ikke foreligger pålegg vedrørende det elektriske anlegget.

Det bemerkes at boligen ikke har fungerende elektriske installasjoner i kjeller og at det i kjeller er en del løse/provisoriske trekkør og koblingsbokser (se bilder)

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

Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

QR kode i sikringsskap. Det foreligger samsvarserklæring for bytte av komfyrvakt, nytt inntak og installasjoner i 1. etasje og for utbedring av avvik i kontrollrapport.

Det foreligger ingen dokumentasjon på installasjoner i loftsetasje.

Inntak og sikringsskap

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

Nei

Generell kommentar

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

Tilstandsrapport



TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Ingen røykvarsler i kjeller og 1. etasje. Loftsetasje har røykvarsler montert på loftsgang og på ett av soverommene.
6 kg pulverapparat fra 2020 er plassert i entre og 6 kg pulverapparat fra 2019 er plassert på loftsgang.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Det skal være minst en detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.
Røykvarsler må monteres i kjeller og 1. etasje.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Ingen synlige skader på røykvarslere, men varslerne er ikke funksjonstestet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering/fuktsikring ble skiftet i 2020.

Dreneringen vurderes på bakgrunn av alder å være i normalt bra stand. Se eget avsnitt for kjeller ("Rom under terreng")

Årstall: 2025

Kilde: Eier

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur og kjellergulv av betong. Grunnmur virker generelt å være innvendig isolert med sementerte treullplater av typen "Tresonitt" eller tilsvarende.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det ble generelt registrert noen sprekker og riss ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekker/riss anbefales holdt under noe oppsikt for eventuelle endringer.

TG 2 Terrenghorhold

Selve tomten fremstår tilnærmet flat.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Eiendommen ligger i et område avmerket som "aktsomhetsområde for kvikkleireskred" men kvikkleire er ikke konkret påvist.

Det er en generell anbefaling om at det etableres terrenghorfall ut fra grunnmur for best mulig avrenning av overflatevann. Ideelt bør det i en avstand av ca 3 meter være god helning vekk fra boligens grunnmur. Dette kun til generell orientering og anbefaling.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er tilsluttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Det er gitt opplysninger om at stikkledninger ble skiftet i 2020.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Lager

Byggeår**Kommentar**

Ukjent byggeår

Standard

Svært enkel standard

Vedlikehold

Dårlig vedlikeholdt bygning.

Beskrivelse

Eldre uthus/garasje er oppført på eiendommen. Bygningen er oppført av enkle, tradisjonelle trekonstruksjoner. Bygningen fremstår slitt med behov for større påkostninger.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	54			54	21		54
Loft	48			48		3	51
Kjeller	46			46			46
SUM	148				21	3	151
SUM BRA	148						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, Entré, Stue, Kjøkken, Bad/vaskerom		
Loft	Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
Kjeller		Lagerrom, Lagerrom 2, Lagerrom 3, Lagerrom 4	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Boligen har uinnredet grovkjeller. Planskisse/tegning for kjeller viser løsning med oppholdsrom

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Boligen var gjenstand for mange generelle oppgraderinger i 2020.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Det bemerkes noe lav takhøyde i kjeller.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		27		27	
SUM		27			
SUM BRA	27				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Lagerrom, Lagerrom 2	

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Garasjedelen er ikke arealmålt da garasjeport ikke lot seg åpne. Oppgitte arealer er "omtrentlig" og hentet fra Ambita.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger eksisterer ikke.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	102	46
Garasje	0	27

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2025	Stein Gisle Sagmo	Takstingeniør
	Bjørn Arve Fjær	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5007 NAMSOS	18	200	80	0	545.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering		Utløpsdato	
Andreas Høknes veg 33	01.07.1954			01.07.2030		01.07.2053	
Hjemmelshaver							
Namdal Blikk AS							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger som del av et veietablert boligområde på Høknes/Hylla ca 3 km øst for Namsos bysentrum. Kort veg til skoler, idrettsanlegg, flerbrukshall og svømmeanlegg. Olav Duun videregående skole ligger i umiddelbar nærhet. Normalt gode lys/solforhold. Noe trafikkstøy fra nærliggende fv17 må påregnes.

Adkomstvei

Enkel og grei adkomst fra felles privat veg med parkering på egen tomt.

Tilknytning vann

Offentlig.

Tilknytning avløp

Offentlig.

Regulering

Eiendommen og nærområdet er regulert og underlagt reguleringsplan for "Hylla" i Namsos kommune
Ingen reguleringsmessige forhold som påvirker takst er opplyst eller hensyntatt.

Om tomten

Tilnærmet flat og godt utnyttbar tomt som er enkelt opparbeidet med gruset gårds plass/parkeringsareal og plen.

Tinglyste/andre forhold

Ingen forhold som påvirker takst er opplyst eller hensyntatt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
880 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.05.2025		Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DD1994>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Namsos	
Oppdragsnr.	
1706250036	
Selger 1 navn	
Bjørn Arve Fjær	
Gateadresse	
Andreas Høknes veg 33	
Poststed	Postnr
NAMSOS	7805
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1706250036

Tilleggskommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1706250036

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
bjørn arve fjær	272ecb9a4cb71cfe3cdb7a12 995220274d8aa382	05.05.2025 07:45:36 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

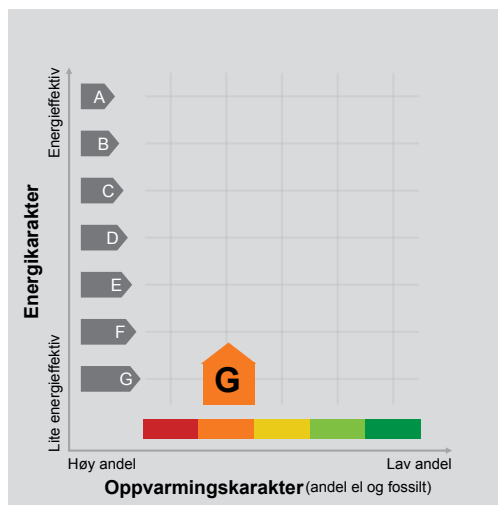
Document reference: 1706250036

- 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	Andreas Høknes veg 33
Postnummer	7805
Sted	NAMSOS
Kommunenavn	Namsos
Gårdsnummer	18
Bruksnummer	200
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	80
Bygningsnummer	185175820
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-110963
Dato	26.04.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Randsoneisolering av etasjeskillere

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1955
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 148
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ventilasjon Periodisk avtrekk

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittelen Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak utendørs**Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på sanitæranlegg**Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør**

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Namsos Kommune

Adresse Postboks 333 Sentrum, 7801

Telefon

Utskriftsdato: 04.04.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Namsos Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5007 **Gårdsnr.:** 18 **Bruksnr.:** 200 **Festenr.:** 80

Adresse: Andreas Høknes veg 33, 7805 NAMSOS

Referanse: 1706250036

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann		6353
Avløp		8521
Renovasjon		7390
Eiendomsskatt	Grunnlaget er 3,9 promille av skattetaksten	1935

Kommentar

Eiendomsskattetaksten er kr. 709 000,-.

FORBEHOLD VED UTLERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 18, Bruksnr 200, Festenr 80	Kommune:	5007 Namsos
Adresse:		Grunnkrets:	411 Hylla-Breivika-Husmyra 2
Veiadresse:	Andreas Høknes veg 33, gatenr 1120	Valgkrets:	1 Namsos
	7805 Namsos	Kirkesogn:	9110101 Namsos
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	7013 Namsos

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Bestående festegrunn	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	31.08.1954	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	545,4 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020	Mottaker	5007/18/200	0,0
	Matrikkelført: 01.01.2020	Mottaker	5007/18/200/2	0,0
		Mottaker	5007/18/200/3	0,0
		Mottaker	5007/18/200/4	0,0
		Mottaker	5007/18/200/9	0,0
		Mottaker	5007/18/200/10	0,0
		Mottaker	5007/18/200/11	0,0
		Mottaker	5007/18/200/14	0,0
		Mottaker	5007/18/200/15	0,0
		Mottaker	5007/18/200/17	0,0
		Mottaker	5007/18/200/18	0,0
		Mottaker	5007/18/200/19	0,0
		Mottaker	5007/18/200/21	0,0
		Mottaker	5007/18/200/32	0,0
		Mottaker	5007/18/200/34	0,0
		Mottaker	5007/18/200/35	0,0
		Mottaker	5007/18/200/38	0,0
		Mottaker	5007/18/200/48	0,0
		Mottaker	5007/18/200/52	0,0
		Mottaker	5007/18/200/55	0,0
		Mottaker	5007/18/200/57	0,0
		Mottaker	5007/18/200/58	0,0
		Mottaker	5007/18/200/62	0,0
		Mottaker	5007/18/200/66	0,0
		Mottaker	5007/18/200/67	0,0
		Mottaker	5007/18/200/68	0,0
		Mottaker	5007/18/200/69	0,0
		Mottaker	5007/18/200/71	0,0
		Mottaker	5007/18/200/72	0,0
		Mottaker	5007/18/200/74	0,0
		Mottaker	5007/18/200/76	0,0
		Mottaker	5007/18/200/80	0,0
		Mottaker	5007/18/200/83	0,0
		Mottaker	5007/18/200/84	0,0
		Mottaker	5007/18/200/85	0,0
		Mottaker	5007/18/200/89	0,0
		Mottaker	5007/18/200/90	0,0
		Mottaker	5007/18/200/93	0,0
		Mottaker	5007/18/200/94	0,0
		Mottaker	5007/18/200/95	0,0
		Mottaker	5007/18/200/96	0,0
		Mottaker	5007/18/200/97	0,0
		Mottaker	5007/18/200/98	0,0
		Mottaker	5007/18/200/100	0,0
		Mottaker	5007/18/200/102	0,0
		Mottaker	5007/18/200/104	0,0
		Mottaker	5007/18/200/105	0,0
		Mottaker	5007/18/200/106	0,0
		Mottaker	5007/18/200/106/1	0,0
		Mottaker	5007/18/200/106/2	0,0
		Mottaker	5007/18/200/110	0,0
		Mottaker	5007/18/200/111	0,0
		Mottaker	5007/18/200/113	0,0
		Mottaker	5007/18/200/114	0,0
		Mottaker	5007/18/200/119	0,0
		Mottaker	5007/18/200/121	0,0
		Mottaker	5007/18/200/123	0,0
		Mottaker	5007/18/200/137	0,0
		Mottaker	5007/18/200/138	0,0
		Mottaker	5007/18/200/141	0,0
		Mottaker	5007/18/200/151	0,0
		Mottaker	5007/18/200/152	0,0
		Mottaker	5007/18/200/153	0,0
		Mottaker	5007/18/200/154	0,0
		Mottaker	5007/18/200/155	0,0

			Mottaker	5007/18/200/156	0,0
			Mottaker	5007/18/200/162	0,0
			Mottaker	5007/18/200/163	0,0
			Mottaker	5007/18/200/166	0,0
			Mottaker	5007/18/200/168	0,0
			Mottaker	5007/18/200/169	0,0
			Mottaker	5007/18/200/172	0,0
			Mottaker	5007/18/200/173	0,0
			Mottaker	5007/18/200/177	0,0
			Mottaker	5007/18/200/178	0,0
			Mottaker	5007/18/200/178/1	0,0
			Mottaker	5007/18/200/178/2	0,0
			Mottaker	5007/18/200/183	0,0
			Mottaker	5007/18/200/186	0,0
			Mottaker	5007/18/200/190	0,0
			Mottaker	5007/18/200/194	0,0
			Mottaker	5007/18/200/195	0,0
			Mottaker	5007/18/200/196	0,0
			Mottaker	5007/18/200/198	0,0
			Mottaker	5007/18/200/200	0,0
			Mottaker	5007/18/200/202	0,0
			Mottaker	5007/18/200/206	0,0
			Mottaker	5007/18/200/210	0,0
			Mottaker	5007/18/200/211	0,0
			Mottaker	5007/18/200/213	0,0
			Mottaker	5007/18/200/214	0,0
			Mottaker	5007/18/200/217	0,0
			Mottaker	5007/18/200/218	0,0
			Mottaker	5007/18/200/223	0,0
			Mottaker	5007/18/200/358	0,0
			Mottaker	5007/18/200/366	0,0
			Mottaker	5007/18/200/501	0,0
			Mottaker	5007/18/200/503	0,0
			Mottaker	5007/18/200/508	0,0
			Mottaker	5007/18/200/516	0,0
			Mottaker	5007/18/200/518	0,0
			Mottaker	5007/18/200/530	0,0
			Mottaker	5007/18/200/533	0,0
			Mottaker	5007/18/200/549	0,0
			Mottaker	5007/18/200/552	0,0
			Mottaker	5007/18/200/554	0,0
			Mottaker	5007/18/200/556	0,0
			Mottaker	5007/18/200/557	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5005/18/200/59	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018	Mottaker	5005/18/200/103	0,0
			Mottaker	5005/18/200/184	0,0
			Mottaker	5005/18/200/506	0,0
			Mottaker	5007/18/200	0,0
			Mottaker	5007/18/200/2	0,0
			Mottaker	5007/18/200/3	0,0
			Mottaker	5007/18/200/4	0,0
			Mottaker	5007/18/200/9	0,0
			Mottaker	5007/18/200/10	0,0
			Mottaker	5007/18/200/11	0,0
			Mottaker	5007/18/200/14	0,0
			Mottaker	5007/18/200/15	0,0
			Mottaker	5007/18/200/17	0,0
			Mottaker	5007/18/200/18	0,0
			Mottaker	5007/18/200/19	0,0
			Mottaker	5007/18/200/21	0,0
			Mottaker	5007/18/200/32	0,0
			Mottaker	5007/18/200/34	0,0
			Mottaker	5007/18/200/35	0,0
			Mottaker	5007/18/200/38	0,0
			Mottaker	5007/18/200/48	0,0
			Mottaker	5007/18/200/52	0,0
			Mottaker	5007/18/200/55	0,0

Mottaker	5007/18/200/57	0,0
Mottaker	5007/18/200/58	0,0
Mottaker	5007/18/200/62	0,0
Mottaker	5007/18/200/66	0,0
Mottaker	5007/18/200/67	0,0
Mottaker	5007/18/200/68	0,0
Mottaker	5007/18/200/69	0,0
Mottaker	5007/18/200/71	0,0
Mottaker	5007/18/200/72	0,0
Mottaker	5007/18/200/74	0,0
Mottaker	5007/18/200/76	0,0
Mottaker	5007/18/200/80	0,0
Mottaker	5007/18/200/83	0,0
Mottaker	5007/18/200/84	0,0
Mottaker	5007/18/200/85	0,0
Mottaker	5007/18/200/89	0,0
Mottaker	5007/18/200/90	0,0
Mottaker	5007/18/200/93	0,0
Mottaker	5007/18/200/94	0,0
Mottaker	5007/18/200/95	0,0
Mottaker	5007/18/200/96	0,0
Mottaker	5007/18/200/97	0,0
Mottaker	5007/18/200/98	0,0
Mottaker	5007/18/200/100	0,0
Mottaker	5007/18/200/102	0,0
Mottaker	5007/18/200/104	0,0
Mottaker	5007/18/200/105	0,0
Mottaker	5007/18/200/106	0,0
Mottaker	5007/18/200/106/1	0,0
Mottaker	5007/18/200/106/2	0,0
Mottaker	5007/18/200/110	0,0
Mottaker	5007/18/200/111	0,0
Mottaker	5007/18/200/113	0,0
Mottaker	5007/18/200/114	0,0
Mottaker	5007/18/200/119	0,0
Mottaker	5007/18/200/121	0,0
Mottaker	5007/18/200/123	0,0
Mottaker	5007/18/200/137	0,0
Mottaker	5007/18/200/138	0,0
Mottaker	5007/18/200/141	0,0
Mottaker	5007/18/200/151	0,0
Mottaker	5007/18/200/152	0,0
Mottaker	5007/18/200/153	0,0
Mottaker	5007/18/200/154	0,0
Mottaker	5007/18/200/155	0,0
Mottaker	5007/18/200/156	0,0
Mottaker	5007/18/200/162	0,0
Mottaker	5007/18/200/163	0,0
Mottaker	5007/18/200/166	0,0
Mottaker	5007/18/200/168	0,0
Mottaker	5007/18/200/169	0,0
Mottaker	5007/18/200/172	0,0
Mottaker	5007/18/200/173	0,0
Mottaker	5007/18/200/177	0,0
Mottaker	5007/18/200/178	0,0
Mottaker	5007/18/200/178/1	0,0
Mottaker	5007/18/200/178/2	0,0
Mottaker	5007/18/200/183	0,0
Mottaker	5007/18/200/186	0,0
Mottaker	5007/18/200/190	0,0
Mottaker	5007/18/200/194	0,0
Mottaker	5007/18/200/195	0,0
Mottaker	5007/18/200/196	0,0
Mottaker	5007/18/200/198	0,0
Mottaker	5007/18/200/200	0,0
Mottaker	5007/18/200/202	0,0
Mottaker	5007/18/200/206	0,0
Mottaker	5007/18/200/210	0,0

			Mottaker	5007/18/200/211	0,0
			Mottaker	5007/18/200/213	0,0
			Mottaker	5007/18/200/214	0,0
			Mottaker	5007/18/200/217	0,0
			Mottaker	5007/18/200/218	0,0
			Mottaker	5007/18/200/223	0,0
			Mottaker	5007/18/200/358	0,0
			Mottaker	5007/18/200/366	0,0
			Mottaker	5007/18/200/501	0,0
			Mottaker	5007/18/200/503	0,0
			Mottaker	5007/18/200/508	0,0
			Mottaker	5007/18/200/516	0,0
			Mottaker	5007/18/200/518	0,0
			Mottaker	5007/18/200/530	0,0
			Mottaker	5007/18/200/533	0,0
			Mottaker	5007/18/200/549	0,0
			Mottaker	5007/18/200/552	0,0
			Mottaker	5007/18/200/554	0,0
			Mottaker	5007/18/200/556	0,0
			Mottaker	5007/18/200/557	0,0
Omnummerering	Forretning: Matrikkelført:	28.06.2007	Mottaker	5007/18/200/80	0,0
Planlagt fradeling	Forretning: Matrikkelført:	31.08.1954	Avgiver	5007/18/200/80	-52,0
Planlagt fradeling	Forretning: Matrikkelført:	31.08.1954	Avgiver	5007/18/200/80	-52,0

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Andreas Høknes veg 33	Bolig	140,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	140,0	Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	140,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	185175820			Antall etasjer:		3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			46,0		46,0				
H01	1		52,0		52,0				
H02			42,0		42,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:	27,0	Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	27,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		
Bygningsnr:	185175812			Antall etasjer:		1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				27,0	27,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

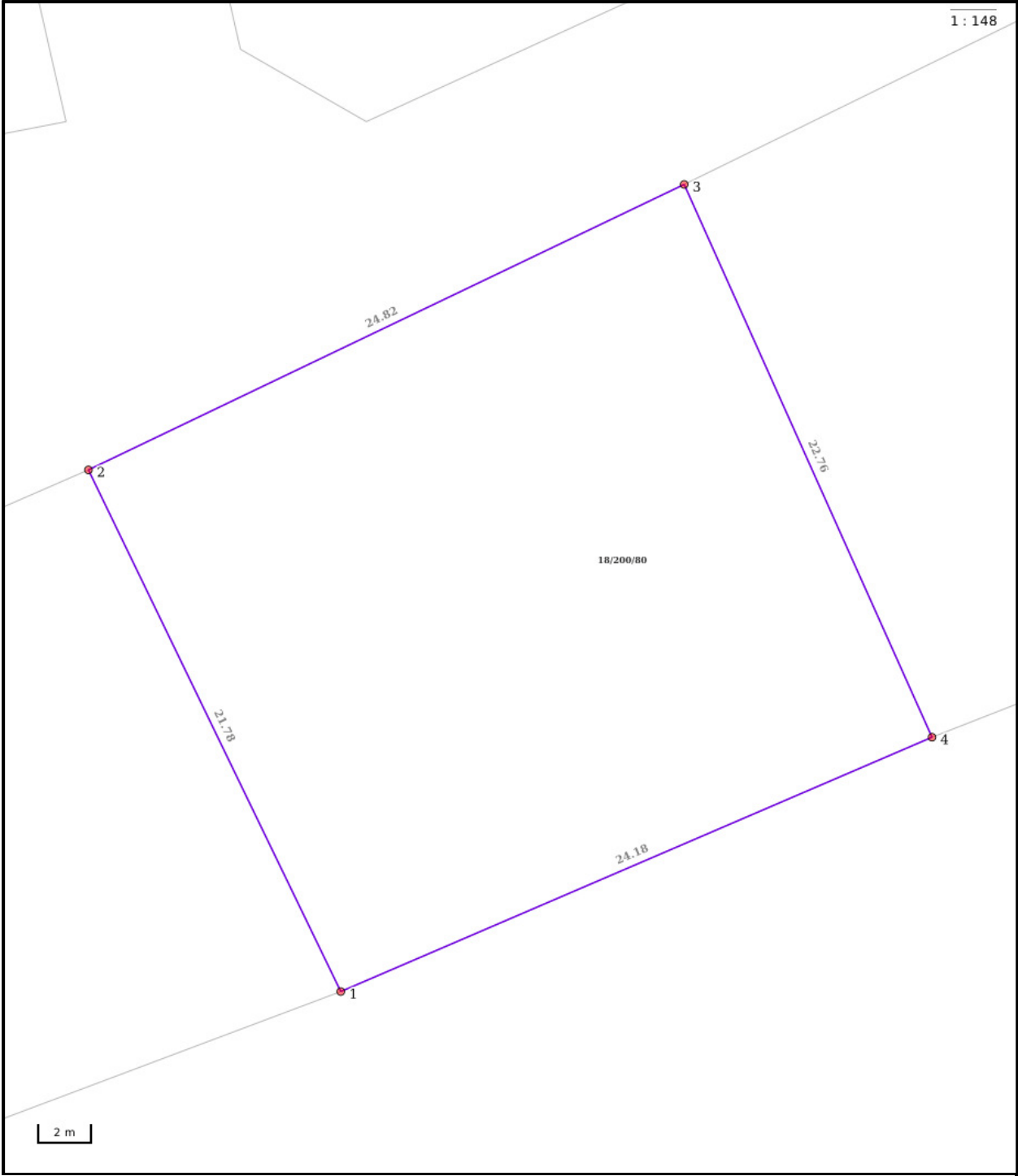
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Areal og koordinater**Areal:** 545,40m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 151 918,16	622 379,28	21,78m	Terrengmålt: Totalstasjon	36		Jord	Nei	Grensepåle
2	7 151 936,78	622 367,99	24,82m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	7 151 949,57	622 389,26	22,76m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	7 151 929,77	622 400,49	24,18m	Terrengmålt: Totalstasjon	36		Jord	Nei	Grensepåle

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

Kommune: 5007 Namsos

Eiendom: 5007/18/200/80/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

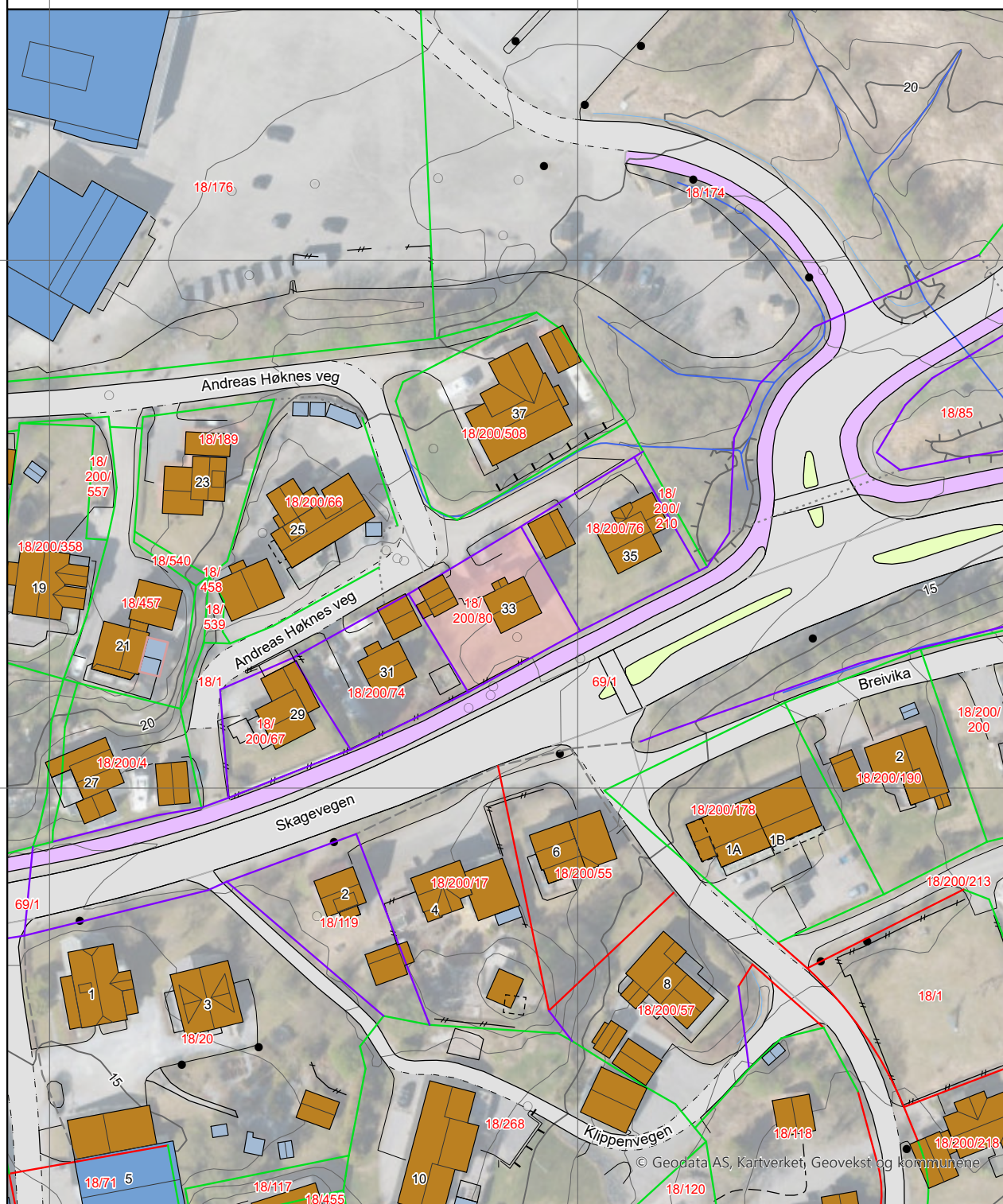
--- Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

--- Teigdelelinje

--- Punktfeste



Dato: 3.4.2025



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

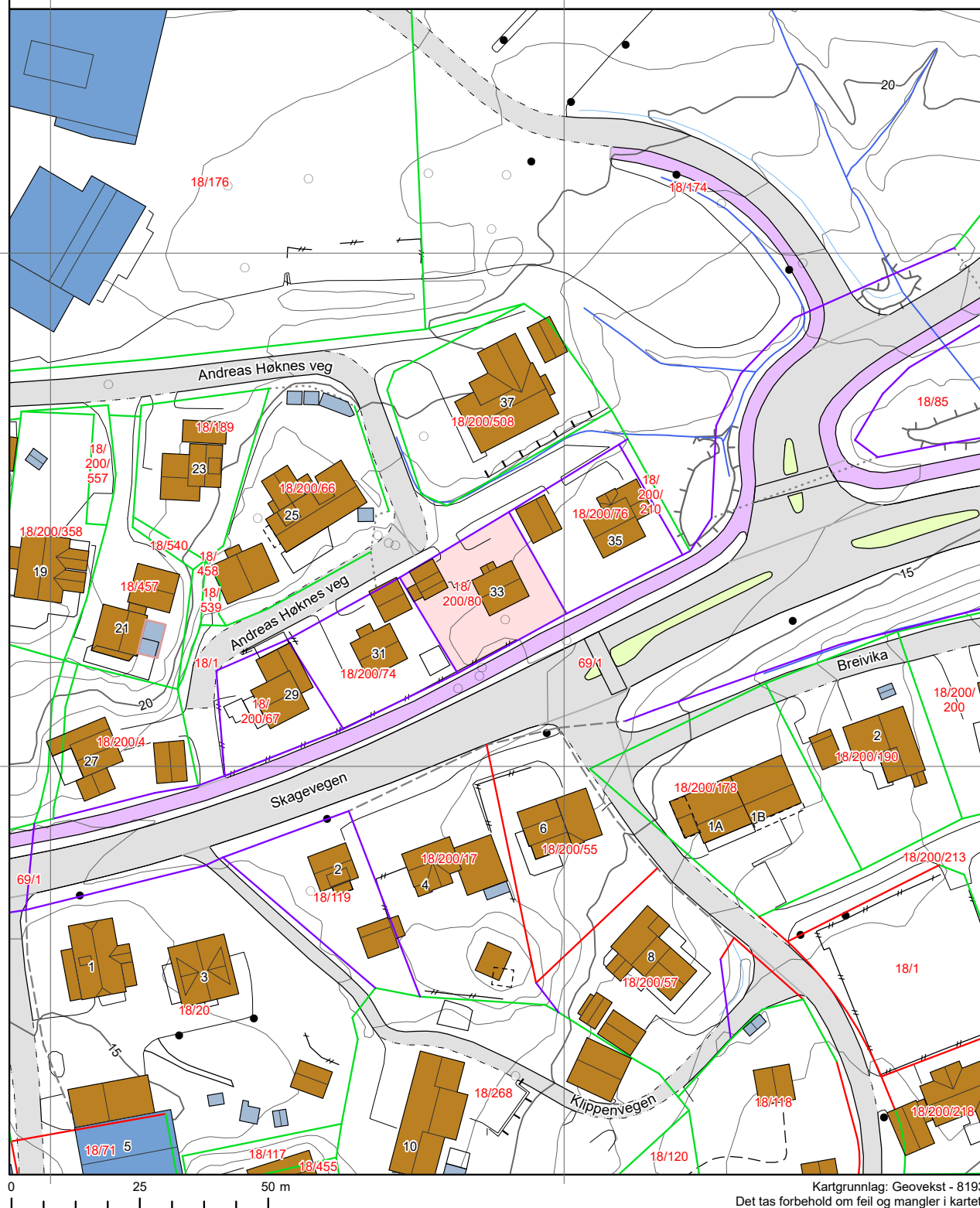
— Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

— Teigdelelinje

— Punktfeste



Dato: 3.4.2025



Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

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

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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



PLAN 01

JØRNE AS		Prosjekt		Andreas Heknes veg 33		Riser		Date		Tittel		Ngr		Knt	
Søknad		20093		Namdal Blikk AS		PLAN 1. ETASJE		18/200/80		A 20		20.001		Rev. 001	
18.01.2021		SØKNAD		1 : 50		AF		A2							

REGULERINGSPLAN FOR «HYLLA»

REGULERINGSBESTEMMELSER VEDTATT 00.00.0000

PlanID: 1703268
Planforslagets dato: 06.03.2023

Bestemmelser datert: 06.09.2024
Dato for siste revisjon av bestemmelser: 17.10.2024
Dato for kommunestyrets vedtak: 19.12.2024

1. GENERELT

Formålet med reguleringsplanen er å åpne for en større grad av fleksibilitet til framtidig bebyggelse slik at en kan kombinere næringsvirksomhet med boligformål for en større del av arealet.

1.1. Planens avgrensning

Reguleringsbestemmelsene gjelder for området avgrenset av reguleringsgrensen på plankartet. Totalt er planområdet på ca. 31 daa.

1.2. Planformål

Innen planområdet er arealene regulert til følgende arealformål⁽¹⁾:

Bebyggelse og anlegg (PBL 2008 § 12-5 Nr.1)

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS, 1111)
- Bensinstasjon/vegserviceanlegg (BV, 1360)
- Lekeplass (LEK, 1610)
- Bolig/forretning (BF, 1801)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL 2008 § 12-5 Nr.2)

- Kjøreveg (KV, 2011)
- Fortau (FO, 2012)
- Annen veggrunn – grøntareal (AVG, 2019)
- Parkeringsplasser (på grunnen) (PP, sosikode 2082)

Hensynssoner (PBL 2008 § 12-5)

- Frisikt (H140, sosikode 140)

⁽¹⁾Feltnavn/hensynssonenavn og sosikode er angitt i parentes

2. FELLESBESTEMMELSER

2.1. Krav om nærmere dokumentasjon

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det leveres situasjonsplan med nødvendige tverrsnitt i hensiktsmessig målestokk som viser bebyggelsens plassering og utforming, høyder, adkomstforhold, frisiktforhold, parkeringsløsning inkl. sykkelparkering, varelevering, renovasjonsløsning, plan for opparbeidelse av utearealer med evt. lekeplass, park, beplantning, forstøtningsmurer, gjerder og evt. nedkjøring til parkeringskjeller.

Det skal foreligge dokumentasjon som viser at minste uteoppholdsareal (MUA) er oppfylt.

2.2. Anleggsperiode

Sammen med byggesøknad skal det sendes inn plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsperioden. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping og skal sikre at nødvendige beskyttelsestiltak blir etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

Under bygge- og anleggsperioden skal omgivelsene sikres mot eksponering av støy og støv som overstiger anbefalingene i T-1442/2021 punkt 6.1 (utendørsstøy) og punkt 6.1.3 (innendørsstøy), samt «Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging» T-1520 tabell 1, eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer.

2.3. Namsos lufthavn

2.3.1. Høyderestriksjonsflater/hinderflater i restriksjonsplanen for Namsos lufthavn

Tiltakshaver skal varsle Avinor Namsos lufthavn i forkant ved opp- og nedrigging av alle kraner. Videre må tiltakshaver avklare med Avinor Namsos lufthavn om det er behov for utarbeidelse av prosedyre for samordning av kranbruken med kontrolltårnet ved lufthavnen samt gjennomføre en risikoanalyse av kranbruken i samråd med lufthavnen. Det er ikke tillatt med bruk av tårnkran av hensyn til flysikkerheten. Tiltakshaver er ansvarlig for å montere fast rødt hinderlys på bomspiss på mobilkran i henhold til gjeldende regelverk. Kraner med høyde over bakken som overstiger 30 meter og som skal være oppstilt i mer enn 4 uker, skal tiltakshaver rapportere til NRL (nasjonalt register over luftfartshindre) hos Kartverket minst 30 dager før oppstilling.

2.3.2. Krav til radioteknisk vurdering av bygg og anlegg

Ved alle nye bygg, anlegg, tilbygg og endring på eksisterende bygg med maksimalhøyde over kote +27, skal søknad sendes Avinor for radioteknisk vurdering og godkjenning. Med søknaden må det følge konkrete fasadetegninger, tegninger av tak, materialvalg, plassering og fasaderetning. Kommunen kan ikke gi igangsettingstillatelse før det foreligger positiv radioteknisk vurdering for byggene/anleggene/tilbyggene/fasadeendringene.

2.3.3. Farlig eller villedende belysning

Av hensyn til sikkerheten for lufttrafikken ved Namsos lufthavn skal det utarbeides en belysningsplan for bebyggelsen og uteområdene som oversendes Avinor for vurdering og godkjenning. Dersom det kommer inn klager fra piloter i forbindelse med innflygning vil Avinor kunne kreve at lysbrukene endres.

2.3.4. Turbulens

Dersom planlagt bebyggelse har høyde på kote +31 eller høyere skal tiltaket vurderes mht. turbulenseffekter, evt. ved hjelp av en turbulensanalyse. En slik vurdering skal ta hensyn til

tiltakets utforming, lokale vindforhold (vindretning og styrke, samt turbulensintensitet), vanlig banebruk, hvor turbulens kan inntreffe, hvilke flytyper som kan bli påvirket, hvilken fase i avgang/landing kan bli påvirket, hvor ofte problemet kan oppstå, risiko for personell og materiell ol.

2.3.5. Forebyggende tiltak mot «birdstrike» ved Namsos lufthavn

For områdene med formål bensinstasjon/vegsserviceanlegg (BV1 og BV2) og bolig/forretning (BF1) er det krav om lukket håndtering av avfall og lukkede avfallsbeholdere.

2.4. Uteoppholdsareal

For boliger er MUA (minste uteoppholdsareal) 40 m² pr. boenhet.

Minst 50 % av MUA skal anlegges på terrengnivå som felles leke- og uteoppholdsareal og skal være mest mulig sammenhengende. Felles leke- og uteoppholdsareal skal være egnet som møteplass for alle aldersgrupper og utformes slik at det kan brukes til alle årstider. Felles lekeareal skal tilrettelegges for småbarnslek. Felles uteoppholdsareal skal gis parkmessig utførelse og ha god estetisk utforming.

Alle boenheter skal ha privat uteoppholdsareal i direkte tilknytning til boenheten.

Minimum 50 % av felles uteoppholdsareal skal ha mulighet for sol i fire timer regnet for 1.mai. Dette skal dokumenteres gjennom analyse av sol- og skyggeforhold.

2.5. Parkering

Privat parkering skal dekkes innenfor utbyggingsområdet. Antall parkeringsplasser beregnes etter følgende normer:

Formål	Bil (min-maks)	Sykkel (min)	Enhet
Bolig < 40m ² BRA	0,5-1,0	1,0	Boenhet
Bolig 40-99m ² BRA	1,0-1,5	2,0	Boenhet
Bolig > 100m ² BRA	1,2-2,0	2,0	Boenhet
Studentbolig	0,1-0,4	1,0	Boenhet
Forretning, detalj, tjenesteyting	1,0-2,0	2,0	100 m ² BRA

Areal for parkering skal ikke inkluderes i BRA ved beregning av parkeringsdekning. For etasjehøyde over 3m regnes BRA uten tillegg for tenkte plan.

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede og plasseres lett tilgjengelig i forhold til hovedinnganger/heis.

For bolig skal alle nye parkeringsplasser forberedes for montering av ladestasjon for elbil. Parkering for sykkel forberedes for montering av ladepunkt for elsykkel.

2.6. Kulturminner

Dersom det ved arbeider i marken blir påtruffet automatisk fredete kulturminner, jfr. Kulturminneloven § 3 og § 4, må arbeidene straks stanses i den utstrekning de kan berøre kulturminnene. Tiltakshaver står ansvarlig for at kulturminnemyndigheten varsles umiddelbart, jf. lov om kulturminner § 8, 2. ledd. Kulturminnemyndighet avgjør snarest mulig, og senest innen 3 uker, om arbeidene kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan under gitte forhold forlenges.

2.7. Geoteknikk

Det skal gjennomføres geoteknisk prosjektering av fundamentering av nye bygninger, i tråd med geoteknisk vurdering, rapport 10210723-RIG-NOT-001.

2.8. Universell utforming

Alle boenheter innenfor BF1 skal oppføres som «tilgjengelig boenhet». Uteoppholdsarealer skal i størst mulig grad gis universell utforming med mulighet for deltakelse og likestilt bruk for alle grupper.

2.9. Støy

Krav til støyskjerming for ny bebyggelse skal tilfredsstillende Klima- og miljødepartementets skriv, T-1442/2021 «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det følge dokumentasjon som viser at støyforhold for støyfølsom bebyggelse er tilfredsstillende både for uteareal og innendørs, samt plassering av og utforming av eventuelle nødvendige støyskjermingstiltak.

Nødvendige skjermingstiltak skal være gjennomført før støyfølsom bebyggelse med tilhørende utearealer kan tas i bruk.

For uteoppholdsareal ved støyfølsomt bruksformål gjelder krav iht. T 1442/2021 tabell 2.

Innendørs gjelder krav iht. Norsk standard NS 8175 klasse C. Alle boenheter skal ha en stille side.

2.10. Luftforurensning

Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer, skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter pbl. § 20-1.

2.11. Fremmede arter

Nye utbyggingsområder skal kartlegges for fremmede, skadelige arter. Dokumentasjon på dette skal framlegges ved søknad om byggetillatelse. Før igangsettingstillatelse på nye utbyggingsområder kan gis, skal fremmede, skadelige arter sprøytes med egnet ugrasmiddel eller fjernes på annet egnet vis så snart forholdene ligger til rette for dette. Generelt innenfor planområdet er det ikke tillatt å plante fremmede, skadelige arter.

2.12. Fjernvarme

Nye bygg og alle bygninger som foretar hovedombygging innenfor planområdet skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. Tilknytningsplikten gjelder ikke for mindre tilbygg av eksisterende bebyggelse oppført før 28.09.2006.

Kommunen kan i spesielle tilfeller, etter å ha innhentet uttalelse fra fjernvarmeanleggets eier, gi dispensasjon fra tilknytningsplikten dersom:

- Bygningens varmebehov er dekket av intern overskuddsvarme, og hvor det ikke er behov for å få tilført fjernvarme.
- Det foretas hovedombygging og en tilknytning til fjernvarmeanlegget vil medføre uforholdsmessige store inngrep i bygningen.
- Det av andre grunner vil være urimelig og uhensiktsmessig å kreve tilknytning

2.13. Vann og avløp

I alle byggesøknader innenfor planområdet skal det legges ved plan for vann, spillvann og overvann. Planen skal inneholde ledningskart med ledningsdimensjoner og ledningshøyder, vurdering av kapasitet i eksisterende ledningsnett, vurdering av slokkevann, vurdering av behov for lokal overvannshåndtering og vurdering av flomveger. Planen skal være godkjent av kommunens VA-avdeling.

2.14. Renovasjon

I alle byggesøknader skal det legges ved en plan for renovasjon og kildesortering. Beholdere/containere skal sikres en løsning som er godt skjermet for bebyggelsen både med tanke på lukt og visuelle hensyn. Renovasjonsløsning skal være lett tilgjengelig for renovasjonsskjøretøy.

Eventuell etablering av felles renovasjon med nedgravd/bunntømt container avklares i samråd med driftsselskap for renovasjon.

2.15. Rekkefølgebestemmelser

FO1 og LEK1/LEK2 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til nye bygninger innenfor BF1.

Nødvendige skjermingstiltak skal være gjennomført før støyfølsom bebyggelse med tilhørende utearealer kan tas i bruk.

KV1, FO2 og FO3 skal opparbeides og ferdigstilles fram til parkeringsplass PP før det kan gis brukstillatelse for nytt næringsbygg innenfor BF1. Avkjørselen nærmest krysset skal også stenges innenfor samme tidsrom.

3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1. Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS1 – BFS4)

Arealet tillates benyttet til eneboliger og tomannsboliger. I tillegg til boliger tillates oppført garasje/carport, bod og andre tilhørende bygninger.

Maksimalt tillatt bebygd areal %-BYA = 60 % inkl. nødvendig parkeringsareal.

Maksimalt tillatt gesims- og mønehøyde er 9,0 meter over planert terreng.

3.2. Bensinstasjon/vegsserviceanlegg (BV1 – BV3)

Arealet tillates utnyttet til bensinstasjon/vegsserviceanlegg med tilhørende anlegg som vaskehall og ladestasjon.

Ladestasjon for elbil tillates etablert utenfor byggegrense.

Maksimalt tillatt gesims- og mønehøyde er kote +22. Linjer for planlagt bebyggelse er veiledende og kan flyttes uten at dette medfører krav om dispensasjon fra reguleringsplanen.

3.3. Bolig/forretning (BF1)

3.3.1. Utnyttelse

Arealet tillates utnyttet til bolig, forretning og tjenesteyting. Det tillates forretning av type dagligvareforretning. Det tillates samlokalisert småhandelsvirksomhet og tjenesteyting som mindre blomsterforretninger, kiosk, apotek, frisør og lignende virksomhet.

Adkomst til boliger skal etableres fra KV3.

Tillatt bebygd areal %-BYA skal ligge innenfor 50 % - 90 %. Maksimalt tillatt gesims- og mønehøyde er kote +32. Det skal minimum oppføres 20 boenheter innenfor BF1. Linjer for planlagt bebyggelse er veiledende og kan flyttes uten at dette medfører krav om dispensasjon fra reguleringsplanen.

Det tillates etablert bygg for garasje/carport. Bygg for garasje/carport kan plasseres frittstående.

3.3.2. Estetikk

Området skal framstå med et urbant, harmonisk og helhetlig preg.

Det skal legges vekt på god kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljering og materialer, både på bygninger og uteanlegg. Det tillates integrerte solceller i fasade og tak.

3.4. Lekeplass (LEK1 og LEK2)

Innenfor LEK1 og LEK2 skal det etableres en lekeplass med ulike kvaliteter og former for tilrettelegging for lek og aktiviteter for ulike aldersgrupper. Det skal etableres rikelig med sitteplasser, samt skjerming mot trafikkarealer. Som et minimum skal lekeplassen inneholde tilrettelagt område for enkel ballek/-spill, terrengform for sklie og aking, klatrestativ for ulike aldersgrupper, område for sandlek og husker for både små og større barn. Lekeplassen skal ikke inneholde tilrettelegging for særlig støyende aktiviteter, som f.eks. ballbinger, skateramper o.l. Det skal ved utforming av lekeplassen legges vekt på bruk av materialer som bidrar til demping av støy, og minimeres bruk av harde overflater som kan reflektere og forsterke støy.

Lekeplass er felles for boliger innenfor BF1.

4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1. Kjøreveg (KV1 – KV4)

Arealet skal benyttes til kjøreveg.

4.2. Fortau (FO1 – FO4)

Arealet skal benyttes til fortau. FO1 og FO2 er offentlig.

4.3. Annen veggrunn – grøntanlegg (AVG1 – AVG14)

Arealet omfatter sideanlegg til kjøreveg, som skjæring, fylling, grøft, grøntanlegg, rabatt, gårdsplass ol. AVG1 – AVG5 er offentlig. AVG6 og AVG7 skal inneholde rabatt med fysisk hindrer (f.eks. opphøyd kantstein) som fungerer slik at kjøretøy ikke kan passere gjennom arealet.

4.4. Parkeringsplasser (på grunnen) (PP)

PP omfatter parkering og interne trafikkarealer til BF1 og adkomst til BV1 og BFS2.

Linjer for regulert parkeringsfelt er veiledende og kan flyttes uten at dette medfører krav om dispensasjon fra reguleringsplanen.

4.5. Avkjørsler

Plassering av avkjørsler i plankartet er å betrakte som veiledende og kan flyttes uten at dette medfører krav om dispensasjon fra reguleringsplanen. Eksakt plassering skal angis i byggesøknad.

Avkjørsler skal utformes og vedlikeholdes iht. gjeldende vegnormaler fra Statens vegvesen.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Andreas Høknes veg 33
7805 NAMSOS

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Øyvind Hofstad

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre