



aktiv.

Blåbærvegen 17, 7820 SPILLUM

**Spillumsåsen | Nyere enebolig
med 4 soverom, 2 bad og 2 stuer |
Bergvarmepumper | Energiklasse
A | Eiet tomt | Garasje |**



Avdelingsleder/Megler

Torleif Sommerseth

Mobil 928 06 396

E-post torleif.sommerseth@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Namsos

Søren R Thornæs veg 4, 7800 NAMSOS

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 250 000,-
Omkostn.: Kr 182 600,-
Total ink omk.: Kr 7 432 600,-
Selger: Marita Blom
Jonas Lian Hansen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2023
BRA-i/BRA Total 190/220 kvm
Tomtstr.: 1045.3 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 20, bnr. 745
Oppdragsnr.: 1706250080

Din nye bolig?

Eiendommen ligger i et nyere boligfelt på Spillumsåsen i Namsos. Boligen ligger på et høydedrag med meget gode lys/solforhold. Her har man enkel tilgang til lysløype på vinterstid og flotte turområder både sommer og vinter.

Ønsker du deg en nyere enebolig med moderne og tidløs stil, da er dette en unik mulighet! Boligen har gjennomgående bra valg av materialer, farger og innredninger.

Ting som er verdt å nevne:

- Funksjonell planløsning med 4 soverom, 2 stuer, 2 bad og stort vaskerom.
- Kjøkken og garderobeløsninger fra HTH.
- Integrert garasje med innvendig gjennomgang via vaskerom.
- Vannbåren gulvvarme via bergvarmepumpe som gir lavere energiforbruk.
- Energiklasse Lysegrønn A
- Elbillader.
- Elektrisk Zipscreens på 2 store vinduer mot vest.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	36
Egenerklæring	58
Energiattest	63
Nabolagsprofil	71
Tegninger mottatt fra kommunen	74
Ferdigattest	84
Kommunale avgifter	86
Opplysninger vei, vann og avløp	87
Opplysninger fra Tensio	88
Grunnbok, oversikt over tinglyste erklæringer	89
Matrikkelkart og -rapport	94
Situasjonskart	100
Reguleringskart	103
Reguleringsbestemmelser	104
Budskjema	117

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 190 m²

BRA - e: 30 m²

BRA totalt: 220 m²

TBA: 71 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 80 m²

BRA-e: 30 m²

2. etasje

BRA-i: 110 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

33 m²

2. etasje

38 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1045.3 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 1 045 kvm. Tomten er opparbeidet med platting, noe plenareal, naturtomt og grus på gårdsplass.

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et nyere boligfelt på Spillumsåsen i Namsos. Boligen ligger på et høydedrag med gode lys/solforhold.

Her har man enkel tilgang til lysløype på vinterstid og flotte turområder både sommer og vinter.

Adkomst

Enkel adkomst med avkjøring fra kommunal vei.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Spillum barnehage (1-5 år) 1.2 km

Barstad barnehage (1-5 år) 3.1 km

Namsos barnehage (1-5 år) 3.7 km

Skoler

Bjørkly skole (1-10 kl.) 4.5 km

Høknes barneskole (1-7 kl.) 5.6 km

Namsos barneskole (1-7 kl.) 5.5 km

Namsos ungdomsskole (8-10 kl.) 5.4 km

Høknes ungdomsskole (8-10 kl.) 6 km

Olav Duun videregående skole 5.5 km

Grong videregående skole 52.6 km

Bygningssakkyndig

Frode Kvaløsæter

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig er oppført i to etasjer over støpt plate på mark. Veggkonstruksjoner er oppført i bindingsverk kledd med liggende panel og fasadeplater. Taket er et pulttak og er tekket med papp. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Følgende forhold har fått TG2 / TG3 i Tilstandsrapporten utført av Takst-Forum Trøndelag. Se utdypende informasjon i Tilstandsrapporten som er vedlegg til salgsoppgaven:

TG2:

Drenering

Oppsummering: Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen under balkong med påfølgende økt belastning på dreneringen.

Anbefalte tiltak: Terrengjusteringer under balkong bør utføres for god drenering, bortføring av tilsig av overflatevann.

TG-IU

Takkonstruksjon Oppsummering

«Tak (takkonstruksjon og taktekking) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette.

Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig pga. stor høyde å observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.»

For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)

Anbefalte tiltak: Inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst-Forum Trøndelag. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Pk. 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Terrassen/plattingen på fremsiden av boligen er bygget av ufaglærte.

Innhold

1. etasje: Hall, gang, tv-stue, 2 soverom, bad/wc, vaskerom og garasje.
2. etasje: Gang, stue, spisestue, kjøkken, bad/wc, 2 soverom og bod.

Standard

1. etasje

Hall: Flis på gulv og malte plater på vegger. Malte plater og downlights i himling.

Gulvvarme. Garderobeskap.

Gang: Flis på gulv og malte plater på vegger. Malt overflate og downlights i himling.

Gulvvarme. Sikringsskap.

TV-stue: Laminat på gulv og malte plater på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme.

Soverom 1: Laminat på gulv og malte plater på vegger. Malt overflate i himling.

Gulvvarme.

Soverom 2: Laminat på gulv og malte plater på vegger. Malt overflate i himling.

Gulvvarme.

Bad: Flis på gulv, flis og malte overflater på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servantskap, innfellbare dusjdører og veggmontert wc.

Vaskerom: Belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Skapinnredning med vask og opplegg for vaskemaskin. Ventilajsonsaggregat.
Garasje: Støpt gulv og plater på vegger. Plater i himling. Leddport i metall med mekanisk portåpner Berder, varmeanlegg, el-billader og sikringsskap.

2. etasje

Gang: Laminat på gulv og malte plater på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme.

Stue: Laminat på gulv og malte plater på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utgang til balkong.

Spisestue: Laminat på gulv og malte plater på vegger. Malt overflate og downlights i himling.

Kjøkken: Laminat på gulv og malte plater på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert platetopp, stekeovn, mikroovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servantskap, badekar, veggmontert wc og dusjnisje.

Soverom 1: Laminat på gulv og malte plater på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Garderobeskap.

Soverom 2: Laminat på gulv og malte plater på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme.

Bod: Laminat på gulv og malte plater på vegger. Malt overflate i himling.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst-Forum Trøndelag. 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

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen. Kjøle/fryse på bod ved kjøkken og hvitevarer på vaskerom medfølger ikke i handelen.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber fra NTE/Altibox.

Parkering

På gårdsplass og i garasje. Det er montert elbillader i garasje.

Diverse

Lampe over spisebord tas ut og følger ikke med i salget.

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.

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.

Energi

Oppvarming

Det er vannbåren varme i samtlige rom med unntak i garasje

Det er montert pipe på stue slik at det er mulig å sette inn vedovn hvis ønskelig.

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

Info strømforbruk

Selger opplyser følgende strømforbruk pr år:

2024 - 16 112 kWh

2025 - 9 007 kWh (januar - 21.juli)

I dette forbruket er det lading av elbil.

Energikarakter

A

Energifarge

Lys grønn

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 7 250 000

Kommunale avgifter

Kr 29 271

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

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» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 20, bruksnummer 745 i Namsos kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 20.02.2024.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

20.02.2024.

Vei, vann og avløp

Vei: Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har vannmåler.

Avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

Pålegg: Tilknytningsforhold ikke vurdert.

Kommentar:

Namsos kommune har ingen informasjon vedr status på de private ledningene. Dersom de er tilknyttet offentlige ledninger iht kommunens krav, må det, ved forespørsel, framlegges godkjent dokumentasjon (fra autorisert rørlegger/entreprenør). Kravet er at overvann IKKE skal være koblet inn på kloakkledning og omvendt. Er ikke eiendommen tilknyttet offentlige ledninger iht gjeldende krav, må det forventes at det vil komme et pålegg. Det var tidligere ikke vanlig eller påkrevd å sende inn slik dokumentasjon til kommunen. Ved evt spørsmål eller mer informasjon, ta kontakt med Tomas Haugum eller Sturla Tømmerås, Namsos kommune.

Det er private stikkledninger frem til offentlig tilkobling som driftes av eier av eiendommen.

Regulerings- og arealplaner

Gjeldene reguleringsplan: REGULERINGSBESTEMMELSER REGULERINGSENDRING FOR SPILLUMSÅSEN BOLIGOMRÅDE, vedtatt 03.05.23. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser ligger som vedlegg til salgsoppgave.

Det er flere ubebygde tomter som grenser inn mot eiendommen.

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. Budgiver oppfordres til å opplyse ønsket overtagelse i budskjema.

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

7 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger

181 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

182 600 (Omkostninger totalt)

198 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

201 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 432 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 448 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 451 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 182 600

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 875 Gebyr for betalingsutsettelse
- 6 500 Kommunale opplysninger
- 17 900 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 7 500 Tilretteleggingsgebyr
- 0 Visninger per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 3 400 Utlegg fotograf
- 19 000 Utlegg tilstandsrapport
- 260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 114 675

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

Ansvarlig megler

Torleif Sommerseth
Avdelingsleder/Megler
torleif.sommerseth@aktiv.no
Tlf: 928 06 396

Ansvarlig megler bistås av

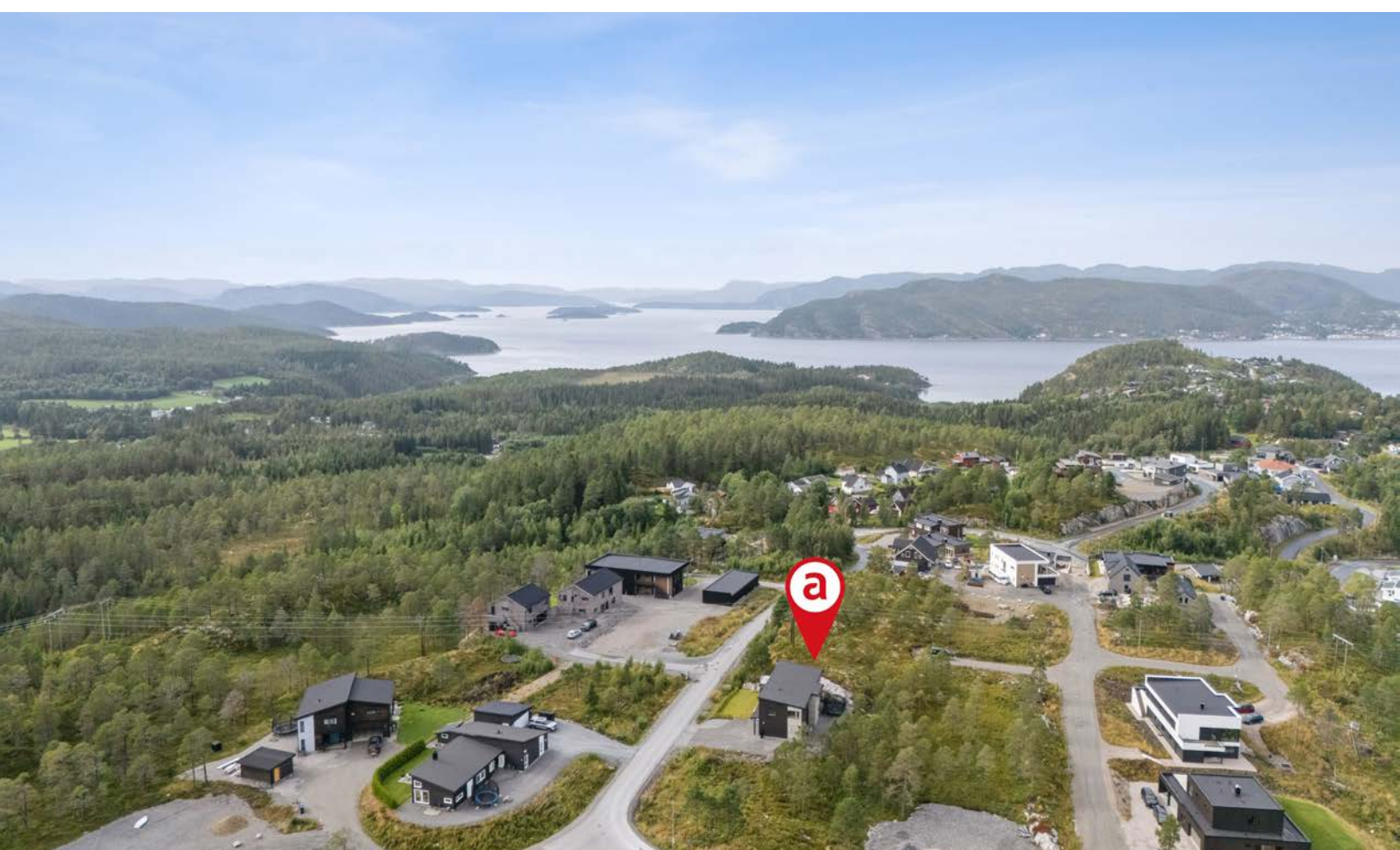
Torleif Sommerseth
Avdelingsleder/Megler
torleif.sommerseth@aktiv.no
Tlf: 928 06 396

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

11.08.2025





Blåbærvegen 17

2. Etasje



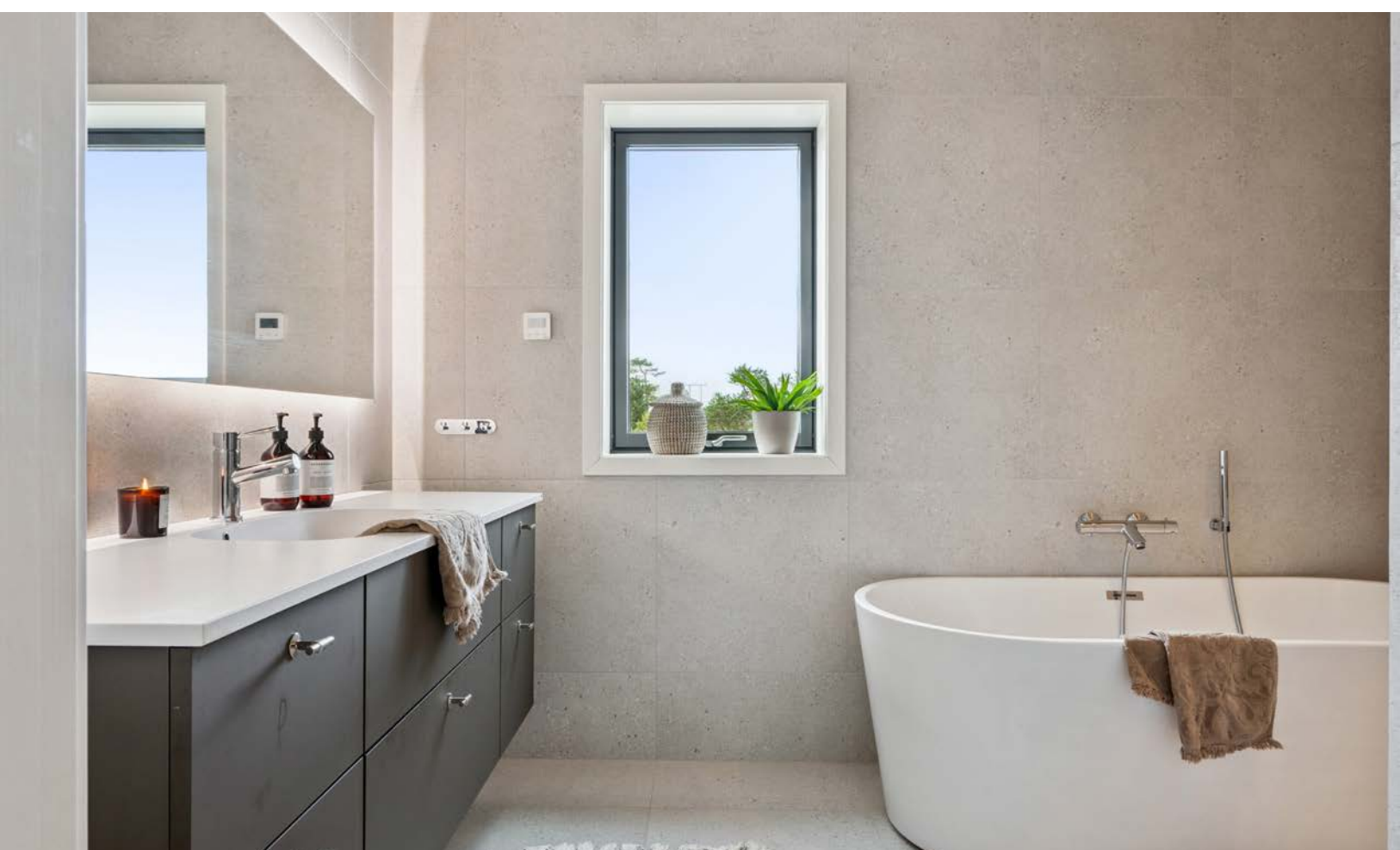


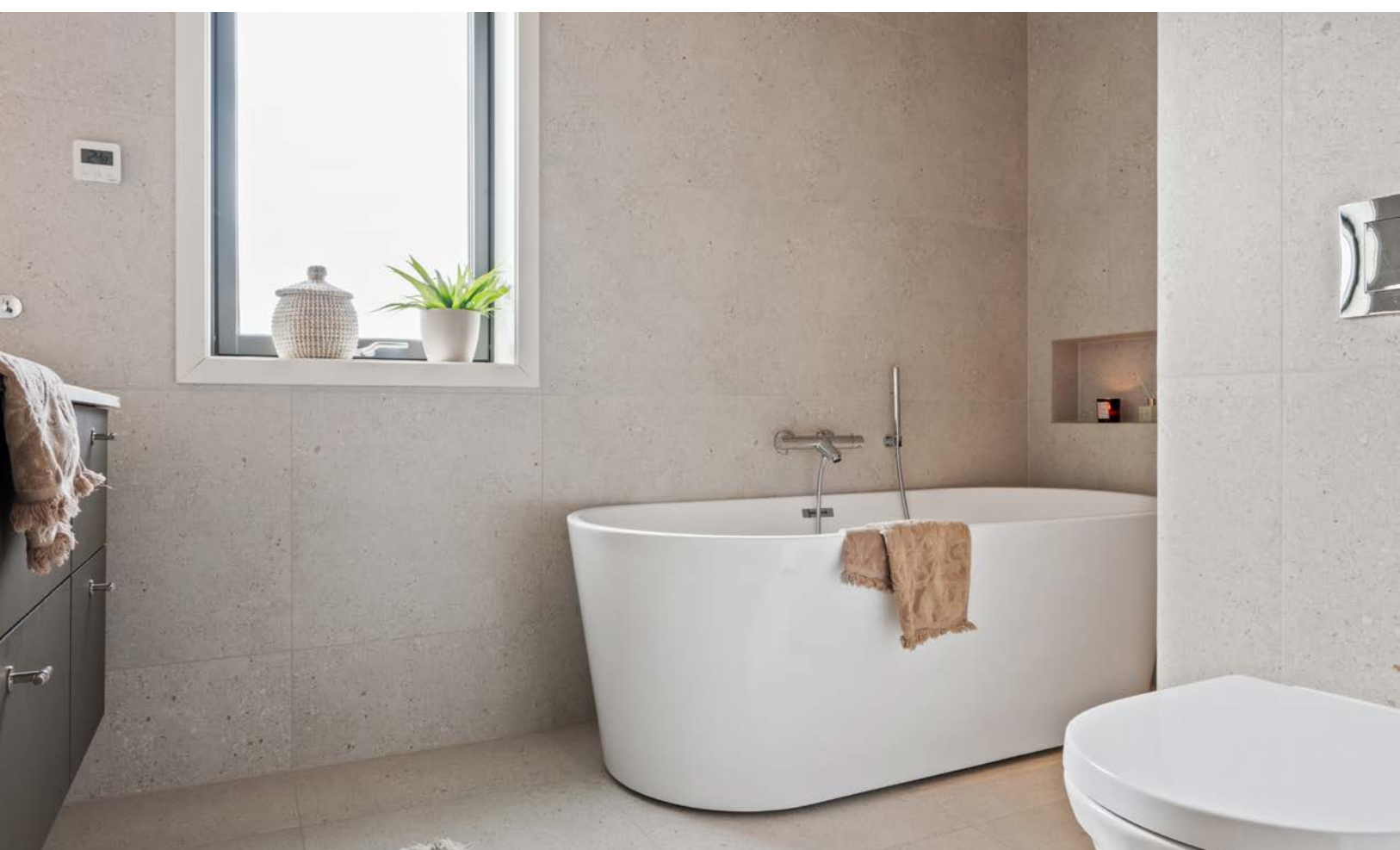








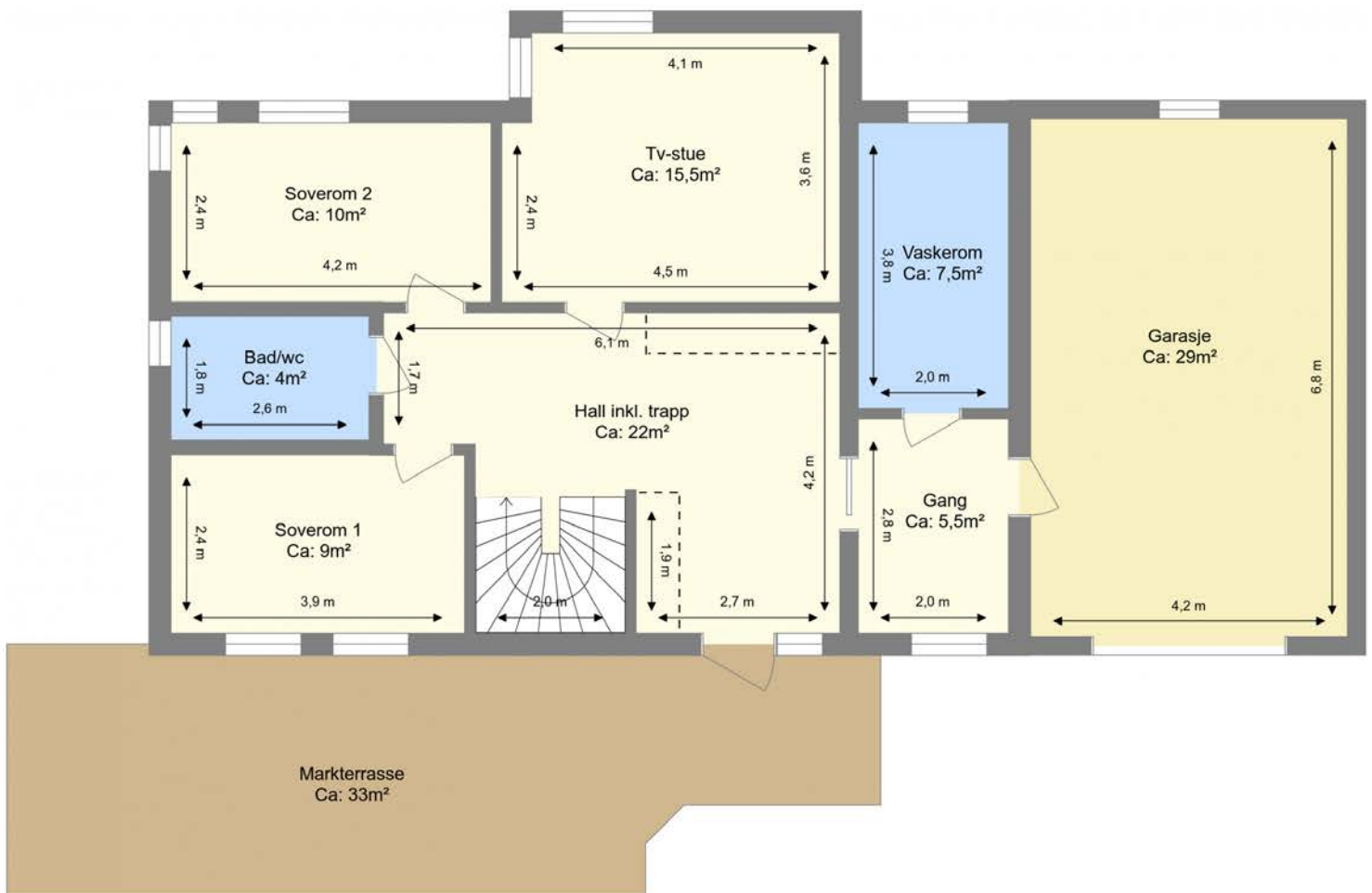


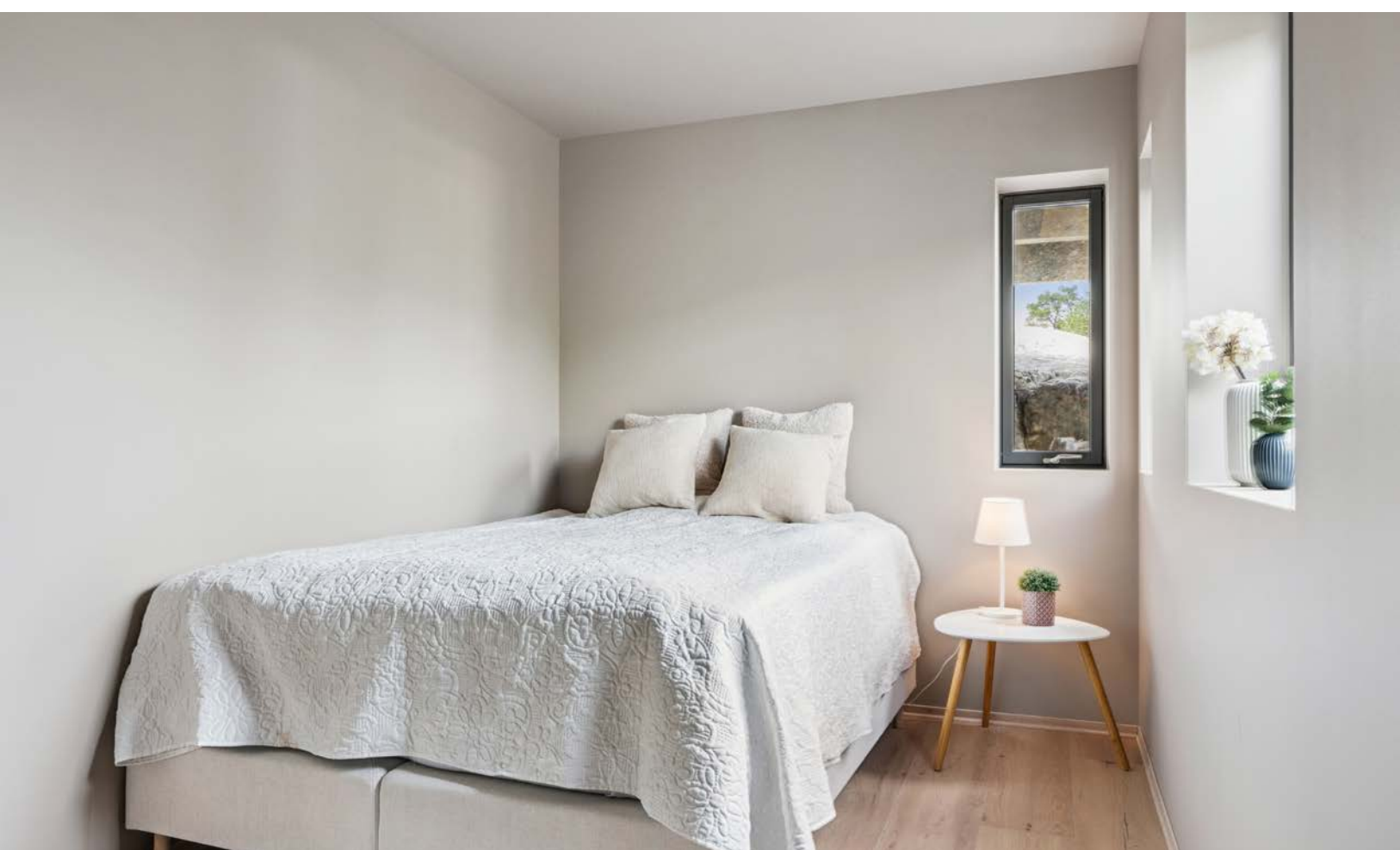




Blåbærvegen 17

1. Etasje















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

Blåbærvegen 17 7820 SPILLUM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2023

BRA: 220 m²

BRA-i: 190 m²



Samlet vurdering

TG-0

29

TG-1

3

TG-2

1

TG-3

0

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/33515>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen under balkong med påfølgende økt belastning på dreneringen.

Anbefalte tiltak

Terrengjusteringer under balkong bør utføres for god drenering, bortføring av tilsig av overflatevann.

Bygningsdeler med TG-IU

Takkonstruksjon

Oppsummering

«Tak (takkonstruksjon og taktekking) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig pga. stor høyde å observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.»

For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)

Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
22.7.2025

Rapportdato
30.7.2025

Hjemmelshavere

Navn: Jonas Lian Hansen
Navn: Marita Blom

Tilstede ved inspeksjon: Nei
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

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



Om bygningssakkyndig:
Byggmester/takstmann

Informasjon om boligen

Adresse: Blåbærvegen 17, 7820 Spillum
Kommunenr: 5007 Gårdsnr: 20 Bruksnr: 745 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: 2023
Bolitgtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig med integrert garasje oppført i to etasjer over støpt plate på mark. Veggkonstruksjoner er oppført i bindingsverk kledd med liggende panel og fasadeplater. Taket er et pulttak og er tekket med papp. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 3-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	110	80	30	0	33
2. etasje	110	110	0	0	38
Totalt m²	220	190	30	0	71

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	110	80	30	Hall, gang, tv-stue, 2 soverom, vaskerom og bad/wc.	Garasje.
2. etasje	110	106	4	Gang, stue, spisestue, stue, kjøkken, 2 soverom og bad/wc.	1 bod.
Totalt m²	220	186	34		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	
TG-2	
Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen under balkong med påfølgende økt belastning på dreneringen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Terrengjusteringer under balkong bør utføres for god drenering, bortføring av tilsig av overflatevann.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Grunnmur er en støpt plate på mark kledd med fasadeplater.	
Type byggegrunn	Byggegrunn av puk/stein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	
TG-0	
Ingen symptomer på skader.	

6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Platting
Det er etablert en balkong i impregnert treverk i 2.etg. Treplatting i impregnert treverk anlagt på grunnen i 1.etg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-0
Ingen symptomer på skader.	

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass.	
Ytterdør og skyvedør med glass. Garasjeport i metall.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-0
Ingen symptomer på skader.	

6.5 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Fasadeplater
Veggkonstruksjoner i bindingsverk kledd med liggende panel og fasadeplater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger**TG-1**

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

Ingen symptomer på skader.

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft

Flatt tak (konstruksjon uten loft)

Konstruksjonen er en lukket konstruksjon.

Konstruksjonsprinsipp

Tretak

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?

Nei

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)**TG-0**

Oppbygging av takkonstruksjonen er ukjent.

Ingen symptomer på skader ble registrert ved visuell inspeksjon av innvendige overflater / himling fra gulv og balkong.

6.7 Renner og nedløp

Type

Metall

Takrenner og nedløp i metall.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Nei

Oppsummering av renner og nedløp**TG-0**

Ingen symptomer på skader.

6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Pulttak
Taket er et pulttak.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ikke kontrollerbart
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-IU
«Tak (takkonstruksjon og taktekkning) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig pga. stor høyde å observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.» For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales.	

6.9 Taktekkning

Type tekking	Papp
Taket er tekket med papp.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ikke kontrollert
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre taggjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekkning	TG-O
«Tak (takkonstruksjon og taktekkning) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig pga. stor høyde å observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.» Grunnlaget for valg av tilstandsgrad er alder på bygningsdel.	

6.10 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Gulv i 1.etg er støpte. Etasjeskille er et trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Det registreres små sprekker mellom gulvlist og gulv på stue og kjøkken.	
Det er ikke registrert avvik som tyder på svekkelser i konstruksjonen.	

6.11 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning med glatte malte fronter og benkeplate i corestone. Det er integrert platetopp, komfyr, microovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.	
Kjøkken og innredning uten symptomer på skader. Forhold det gjøres oppmerksom på er lett trapping i laminatgulvet mellom gulvplank foran platetopp.	
Bygningsdelen fungerer med dette avviket.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Det er montert mekanisk avtrekksvifte over stekesonen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-0
Ingen symptomer på skader.	

6.12 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Ingen avvik registrert. Rom omtalt som bod i 1.etg på byggegodkjente tegninger er i rapport omtalt som gang.	

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Midlertidig brukstillatelse datert 14.07.2023. Ferdigattest datert 20.02.2024.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.13 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-0
Ingen symptomer på skader.	

6.14 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør i plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-0
Lufting av kloakk over tak er ikke påvist/undersøkt. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt Ingen symptomer på skader.	

6.15 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Synlige vannrør i kobber og plast (rør i rør).	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-0
Ingen symptomer på skader.	

6.16 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskap med automatsikringer. Eget sikringsskap til garasje.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-0
Ingen avvik opp mot kontrollpunkt ble registrert.	

6.17 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
Det er vannboren gulvvarme.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Lekkasje/trykkfall på anlegg etter overtakelse. Avvik og årsak er utbedret.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-0
Ingen symptomer på skader.	

6.18 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Garasje	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2023	
Størrelse	
194 ltr.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-0
Ingen symptomer på skader.	

6.19 Ventilasjon

Type ventilerings	Balansert ventilasjon
Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
2024	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon**TG-0**

Ingen symptomer på skader.

6.20 Våtrom: Bad/wc 2.etg**Overflate**

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater**TG-0**

Ingen symptomer på skader.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Ja

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?

Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?

Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-0
Det ene sluket er plassert under et badekar som ikke kunne flyttes under inspeksjonen. På grunn av manglende tilgang til sluket, har det ikke vært mulig å foreta en visuell inspeksjon av aktuelt sluk. Det er kun foretatt en visuell vurdering av slukrist i nedsenket dusjsone, uten å registrere symptomer på skader. Valg av tilstandsgrad settes med utgangspunkt i alder på bygningsdeler og observasjoner utført i kontrollerbar sluk/slukrist.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterner, badekar og dusjnisse.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Annen godkjent løsning

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-0
Ingen symptomer på skader.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Det er etablert mekanisk avtrekk i tak.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-0
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom mot dusjsonen uten å registrere symptomer på skader.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.	

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv, flis og malte plater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-0
Ingen symptomer på skader.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Det er et plastsluk i nedsenket dusjsone.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-0
Ingen symptomer på skader.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sistene, og innfellbare dusjvegger.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Annen godkjent løsning
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-0
Ingen symptomer på skader.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Det er montert mekanisk avtrekk i tak.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-0
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom uten å registrere symptomer på skader.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.	

6.22 Våtrom: Vaskerom 1.etg

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-0
Ingen symptomer på skader.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Det er et plastsluk i gulv, slukrist i metall.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-0
Ingen symptomer på skader.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Innredning med malte glatte fronter, benkeplate i laminat, nedfelt vask og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-0
Ingen symptomer på skader.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er etablert mekanisk avtrekk i tak.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-0
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking i vaskerommet er ikke vurdert hensiktsmessig da det er oppført med belegg på gulv og våtromplater på vegger uten symptomer på skader. Ved pnktvise fuktsøk i overflater på utsatte områder ble det ikke registrert avvik på måleinstrumentet.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.	

6.23 Kryp kjeller

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

6.24 Støttemur

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

6.25 Rom under terreng

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

6.26 Utstyr på tak

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

6.27 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Namsos	
Oppdragsnr.	
1706250080	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jonas Lian Hansen	Marita Blom
Gateadresse	
Blåbærvegen 17	
Poststed	Postnr
SPILLUM	7820
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1706250080

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: JLH, MB

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1706250080

Tilleggskommentar

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: 1706250080

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jonas Lian Hansen	1d0b2fa5e88733fbde6fce 282cc5c8bbc2aca24e	24.07.2025 13:31:09 UTC	Signer authenticated by One time code

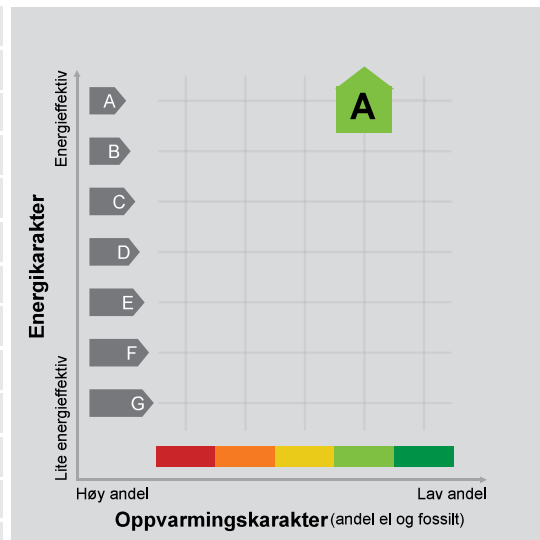
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marita Blom	f9c708540359225afd9d2 9a7809ac6b5ea73fa13	24.07.2025 09:08:14 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1706250080

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

ENERGIATTEST

Adresse	Blåbærvegen 17
Postnummer	7820
Sted	SPILLUM
Kommunenavn	Namsos
Gårdsnummer	20
Bruksnummer	745
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301119190
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	85a5ee6c-e46c-48d0-93c9-14213c5fc66c
Dato	10.08.2023
Innmeldt av	Bolig Partner AS v/ JON HUGO HARKINN



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

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

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

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

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

Målt energibruk 0 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

0 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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



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.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2023
Bygningsmateriale:	
BRA:	189,6
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Blåbærvegen 17
Postnummer: 7820
Sted: SPILLUM
Kommune: Namsos
Bolignummer: H0101
Dato: 10.08.2023 9:00:12
Energimerkenummer: 85a5ee6c-e46c-48d0-93c9-14213c5fc66c

Kommunennummer: 5007
Gårdsnummer: 20
Bruksnummer: 745
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 301119190

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	ENEBOLIG
Byggear	2023

Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	
Kjelanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	193 m²
Areal tak	111 m²
Areal gulv	110 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	46 m²
Oppvarmet BRA	190 m²
Totalt BRA	190 m²
Oppvarmet luftvolum	710 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,12 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,12 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,92 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	24,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	32,0 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,53 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	06.07.2023
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,20 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	232 %

Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	40 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	0 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	16 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,54
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,24
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,88

Oppvarmingssystem(er)	Varmpumpe som tar varme fra spillvarme, jord/fjell eller vann. Vannbåren golvvarme og tappevann; Helelektrisk bygning (termostatstyrte elektriske radiatorer, varmtvannsbereder, varmebatteri, forbruksstrøm)
Varmedistribusjonssystem	jf. Oppvarminssystem
Eventuell varmekilde for varmpumpe og fordeling	Varmpumpe som tar varme fra spillvarme, jord/fjell eller vann. Vannbåren golvvarme og tappevann
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,06
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmpumpe	0,94
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmpumpe	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,96
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmpumpeanlegg	2,45
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	0,10

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,10

Andeler og årsgjennomsnittlige

systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,10

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,10

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,10

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,10

Klimastasjon / kilde	Oslo
Dato for beregning	10.08.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	Hele bygningen er beregnet

Beregningsprogram

Navn programvare	TEK-sjekk
Versjon	200 324,000
Produsent / leverandør	SINTEF Community
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	NS 3031:2014 validert dynamisk timesberegning. Manuell XML-opplasting til EMS

Energirådgiver

Firma	Bolig Partner AS
Navn person	Jon Harkinn

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS**Netto energibudsjett per kvadratmeter**

Romoppvarming	38,2
Ventilasjonsvarme	2,6
Varmtvann	29,8
Vifter	4,4
Pumper	0,8

Belysning	11,4
Teknisk utstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
Totalt NettoEnergibehov	104,7

Beregnet levert energi ved normalisert klima	12 242 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	64,57 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5 784 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	64,57 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	12 242 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	203 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	43,0 %
--------------------------------------	--------

Nabolagsprofil

Blåbærvegen 17 - Nabolaget Spillum - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Spillumshøgda Linje 680, 681, 781, 784	8 min 0.7 km
Namsos lufthavn	9 min

Skoler

Bjørkly skole (1-10 kl.) 36 elever, 3 klasser	5 min 4.5 km
Høknes barneskole (1-7 kl.) 409 elever, 22 klasser	8 min 5.6 km
Namsos barneskole (1-7 kl.) 189 elever, 12 klasser	9 min 5.5 km
Namsos ungdomsskole (8-10 kl.) 245 elever, 17 klasser	9 min 5.4 km
Høknes ungdomsskole (8-10 kl.) 155 elever, 14 klasser	10 min 6 km
Olav Duun videregående skole 852 elever	8 min 5.5 km
Grong videregående skole 265 elever	48 min 52.6 km

«Stille, rolig, barnevennlig med lysløype og fint turterreng rett utenfor husveggen»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

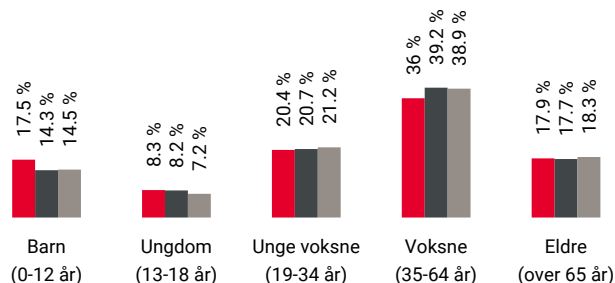
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Spillum	1 015	444
Bangsund	1 658	736
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Spillum barnehage (1-5 år) 30 barn	13 min 1.2 km
Barstad barnehage (1-5 år) 23 barn	4 min 3.1 km
Namsos barnehage (1-5 år) 54 barn	6 min 3.7 km

Dagligvare

Coop Extra Namsos Post i butikk	5 min 3.2 km
Rema 1000 Spillum	5 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

Sport

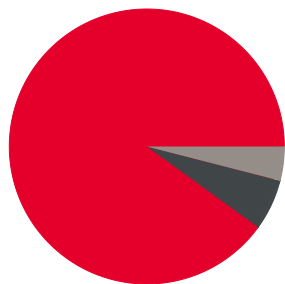
⚽ Barstad balløkke 4 min 🚗
Ballspill 3.4 km

⚽ Spillum Idrettspark 6 min 🚗
Ballspill, fotball, friidrett, sandvolle... 4.2 km

🚴 Care Namsos 8 min 🚗

🚴 Træn Namsos 8 min 🚗

Boligmasse



■ 90% enebolig
■ 6% rekkehus
■ 4% annet

Varer/Tjenester



AMFI Namsos

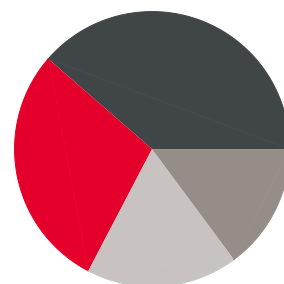
9 min 🚗



Apotek 1 Østre

9 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 29% i barnehagealder
■ 39% 6-12 år
■ 15% 13-15 år
■ 18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



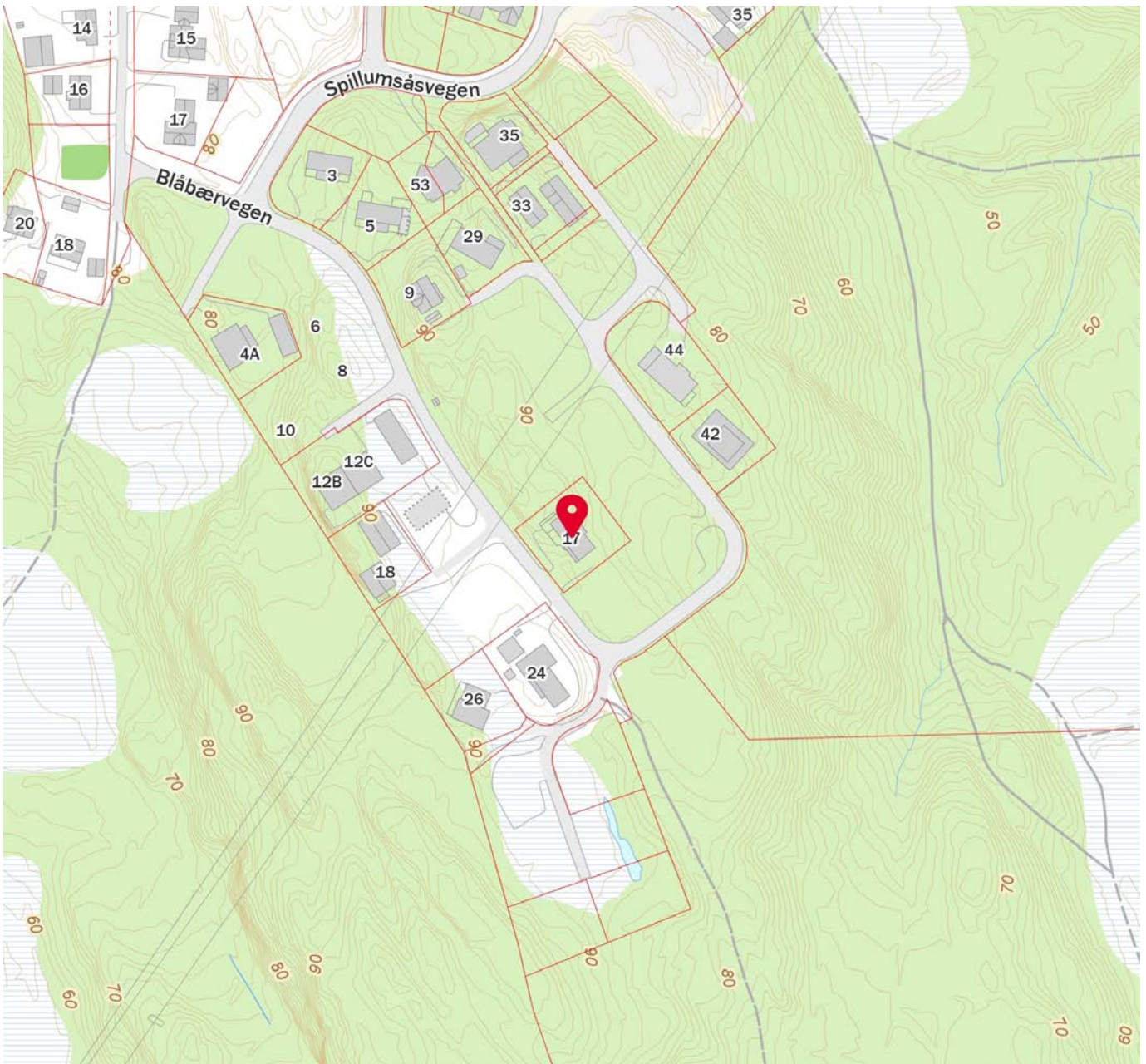
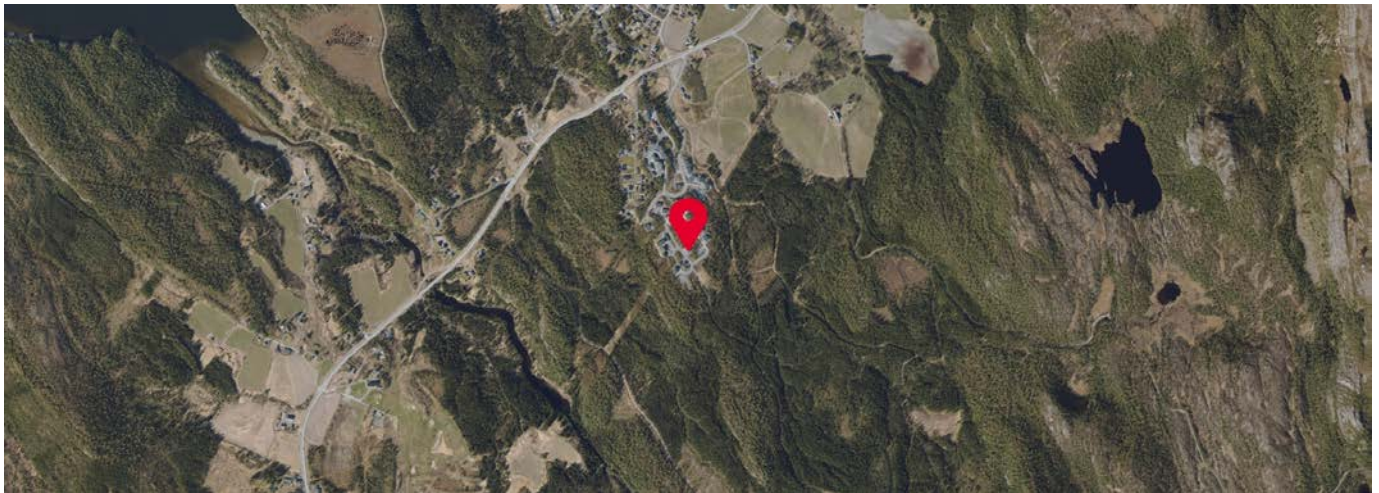
0%

43%

■ Spillum
■ Bangsund
■ Norge

Sivilstand

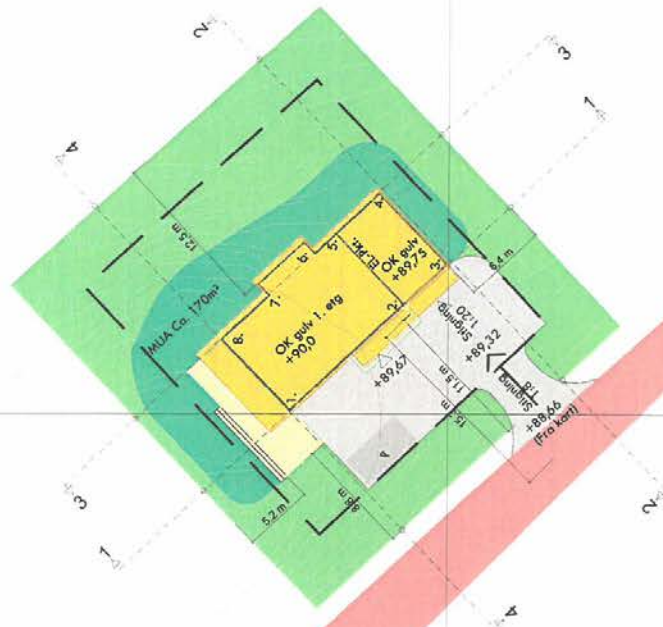
		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



20 OKT 2022

Namsos kommune
Byggesak/k.art/oppmåling

605T.1
2698 Acetate. Feb 1901



7147800

7147750



GODKJENT

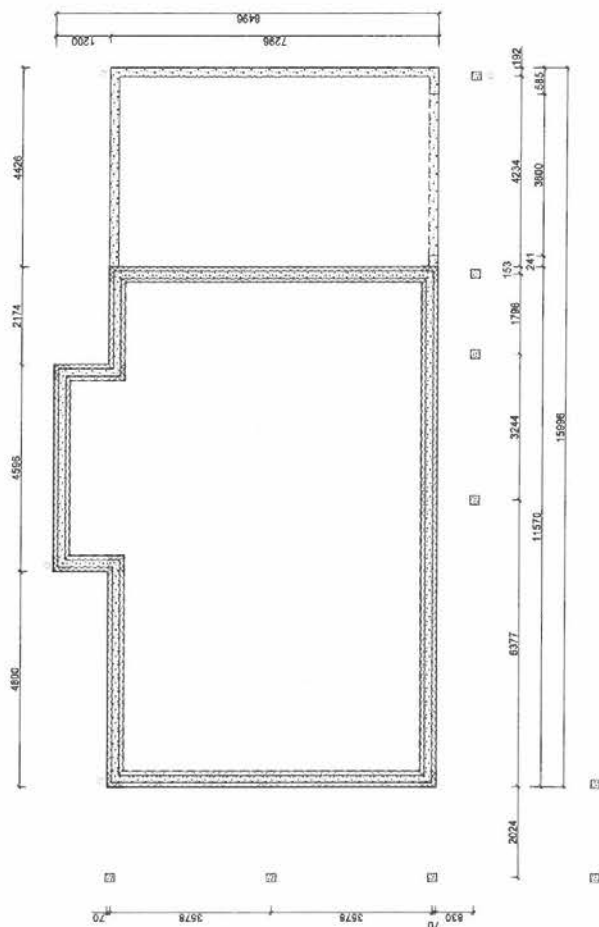
20 OKT 2022

Namsos kommune
Byggesak/kart/opmåling

Vor ref

2022/8092

1. Lyng



"Node" Special

STØPR PLATE PÅ MARK

Titelshaver :

Marita Blom

Jonas Lian Hansen

Byggeplass :

Spillumsåsen tmt 60, 7820 Spillum Namsos komm.

Bolig Partner

Denne tegning ligger BoligPartner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

MÅL 1 : 100

Dato 20.09.22 Sign. MSS

Pnr.: 224010106

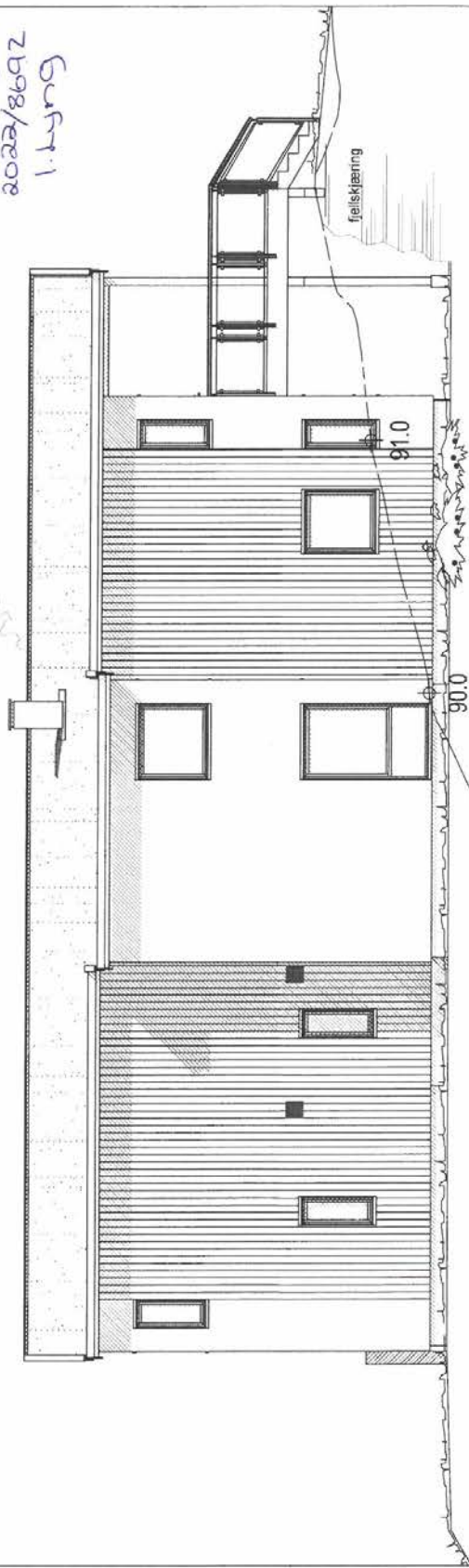
Tegning Nr. 504



Planert terreng
Eksisterende terreng

GODKJENT
20 OKT 2022

Namsos kommune
Byggesak / kart/oppmåling
Vår ref
2022/8692
1. Lyng



FASADE MOT NORDØST

"Moderne"
Spesial

FASADE 3	Dette tiltaket er prosjektert etter TEK 17		MÅL 1 : 100
	Tiltakshaver :	Marita Blom Jonas Lian Hansen	Dato 20.09.22 Sign. MSS
	Byggeplass :		Pnr.: 224010106
	Spillumsåsen tomt 60, 7820 Spillum Namsos komm.		Gnr: 20 Bnr: 745 Fnr:

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke



- A = Avstivende vegg
- B = Bærevegg
- L = Åpningsbart vindu
- UF = Fast vindu
- UF = Fast med åpningsbart felt iht. fasade
- S--- = Synlig drager
- S--- = Skjult drager

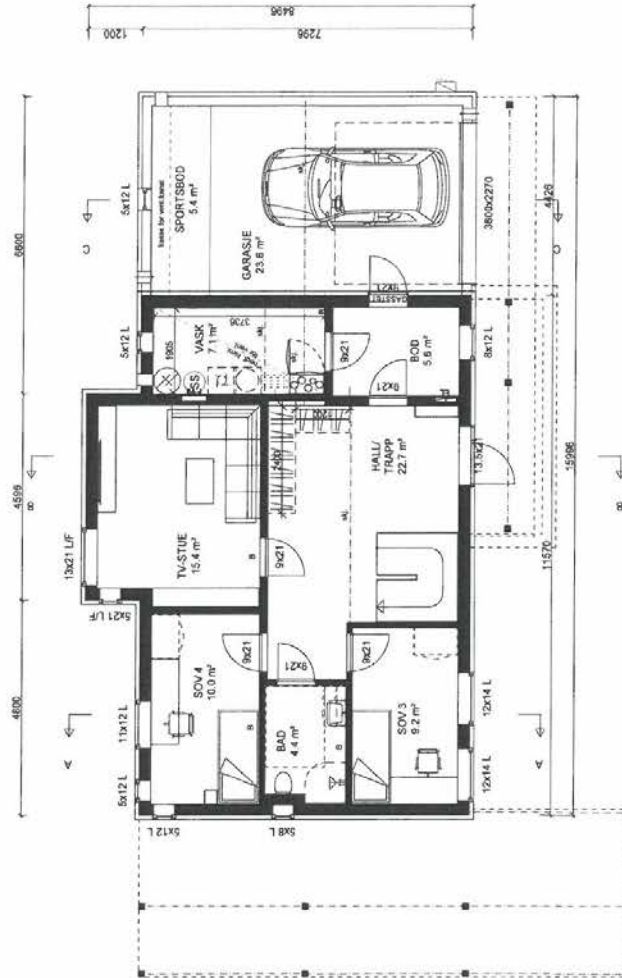
GODKJENT

20 OKT 2022

Namsos kommune
Byggesak/kart/oppmåling

Ref. 2022/802

1. Lyng



"Modeme"
Special

PLAN 1. etg.

Bolig Partner

Denne tegning tilhører BoligPartner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Tiltakshaver :
Marita Blom
Jonas Lian Hansen
Byggeplass :
Spillumsåsen tomt 60, 7820 Spillum Namsos komm.

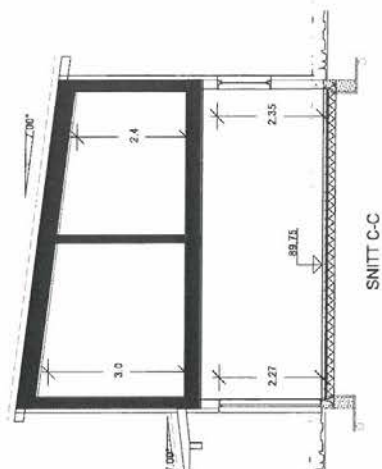
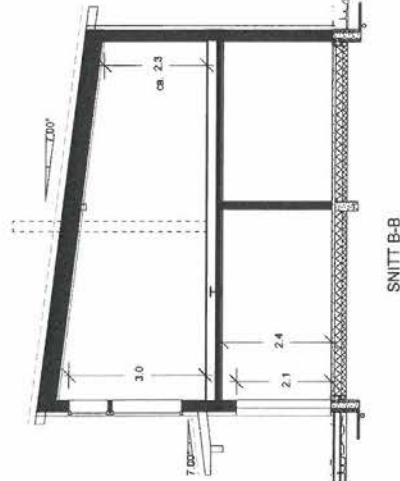
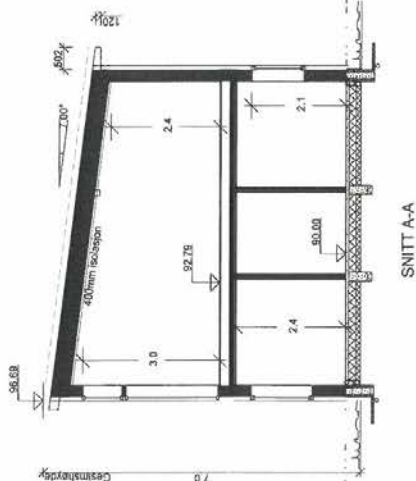
Dette tiltaket er prosjektert etter TEK 17
MÅL 1 : 100
Dato 20.09.22 Sign. MSS
Pnr.: 224010106
Tegning Nr. :
502

Arealer (m ²)	BRA
Hovedplan	79,8
Elg plan	109,8
Utv. bod 1. etg.	5,4
Garasje 1. etg.	23,6
Tilleggsareal utvendig	55,2
Bruksareal	219
Totalt bruksareal	274
Bebyggd areal bolig (BYA)	173
Areal av primærrom (P-rom)	179

GODKJENT
20 OKT 2022

Namsos kommune
Byggesektoren/opptelling

var ref
2022/8692
1. lyng

"Moderne"
Spezial

SNITT OG AREALER

Detta tiltaket er prosjektert etter TEK 17

MÅL 1: 100

Bolig Partner

Denne tegning tilhører BoligPartner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Tiltakshaver :

Marita Blom

Jonas Lian Hansen

Byggeplass :

Spillumsåsen tomt 60, 7820 Spillum Namsos komm.

Gnr: 20

Bnr: 745

FNR.

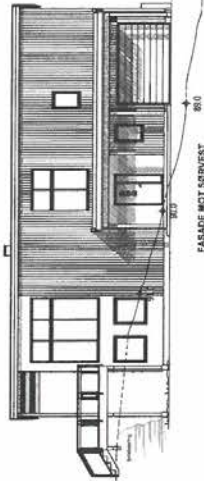
Dato 20.09.22 Sign. MSS

Pnr.:224010106

Tegnin

Earnings Nr.

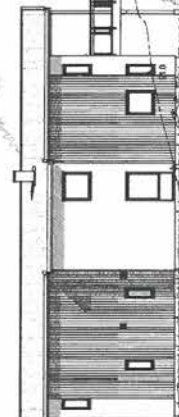
Planert terreng
Eksisterende terreng



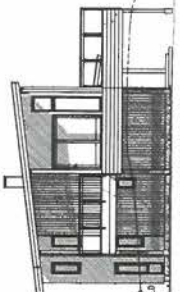
FASADE MOT SØRVEST



FASADE MOT SØRØST



FASADE MOT NØRØST



FASADE MOT NØRØST

"Moderne"
Spesial

ALLE FASADER

Tiltakshaver :
Marita Blom
Jonas Lian Hansen

Byggeplass :
Spillumsåsen tomt 60, 7820 Spillum Namsos komm.

Bolig Partner

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Dette tiltaket er prosjektert etter TEK 17

MÅL 1 : 200

Dato 20.09.22 Sign MSS

Pnr.: 224010106

Tegnings Nr.
— 510

Gnr. 20
Bnr. 745
Fnr.

GODKJENT
20 OKT 2022

Namsos kommune
Byggesak/Byggesøknad
var ref
2022/8692
1. gangs



Namsos kommune
Nåvmesjenjaelmien tjjelte

Avd. Byggesak

Byggm. Ulsund og Lindseth AS
Gullvikveien 15 7802
7802 NAMSOS

Vår referanse	Deres referanse	Saksbehandler	Tlf. saksbehandler	Dato
2022/8692-27		Inger Lyng	90783728	20.02.2024

FERDIGATTEST

jf. plan- og bygningsloven § 21-10

Vedtaksnr:

87/24

Behandlet i:

Delegert vedtak eByggesak

Byggested:	Blåbærvegen, 7820 Spillum	Gnr/Bnr:	20/745/0
Tiltakshaver:	MARITA BLOM	Adresse:	Blåbærvegen 17, 7820 SPILLUM
Ansvarlig søker:	Byggm. Ulsund og Lindseth AS	Adresse:	Gullvikveien 15 7802, 7802 NAMSOS
Tiltakets art:	Nybygg bolig med integrert garasje	Bruksareal:	219 m ²

Tillatelse til tiltak er gitt 20.10.2022

Søknad om ferdigattest er mottatt 10.01.2024.

Søknaden er vedlagt; gjennomføringsplan.

Midlertidig brukstillatelse er gitt 14.07.2023

Bekreftelse vedr. lekeplass er mottatt 01.02.2024

Ansvarlig søker har bekreftet:

- at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier.
- at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.
- at det ikke er foretatt ikke søknadspliktige endringer/justeringer i forhold til tillatelse.

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

Postadresse:
Stavarvegen 2
7856 Jøa

Besøksadresse:
Carl Gulbrandsens gate 7, 7800
Namsos

Kontonr: 4212.31.87436
Kontonr skatt: 7855.05.17034
Org.nr: 942 875 967

Bygningen eller tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 20-1 bokstav d).

Oppgi vårt referansenummer ved kontakt i saken.

Hilsen

Inger Lyng
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Eksterne kopimottakere

MARITA BLOM

Blåbærvegen 17

7820

SPILLUM

Interne kopimottakere

Marita Fjær

Tomas Haugum

Økonomiavdelingen

Kommunalteknikk



Namsos Kommune

Adresse Postboks 333 Sentrum, 7801

Telefon

Utskriftsdato: 21.07.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Namsos Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5007 Gårdsnr.: 20 Bruksnr.: 745

Adresse: Blåbærvegen 17, 7820 SPILLUM

Referanse: 1706250080

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann		5365
Avløp		7076
Renovasjon		6426
Eiendomsskatt	Grunnlaget er 3,9 promille av skattetaksten	10404

Vannmåler: Ja

	Dato	Målestand m3
Sist avlest	01.11.2024	170

Kommentar

Eiendomsskattetaksten er kr. 3 811 000,-.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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



Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Namsos Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5007 Gårdsnr.: 20 Bruksnr.: 745

Adresse: Blåbærvegen 17, 7820 SPILLUM

Referanse: 1706250080

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har vannmåler
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Vei	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
Pålegg	Tilknytningsforhold ikke vurdert.

Kommentar

Namsos kommune har ingen informasjon vedr status på de private ledningene. Dersom de er tilknyttet offentlige ledninger iht kommunens krav, må det, ved forespørsel, framlegges godkjent dokumentasjon (fra autorisert rørlegger/entreprenør). Kravet er at overvann IKKE skal være koblet inn på kloakkledning og omvendt. Er ikke eiendommen tilknyttet offentlige ledninger iht gjeldende krav, må det forventes at det vil komme et pålegg. Det var tidligere ikke vanlig eller påkrevd å sende inn slik dokumentasjon til kommunen. Ved evt spørsmål eller mer informasjon, ta kontakt med Tomas Haugum eller Sturla Tømmerås, Namsos kommune.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	20	Bruksnr:	745	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Blåbærvegen 17, 7820 SPILLUM						
Dato:	01.07.2025	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	☐	☒
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:	15.08.2023	
Merknader:		

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 20, Bruksnummer 745 i 5007 NAMSOS kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet

Oppdatert per

30.06.2025 kl. 15.22

30.06.2025 kl. 15.20

Adresse(r) :

Gateadresse: **Blåbærvegen 17**

Gatenr: **3470**

Kommune: **NAMSOS**

Postkrets: **7820 SPILLUM**

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/849812-1/200 03.08.2022 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00

VEDERLAG: NOK 500 000

Omsetningstype: Fritt salg

BLOM MARITA

IDEELL: 1/2

HANSEN JONAS LIAN

IDEELL: 1/2

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1837/902404-1/69 27.09.1837 **UTSKIFTING**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5007 GNR: 20 BNR: 561

1855/900003-1/69 13.11.1855 **RETTSBOK**
Grensegangssak
Overført fra gnr 20 bnr 12.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5007 GNR: 20 BNR: 561

1874/900028-1/69 25.04.1874 **ERKLÆRING/AVTALE**
Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5007 GNR: 20 BNR: 561

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 30.06.2025 15:22 - Sist oppdatert 30.06.2025 15:20

Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 1 av 5

1886/900060-1/69 18.09.1886 **UTSKIFTING**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5007 GNR: 20 BNR: 561

1886/900061-1/69 09.10.1886 **UTSKIFTING**
Overutskiftning.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5007 GNR: 20 BNR: 561

1897/900060-1/69 03.08.1897 **BESTEMMELSE OM BEITERETT**
Rettighetshaver:Bnr.22.
Overført fra gnr 20 bnr 12.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5007 GNR: 20 BNR: 561

1910/900144-1/69 25.07.1910 **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5007 GNR: 20 BNR: 561

1912/900137-1/69 11.05.1912 **BESTEMMELSE OM BEITERETT**
Rettighetshaver:Bnr.44.
Overført fra gnr 20 bnr 12.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5007 GNR: 20 BNR: 561

1922/900165-1/69 12.08.1922 **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5007 GNR: 20 BNR: 561

1923/900325-1/69 18.12.1923 **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5007 GNR: 20 BNR: 561

1925/900188-1/69 15.12.1925 **RETTIGHETER IFLG. SKJØTE**
Bestemmelse om naustplass
Kjøp av naust.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5007 GNR: 20 BNR: 561

1928/900281-1/69 24.05.1928 **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5007 GNR: 20 BNR: 561

1928/900280-1/69 22.12.1928 **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5007 GNR: 20 BNR: 561

1948/175-1/69 27.01.1948 **ERKLÆRING/AVTALE**
Grensegangssak
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5007 GNR: 20 BNR: 561

1952/647-1/69 08.03.1952 **ERKLÆRING/AVTALE**
Vegvesenets betingelser vedtatt
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5007 GNR: 20 BNR: 561

1957/162-1/69 17.01.1957 **JORDSKIFTE**
Overført fra gnr 20 bnr 12.
Akt 1703-20-5
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5007 GNR: 20 BNR: 561

1962/546-1/69 23.02.1962 **JORDSKIFTE**
Akt 20/14.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5007 GNR: 20 BNR: 561

1963/202-1/69 22.01.1963 **JORDSKIFTE**
Laks- og sjøørrettfiske
Akt 1703-20-1
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5007 GNR: 20 BNR: 561

1965/2072-1/69 14.06.1965 **BESTEMMELSE OM FISKERETT**
Vedr.dette bnr.og bnr.11.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5007 GNR: 20 BNR: 561

1966/4488-1/69 01.12.1966 **BESTEMMELSE OM FISKERETT**
Vedr.dette bnr.og bnr.11.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5007 GNR: 20 BNR: 561

1969/2517-1/69 16.06.1969 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om
telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5007 GNR: 20 BNR: 561

1973/8492-1/69 26.11.1973 **BESTEMMELSE OM VANNLEDN.**
Rettighetshaver:Spillum Vannverk.
Overført fra gnr 20 bnr 12.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5007 GNR: 20 BNR: 561

1974/5474-1/69 12.08.1974 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde
ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5007 GNR: 20 BNR: 561

1975/570-1/69 24.01.1975 **RETTIGHET**
Rettighetshaver: SPILLUM IDRETTSLAG
ORG.NR: 884 524 962
LEIEAVTALE
ÅRLIG AVGIFT NOK 100
LEIE-TID: 40 ÅR
RETT TIL Å ANLEGGE OG DRIVE LYSLØYPE
MED FLERE BESTEMMELSER
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5007 GNR: 20 BNR: 561

1992/7853-1/69 18.12.1992 **** DIVERSE PÅTEGNING**
Avtalen skal ikke hefte i tomter som ikke berører
løypetraseen.

1993/9392-2/69 24.12.1993 **** NYE VILKÅR I LEIE**
Bestemmelser om forlengelse
Forlengelse til 31.12.2014
Årlig leie kr. 500,-
Med flere bestemmelser

2016/318613-1/200 11.04.2016 **** TRANSPORT AV RETTIGHET**
FRA: SPILLUM IDRETTSLAG
LØPENR: 2086794
TIL: SPILLUM IDRETTSLAG

ORG.NR: 884 524 962

- 1979/3975-1/69 30.04.1979 **ERKLÆRING/AVTALE**
Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til Bygningsloven
Overført fra gnr 20 bnr 12.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5007 GNR: 20 BNR: 561
- 1980/2060-1/69 13.03.1980 **BESTEMMELSE OM BEITERETT**
Avløsning til fordel dette bnr.
Overført fra gnr 20 bnr 12.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5007 GNR: 20 BNR: 561
- 1981/4326-1/69 01.07.1981 **ERKLÆRING/AVTALE**
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5007 GNR: 20 BNR: 561
- 1981/5276-1/69 03.08.1981 **ERKLÆRING/AVTALE**
Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til Bygningsloven
Vegvesenets betingelser vedtatt
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5007 GNR: 20 BNR: 561
- 1981/5277-1/69 03.08.1981 **ERKLÆRING/AVTALE**
Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til Bygningsloven
Vegvesenets betingelser vedtatt
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5007 GNR: 20 BNR: 561
- 1984/7463-1/69 17.09.1984 **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5007 GNR: 20 BNR: 561
- 1987/8586-1/69 27.10.1987 **ERKLÆRING/AVTALE**
Overført fra gnr 20 bnr 23.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5007 GNR: 20 BNR: 561
- 1988/8141-1/69 24.10.1988 **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**
Overført fra gnr 20 bnr 94.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5007 GNR: 20 BNR: 561
- 1991/825-2/69 06.02.1991 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 5007 GNR: 20 BNR: 74
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5007 GNR: 20 BNR: 561
- 1993/211-1/69 14.01.1993 **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5007 GNR: 20 BNR: 561
- 1995/7605-1/69 06.11.1995 **ERKLÆRING/AVTALE**
Med flere bestemmelser
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde

ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5007 GNR: 20 BNR: 561

1996/35-1/69 03.01.1996

ERKLÆRING/AVTALE

Med flere bestemmelser
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5007 GNR: 20 BNR: 561

2004/4636-2/69 26.07.2004

BEST. OM ADKOMSTRETT

RETTIGHETSHAVER: KNR: 5007 GNR: 20 BNR: 392
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5007 GNR: 20 BNR: 561

2004/7484-1/69 13.12.2004

ERKLÆRING/AVTALE

Plassering av nodehytte og sambandskabel
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5007 GNR: 20 BNR: 561

2014/130593-1/200 14.02.2014

JORDSKIFTE

Sak:1700-2008-0022 Namsen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5007 GNR: 20 BNR: 561

GRUNNDATA

2022/639607-1/200 14.06.2022
13:26

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 5007 GNR: 20
BNR: 561
ELEKTRONISK INNSENDT

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 20, Bruksnr 745	Kommune:	5007 Namsos
Adresse:		Grunnkrets:	104 Spillum-Sævik
Veiadresse:	Blåbærvegen 17, gatenr 3470	Valgkrets:	1 Namsos
	7820 Spillum	Kirkesogn:	9110102 Klinga
Oppdatert:	11.10.2022	Tettsted:	7014 Spillum

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	14.06.2022	Har fest grunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 045,3 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 verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning 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
Annen forretningstype	Forretning:	23.08.2022	Berørt	5007/20/561	0,0
	Matrikkelført:	23.08.2022	Berørt	5007/20/745	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	14.06.2022	Avgiver	5007/20/561	-1 045,3
	Matrikkelført:	14.06.2022	Mottaker	5007/20/745	1 045,3

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Blåbærvegen 17	Bolig	219,0	Kjøkken	6	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	173,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	219,0	Igangset.till.:	20.10.2022
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	21.02.2024
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	219,0	Midl. brukstil.:	14.07.2023
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	301119190			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		109,0		109,0		109,0		109,0
H02			110,0		110,0		110,0		110,0

Kulturminner:

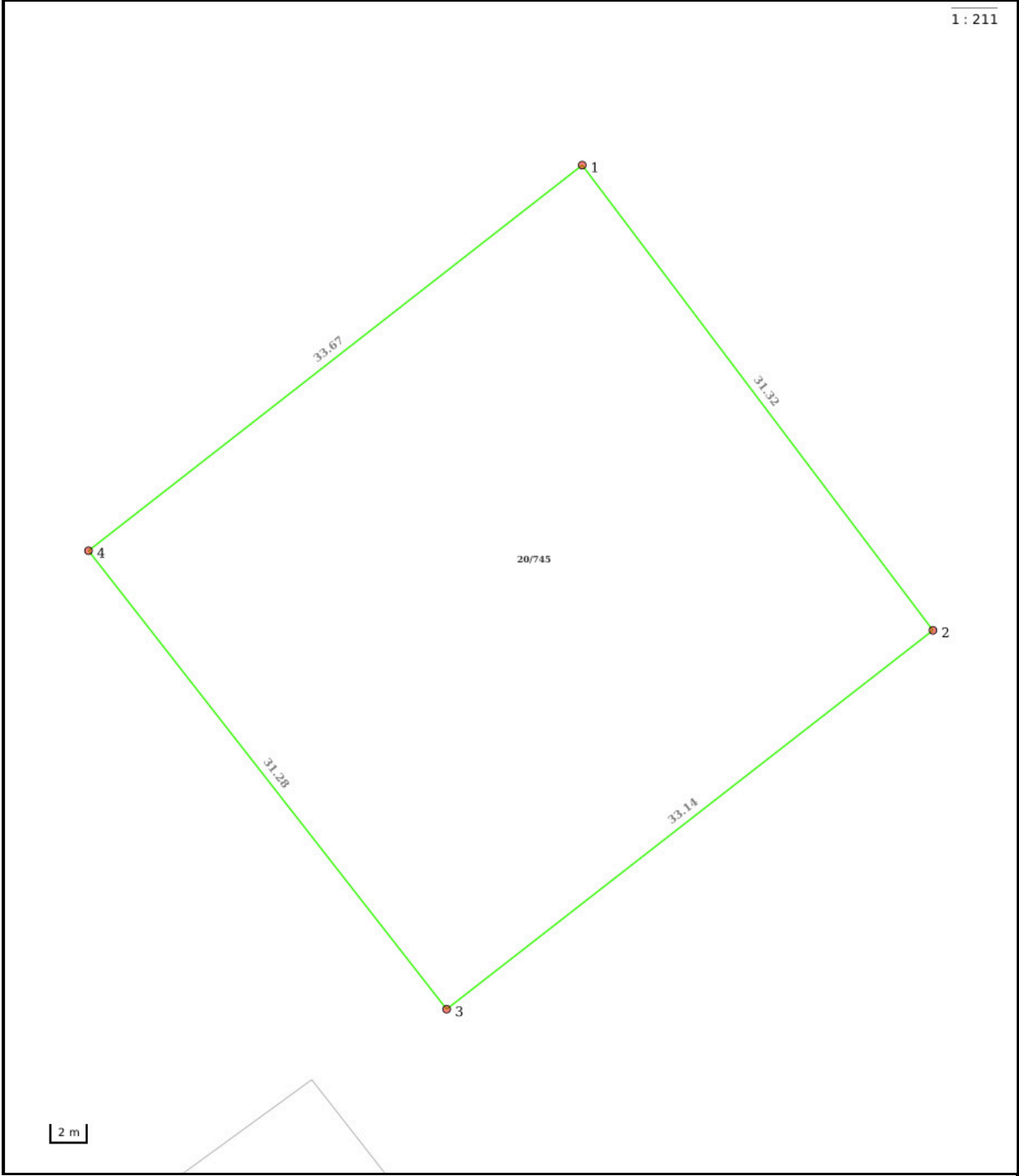
Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer		Symboler
10 cm eller mindre	201 – 500 cm	— Vannkant	 Fiktiv / Teigdelers	○ Bygningspunkt
11 – 30 cm.	Over 500 cm	— Veikant	 Punktfeste	△ Sefrak kulturminne
31 – 200 cm	Ikke angitt			se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

— Vannkant	 Fiktiv / Teigdelar
- - Veikant	 Punktfeste

Symboler

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

Areal og koordinater**Areal:** 1 045,30m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 147 782,85	621 059,67	31,32m	Tatt fra plan	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	7 147 759,74	621 080,80	33,14m	Tatt fra plan	10		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	7 147 736,99	621 056,70	31,28m	Tatt fra plan	10		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	7 147 759,71	621 035,21	33,67m	Tatt fra plan	10		Jordfast stein	Nei	Kamjern

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

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

Kommune: 5007 Namsos

Eiendom: 5007/20/745/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

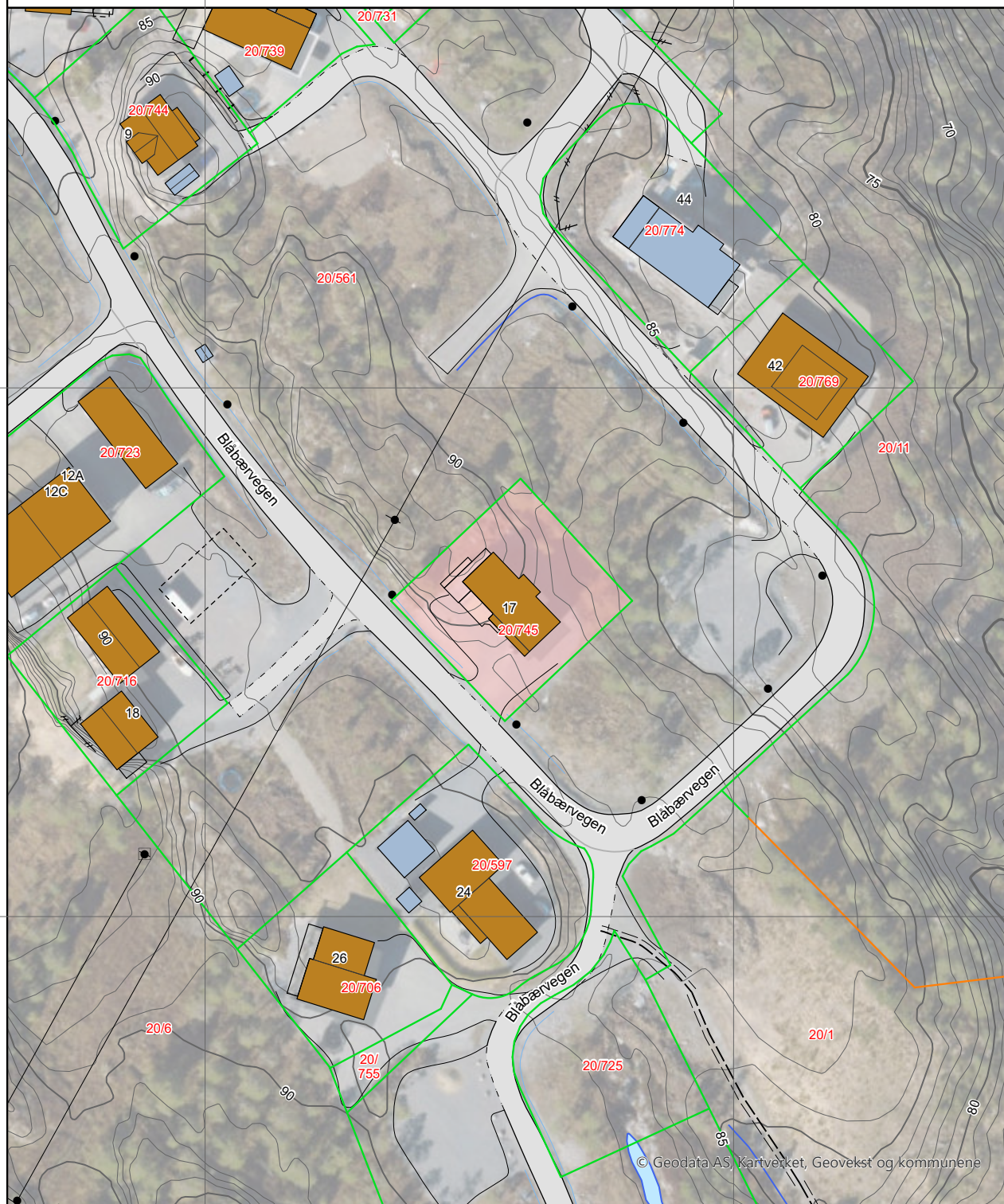
— Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

— Teigdelelinje

— Punktfeste



Dato: 1.7.2025



0 25 50 m

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

Kommune: 5007 Namsos

Eiendom: 5007/20/745/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

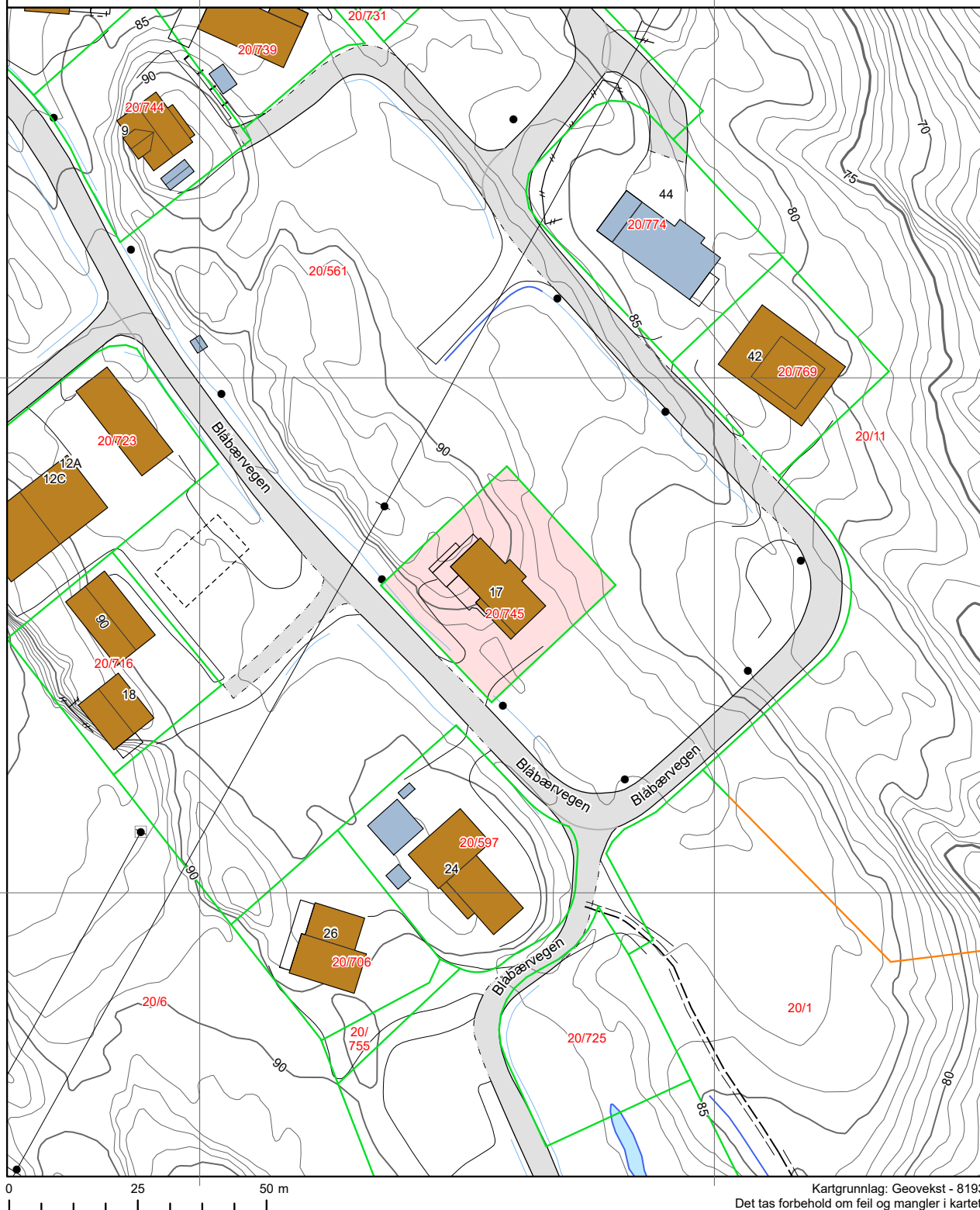
— Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

— Teigdelelinje

— Punktfeste



Dato: 1.7.2025



0 25 50 m

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

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

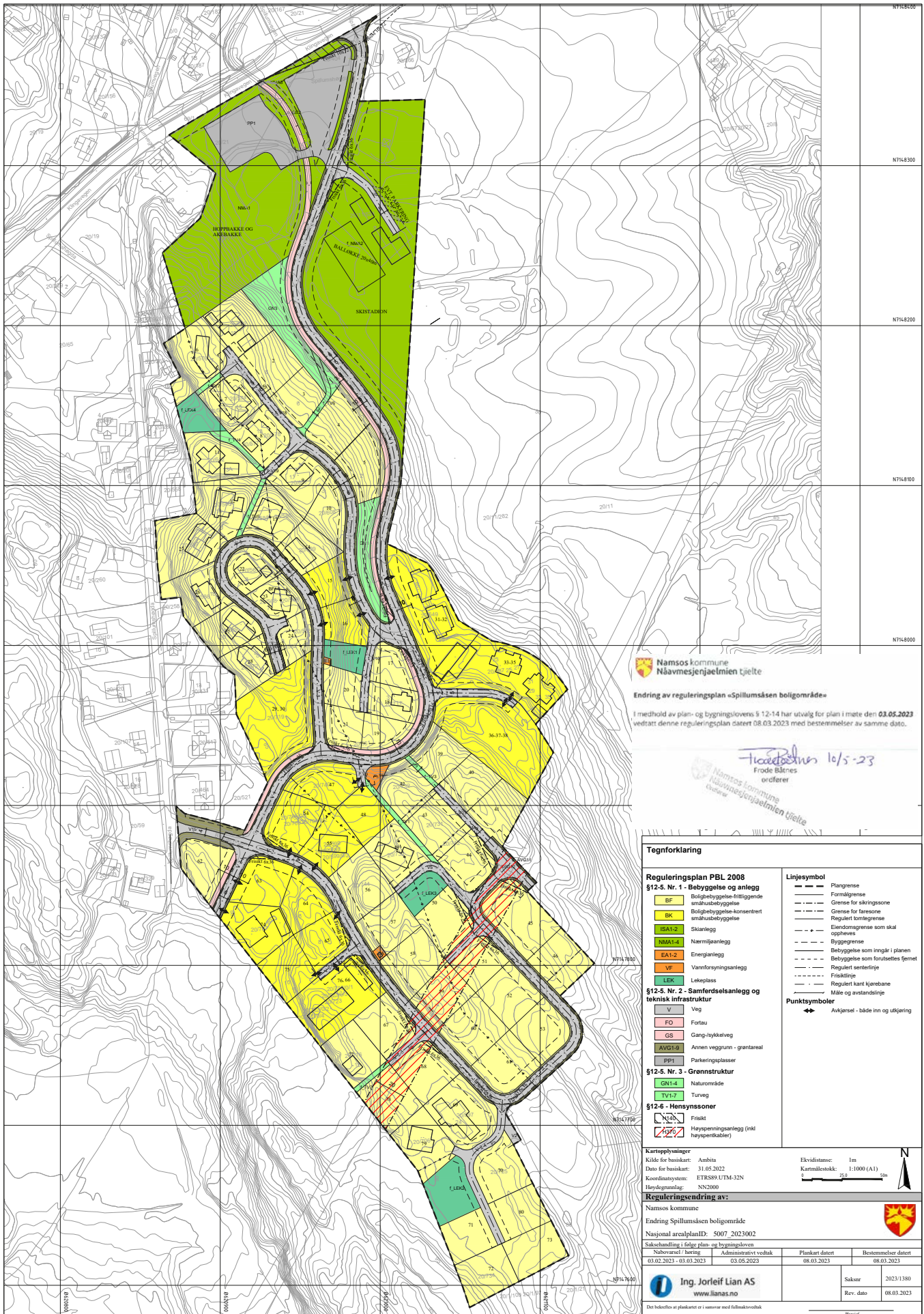
	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

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



Namsos kommune
Nåvmesjerjælmien tjeilte

Endring av reguleringsplan «Spillumsåsen boligområde»

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-14 har utvalg for plan i møte den 03.05.2023 vedtatt denne reguleringsplan datert 08.03.2023 med bestemmelser av samme dato.

Frøde Bånes
16/5-23
Frøde Bånes
ordfører

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- BF Boligbebyggelse-tilliggende småhusbebyggelse
- BK Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
- SA1.2 Skianlegg
- NM1.4 Nærmlieanlegg
- EA1.2 Eiereanlegg
- VF Vannforsyningsanlegg
- LEK Lekeplass

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- V Veg
- FO Fortau
- GS Gang-rykkeveg
- AVG1-9 Annen veggrunn - grantareal
- PP1 Parkeringsplasser

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

- GN1.4 Naturområde
- TV3.7 Turveg

§12-6 - Hensynssoner

- N20 Friskil
- H20 Høydepenningsanlegg (inkl høydepentakler)

Linjesymbol

- Plangrense
- Formålgrense
- Grense for skiringsone
- Grense for farezone
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrænse som skal oppheves
- Byggeline
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Friskilrør
- Regulert kant kjørebane
- Måle og avstandslinje

Punktsymboler

- Avkjørsel - både inn og utkjørsel

Kartopplysninger

Kilde for basiskart: Ambia
Dato for basiskart: 31.05.2022
Koordinatsystem: ETRS89 UTM-32N
Høydegrunnlag: NN2000

Ekvidistanse: 1m

Kartmålestokk: 1:1000 (A1)

0 25 50

Reguleringsendring av:

Namsos kommune

Endring Spillumsåsen boligområde

Nasjonal arealplanID: 5007_2023002

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven

Nabovarsel / høring Administrativt vedtak

03.02.2023 - 03.03.2023 03.05.2023

Plankart datert

08.03.2023

Bestemmelser datert

08.03.2023

Ing. Jorleif Lian AS

www.lianas.no

Saksnr

2023/1380

Rev. dato

08.03.2023

Det bekræftes at plankart er i samsvar med felleskartet

Plankart



REGULERINGSBESTEMMELSER REGULERINGSENDRING FOR SPILLUMSÅSEN BOLIGOMRÅDE

Kommune: **Namsos**

Planidentitet: 2023002

	Dato	Sist endret
Planbeskrivelse	13.01.2023	08.03.2023
Bestemmelser	13.01.2023	08.03.2023
Plankart	13.01.2023	08.03.2023

Plan vedtatt: 03.05.2023

Innhold

§ 1 GENERELT	3
Pbl. § 12.5 nr. 1 Bebyggelse og anlegg	3
Pbl. § 12.5 nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.....	3
Pbl. § 12.5 nr. 3 Grønnstruktur.....	3
Pbl. § 12.5 nr. 4 Hensynssoner	3
§ 2 Fellesbestemmelser.....	3
2.1 Rekkefølgebestemmelser.....	3
2.2 Estetikk	4
2.3 Universell utforming	4
2.4 Parkering.....	4
2.5 Støy.....	4
2.6 Renovasjon	5
2.7 Søknad om byggetillatelse.....	5
§ 3 Bebyggelse og anlegg.....	6
3.1 Boligbebyggelse	6
3.1.1 Frittliggende småhusbebyggelse (Tomt 1-28, 39-46, 56-62 og 67-74).....	6
3.1.2 Konsentrert småhusbebyggelse (tomt 29-38).....	6
3.1.3 Konsentrert småhusbebyggelse tomt 47-48, tomt 54-55, tomt 62-65 og tomt 74-75-6	
3.1.4 Konsentrert småhusbebyggelse (tomt 15 og 16)	6
3.2 Skianlegg	6



3.3 Nærmiljøanlegg	7
3.4 Energianlegg.....	7
3.5 Lekeplasser	7
§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	7
4.1 Veg	7
4.2 Fortau.....	7
4.3 Gang-/sykkelveg.....	7
4.4 Annen vegggrunn-grøntanlegg	7
4.5 Parkering.....	8
§ 5 Grønnstruktur	8
5.1 Naturområde-grønnstruktur	8
5.2 Turveg.....	8
5.3 Friluftsområde	8
§ 6 Hensynssoner.....	8
6.1 Frisikt.....	8
6.2 Høyspenningsanlegg inkl. høyspentkabler	8



§ 1 GENERELT

Bestemmelsene gjelder innenfor plangrensen i reguleringsplankart tegningsnummer 02 Datert 20.06.14 rev. 15.04.15. Området disponeres til følgende formål i hht. plan- og bygningsloven (PBL) av 2008:

Pbl. § 12.5 nr. 1 Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
- Skianlegg
- Nærmiljøanlegg
- Energianlegg
- Vannforsyningsanlegg
- Lekeplass

Pbl. § 12.5 nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn-grøntanlegg
- Parkeringsplasser

Pbl. § 12.5 nr. 3 Grønnstruktur

- Naturområde-grønnstruktur
- Turveg
- Friluftsområde

Pbl. § 12.5 nr. 4 Hensynssoner

- Frisikt
- Høyspenningsanlegg inkl. høyspentkabler

§ 2 Fellesbestemmelser

2.1 Rekkefølgebestemmelser

- Før nye boliger i området tas i bruk skal hovedadkomsten, Spillumsåsvegen, med fortau være opparbeidet og ferdigstilt.
- Stier fram til felles lekeplasser og lekeplasser skal opparbeides samtidig med annen infrastruktur i feltet og skal kunne tas i bruk samtidig med ferdigstillelse av boligene som lekeplass er felles for.
- Planutvalget kan etter begrunnet søknad gi tidsbegrenset utsettelse av ferdigstillelse av anlegg i under pkt 2.1.
- Lekeplasser skal være ferdigstilt før det gis ferdigattest til nye boliger som lekeplass er felles for. Se pkt 3.5.



•

2.2 Estetikk

Alle tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven skal, når det gjelder volumer, stiluttrykk, materialbruk, farger og lignende utformes på en slik måte at byggetiltaket får en god arkitektonisk og estetisk utforming.

2.3 Universell utforming

Friområder og fellesområder skal fungere som rekreasjons- og lekeområder for alle mennesker inkludert mennesker med nedsatt funksjonsevne, barn og voksne. Gangarealet skal ha lav friksjon, være trinnfritt, lett å orientere seg i og innby til lek, sosial kontakt og fysisk aktivitet.

I friområder der det ikke er mulig å tilrettelegge for rullestolbrukere, skal det være mulig å gi området en høyere grad av tilgjengelighet. Enkle tiltak som rydding av turstier, gode trinn og trappesforhold med god markering av trinnene, nødvendige kontraster og rekkverk i hele trappens lengde. Sikring av farlige områder, bergskrenter etc.

Boliger.

Det skal være trinnfri atkomst mellom parkering og bolig i blokkbebyggelse. Det settes krav til heis i boligbygning med 3 etasjer eller flere, som har felles inngang til minst 3 boliger som ligger over hverandre. .

Eneboliger.

Det skal være trinnfri atkomst fra stue til terrasse eller uteplass.

2.4 Parkering

Frittliggende småhusbebyggelse:

For hver enkelt bolig skal det avsettes plass for minimum en garasje plass og en parkeringsplass. Bi-leilighet skal ha 1 parkeringsplass pr. boenhet.

Alle parkeringsplasser skal legge til rette for el-bil/el sykkel parkering.

Konsentrert småhusbebyggelse:

Det skal anlegges 1,5 parkeringsplass pr. boenheter innen området.

Alle parkeringsplasser skal legge til rette for elektrisk bil-/elsykkel- parkering.

2.5 Støy

Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T1442/2021 skal legges til grunn ved håndtering av støy. Virksomheter innenfor planområde skal forholde seg til grenseverdier fastsatt i tabell 2.



2.6 Renovasjon

For hver tomt skal det avsettes tilstrekkelig areal for renovasjons-beholdere der oppstillingsplass har god tilgjengelighet fra veien.

2.7 Søknad om byggetillatelse

Søknad om byggetillatelse skal vedlegges:

- Situasjon som viser plassering av bolig, garasje, parkeringsplasser, avkjørsel og oppstillingsplasser for renovasjon.
- Terrengsnitt med angitt kote-høyde for golv i 1. etg., terrengsnitt skal vise ny bebyggelse i forhold til bebyggelse på naboeiendom.



§ 3 Bebyggelse og anlegg

3.1 Boligbebyggelse

3.1.1 Frittliggende småhusbebyggelse (Tomt 1-28, 39-46, 56-62 og 67-74)

- Det kan oppføres frittliggende småhusbebyggelse i inntil 2 etasjer med sokkel på skrå tomter der terrenget tillater det, og i inntil 2 etasjer på flate tomter. I boligen kan det etableres en bi-leilighet. Bi-leiligheten skal ikke overstige 60m².
- Gesimshøyden for boligene skal ikke overskride 6 m (8m for pulttak og 7m for flatt tak) og mønehøyde skal ikke overskride 8 m. Høyder måles fra gjennomsnittlig terrenghøyde.
- Maks utnyttelsesgrad % BYA = 40 %. Garasjer/carport/parkeringsareal og evt. veranda/terrasse skal være inkludert i total BYA.
- Mønehøyde på garasje skal ikke overstige 4,5m.

3.1.2 Konsentrert småhusbebyggelse (tomt 29-38)

- Det kan føres opp blokkhus i inntil 3 etasjer med garasjer i underetasje. Totalt 4 etasjer.
- Maks tillatte byggehøyde skal ikke overstige (NN2000)
 - Tomt 29-30 – kt +95,00
 - Tomt 31-35 - kt +80,00
 - Tomt 36-38 - kt +85,00
- Maks utnyttelsesgrad % BYA = 60%. Garasjer/carport/parkeringsareal og evt. veranda/terrasse skal være inkludert i total BYA.
- Mønehøyde på garasje skal ikke overstige 4,5m.

3.1.3 Konsentrert småhusbebyggelse tomt 47-48, tomt 54-55, tomt 62-65 og tomt 74-75-

- Det kan oppføres konsentrert småhusbebyggelse med flere boenheter i inntil 2 etasjer med sokkel på skrå tomter der terrenget tillater det, og i inntil 2 etasjer på flate tomter.
- Gesimshøyden for boligene skal ikke overskride 6 m (8m for pulttak og 7m for flatt tak) og mønehøyde skal ikke overskride 8 m. Høyder måles fra gjennomsnittlig terrenghøyde.
- Maks utnyttelsesgrad % BYA = 40 %. Garasjer/carport/parkeringsareal og evt. veranda/terrasse skal være inkludert i total BYA.
- Mønehøyde på garasje skal ikke overstige 4,5m.

3.1.4 Konsentrert småhusbebyggelse (tomt 15 og 16)

- Det kan føres opp blokkhus i inntil 3 etasjer med garasjer i underetasje.
- Maks tillatte byggehøyde skal ikke overstige kt + 90,00 (NN2000)
- Maks utnyttelsesgrad % BYA = 60%. Garasjer/carport/parkeringsareal og evt. veranda/terrasse skal være inkludert i total BYA.
- Mønehøyde på garasje skal ikke overstige 4,5m.

3.2 Skianlegg

- Det kan føres opp bygninger i inntil 2 etasjer.



- Gesimshøyde skal ikke overskride 5 m og mønehøyde skal ikke overskride 9 m. Høyde måles fra gjennomsnittlige terrenghøyde.

3.3 Nærmiljøanlegg

Arealet er avsatt til nærmiljøanlegg og kan ikke bebygges.

3.4 Energianlegg

Området er avsatt til nettstasjoner for El-forsyning.

3.5 Lekeplasser

I området skal det opparbeides sandkasse og annet utstyr for lek. (F. eks huske). Det skal etableres sittegrupper som gjør det attraktivt for både barn og andre å oppholde seg i området sammen med barna. Det tillates oppført overbygg på sittegruppe med maksimalt 3m høyde. Overbygg kan oppføres som en gapahuk med vegger på 3 sider.

f_LEK1 er felles for tomtene 15-21, 29-38.

f_LEK2 er felles for tomtene 1-15 og 22-28

f_LEK3 er felles for tomtene 39-53.

f_LEK4 er felles for tomtene 54-80.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Veg

Arealet er avsatt til felles adkomstveger for alle tomter/boenheter i området og kan ikke bebygges.

Veg V15 skal være stengt for gjennomkjøring med unntak av buss, renovasjonsbiler og utrykningskjøretøyer.

4.2 Fortau

Arealet er avsatt til fortau.

4.3 Gang-/sykkelveg

Arealet er avsatt til gang-/sykkelveg og kan ikke bebygges. Det må legges vekt på en utforming av gang/sykkelvegen som gjør det naturlig for myke trafikanter å velge det etablerte krysningspunktet under Fv 17.

4.4 Annen veggrunn-grøntanlegg

Arealet er avsatt som grøntanlegg og snøopplag. Området kan ikke bebygges.



4.5 Parkering

Arealet er avsatt til parkeringsplasser for skianlegget og turgåere.

§ 5 Grønnstruktur

5.1 Naturområde-grønnstruktur

Området er avsatt til naturområde og kan ikke bebygges.

5.2 Turveg

Områdene skal fungere som felles snarveier for gående og adkomst til lekearealene.

5.3 Friluftsområde

Arealet er avsatt som friluftsområde og kan ikke bebygges.

§ 6 Hensynssoner

6.1 Frisikt

Området er regulert til hensynssone veg. Innenfor dette området skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veger. Parkering i frisiktsoner er ikke tillatt.

6.2 Høyspenningsanlegg inkl. høyspentkabler

Området er regulert til hensynssone for høyspent og kan av sikkerhetshensyn ikke bebygges før høyspent-trase er lagt om.



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 SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Blåbærvegen 17
7820 SPILLUM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Torleif Sommerseth

Telefon: 928 06 396
E-post: torleif.sommerseth@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