



aktiv.

Båtsvikvegen 8, 7777 NORD-STATLAND

**Nord-Statland Sjarmerende bolig  
beliggende i boligfelt med eldre  
trehusbebyggelse**



Eiendomsmegler

**Tomas Høin**

**Mobil** 481 45 822

**E-post** tomas.hoin@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer**

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 675 000,-  
**Omkostn.:** Kr 18 220,-  
**Total ink omk.:** Kr 693 220,-  
**Årlig festeavgift:** Kr 800,-  
**Selger:** Rolf Ove Korsvei  
Heidi Kristine Skavern

Korsvei

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1950  
**BRA-i/BRA Total** 116/116 kvm  
**Tomtstr.:** 948.9 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 183, bnr. 14  
**Oppdragsnr.:** 1708250281

# Nord-Statland Sjarmerende bolig beliggende i boligfelt med eldre trehusbebyggelse

Bebyggelsen består av en bolig oppført ca. 1950 i 2 etasjer, som senere er påbygd med stue, inngangsparti og uisolerte boder.

Eiendommen bærer på et generelt grunnlag preg av manglende vedlikehold de senere år og har et betydelig oppgraderingsbehov. Beliggende i Nord-Statland, som del av et boligfelt med eldre trehusbebyggelse. Eiendommen er helsårbolig benyttet som fritidsbolig. Normale solforhold og delvis sjøutsikt utover Namsenfjorden og Otterøya i nordøst. Rolige og barnevennlige omgivelser uten gjennomgangstrafikk. Kort vei til fine friområder med turterreng, og muligheter for jakt, fiske og friluftsliv.

Velkommen på visning



# Innhold

|                               |     |
|-------------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon .....       | 2   |
| Om eiendommen .....           | 4   |
| Plantegning .....             | 34  |
| Tilstandsrapport .....        | 37  |
| Egenerklæring .....           | 66  |
| Energiattest .....            | 71  |
| Kommunale avgifter .....      | 77  |
| Kommunal tilknytning .....    | 78  |
| El-rapport Tensio .....       | 79  |
| Feierapport Tensio .....      | 80  |
| Festeinfo .....               | 81  |
| Matrikkelrapport .....        | 83  |
| Ferdigattest .....            | 89  |
| Bygningsskisser .....         | 91  |
| Reguleringsbestemmelser ..... | 96  |
| Kart .....                    | 103 |
| Nabolagsprofil .....          | 107 |
| Budskjema .....               | 114 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 116 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 116 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### 1. etasje

BRA-i: 79 m<sup>2</sup> Entré, trapperom, bad, kjøkken, stue, soverom, bod, bod 2, bod 3, bod 4

#### 2. etasje

BRA-i: 37 m<sup>2</sup> Gang, loftstue, soverom, soverom 2

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Veranda på tilbygg/uthus mot nord er trukket inn i tilbygget. Det er ukjent om dette er godkjent.

### Tomtetype

Festet

### Tomtestørrelse

948.9 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Festet tomt. Terrenget rund boligen er delvis flatt og delvis skrånende, der det er en bratt kant på baksiden av boligen. Gårdsplass med god plass til parkering.

Grunneier/bortfester: Otto Hermann Ekker m flere

Årlig festeavgift: 800,-

Regulering av festeavgift: Hvis ny eier ønsker å fortsette festeforholdet ønsker vi et engangsløft av festeavgifta til markedspris for området, som etter det jeg kjenner til ligger i nivået 3500 til 4500 kr/år.

Neste regulering av festeavgift:

Festekontrakten utløper:

Forkjøpsrett: Nei

Kreves samtykke til overdragelse fra grunneier: Nei

Tinglyst festekontrakt finnes ikke hos Kartverket. Megler har mottatt dårlig kopi av festekontrakten fra 1948. Denne kan ses hos megler. Det fremgår ikke av festekontrakten hvor lenge denne gjelder. Se tomtefestelovens regler for eventuell innløsning, forlengelse og regulering av festeavgift etter utløp. Dette er kjøpers risiko og ansvar.

Info fra grunneier:

Jeg har ikke funnet noe eksemplar av festekontrakt på festenr 2. Festeavgiften ser ut til å ha vært den samme siden 1998. Kan ikke finne at det er betalt festeavgift siden 2021, da av forrige eier, Trond Olsen. For ny eier fra nå, kan vi tenke oss både en fortsettelse av festeforholdet, eller gi et tilbud om innløsning. Hvis ny eier ønsker å fortsette festeforholdet ønsker vi et engangsløft av festeavgifta til markedspris for området, som etter det jeg kjenner til ligger i nivået 3500 til 4500 kr/år. Vi kan også gi et tilbud om innløsning, her må jeg få komme tilbake til pris etter å ha rådført meg med mine partnere. Grunneierne er ikke interessert i å benytte seg av en ev forkjøpsrett.

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

### **Årlig festeavgift**

Kr 800

### **Beliggenhet**

Båtsvikvegen 8 ligger i et attraktivt område med kort avstand til sjøen, kun 80 meter unna, som gir gode muligheter for maritime aktiviteter.

Området er ideelt for friluftsliv med nærhet til turterreng som tilbyr jakt, fiske og naturopplevelser. Dette gjør eiendommen perfekt for de som ønsker å kombinere fritidsbolig med aktive utendørsaktiviteter.

Det er gangavstand til nærbutikken, som ligger bare 2 minutter unna, og småbåthavn, som gir enkel tilgang til daglige nødvendigheter og rekreasjon.

For de som ønsker å utforske nærliggende byer, er Namsos en 51 minutters kjøretur unna, mens Steinkjer kan nås på 1 time og 6 minutter. Trondheim ligger 2 timer og 52 minutter fra eiendommen.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med bussholdeplasser ved Tøtdal og Sve, begge med linje 681, som ligger henholdsvis 9.6 km og 9.8 km unna, med en kjøretid på 9 minutter.

For sportsentusiaster, er Statland skole med aktivitetshall og ballspill kun 14 minutter unna, og Sørli stadion for fotball ligger 15 minutter unna.

Vintersport kan nytes ved Bråten skisenter, som ligger 54 minutter unna, og tilbyr alpin muligheter med skitrekk.

Ladepunkter for el-bil er tilgjengelige ved Enecharge AS Utordveien, 13 minutter unna, og Enecharge AS Lauvøyvegen 49, 24 minutter unna.

Eiendommen har adkomst via offentlig vei, med en privat stikkveg opp til eiendommen, og ligger i et område regulert til bolig/fritidsbebyggelse.

#### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

#### **Bygningssakkyndig**

Tommy Berg v/Norconsult

#### **Type tekst**

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Fritidsboligen er oppført rundt 1950 og har blitt tilbygd. Byggegrunnen består av fjell, og fundamentene er ikke synlige. Tilbyggene er fundamentert på pillarer. Bygningen har en grunnmur av betong. Dreneringen stammer fra byggeåret. Veggkonstruksjonen er en trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasaden er kledd med stående og liggende bordkledning samt metallplater. Deler av kledningen har blitt skiftet etter byggeåret. Den opprinnelige delen av boligen har et pyramidetak, mens tilbyggene har pulttak. Taktekingen består av stål- eller aluminiumsplater. Oppbyggingen av taket på den opprinnelige delen er ukjent, da det mangler adkomst til kaldloftet. Pulttakene har en sperrekonstruksjon. Det er etablert takrenner, nedløp og beslag i plast og metall. Etasjeskillerne er konstruert som trebjelkelag. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass. Det finnes også to selvlagde vinduer i pleksiglass på en bod. Hovedytterdøren er en malt tredør, og det er en malt balkongdør i tre.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

#### - Utvendig - Nedløp og beslag

Avvik: · Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.  
· Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.  
· Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.  
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.  
· Det er avvik:  
Deler av boligen mangler takrenner og nedløp dette er årsak til at TG-3 er satt.  
Montert takstige er ikke godkjent type.

#### - Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: · Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.  
· Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.  
· Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.  
· Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.  
Det er brukt museklosser til tetting mot mus og dette har medført en redusert lufting av kledningen. Det registreres stedvis råteskader. Dette kan spre seg til bakenforliggende konstruksjon om det ikke blir utbedret. Undertegnede har ikke foretatt destruktive inngrep i vegger, så bakenforliggende konstruksjoner er ikke kontrollert. Det registreres stedvis malingsavskalling og oppblæring av maling. Det registreres stedvis manglende musetetting. Det registreres til dels betydelig slitasje av kledning.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: · Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

· Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

· Det er avvik:

Det er ikke adkomst til loft på opprinnelig del av boligen, og heller ikke på tilbygg mot sør, så inspeksjonen er begrenset til innvendig himling. Deler av tilbygg mot nord har en åpen og uisolert konstruksjon. Det registreres fuktskjolder ved pipe og i himling på tilbygg mot nord.

- Innvendig - Overflater

Avvik: · Det er avvik:

Det registreres stedvise mindre skader og en del bruksslitasje. Det er sprekker i skjøter i gulvbelegg og tapet, og det er stedvis manglende listverk. Det registreres noe uferdige overflater.

- Innvendig - Radon

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

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: · Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det opplyses om at rekkverk ved trappehull i 2. etasje er lavt og har store åpninger.

Håndløper var demontert på befaringen, men eier informerte om at den skulle monteres igjen. Den var tatt ned pga flytting av møbler opp/ned trappen.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: · Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

· Det er avvik:

Dørene har en høy alder med tilhørende bruksslitasje.

- Innvendig - Andre innvendige forhold

Avvik: · Det er avvik:

Da det stedvis mangler utvendig musetetting så det kan ikke utelukkes at det er mus i boligen.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: · Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: · Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

- Tomteforhold - Septiktank

Avvik: · Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

- Våtrom - 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: · Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Rommet er gammelt og tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom. Overflater har også til dels store skader.

- Kjøkken - 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: · Det er avvik:

Eldre kjøkkeninnredning med tilhørende slitasje.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Takteking

Avvik: · Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen.

· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Tektekingen på tilbygget mot nord (inngangsparti og bod) er meget dårlig og har betydelig slitasje. Det er også registrert at det er delvis overlapp med flere platelag.

Tektekingen på opprinnelig del av bygget er gammel og slitt.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: · Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

· Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

· Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

· Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vindu med kobla glass på boden har bare ett glass. Vinduet er også delvis trykket inn i veggen. Dette vinduet og de selvbygde vinduene er årsak til at TG-3 er satt. Det mangler god tetting mot bakenforliggende konstruksjon på sidene av enkelte vinduer. En del vinduer har stor slitasje. Selvbygde vinduer har løsninger som kan føre til vanninntrengning. De er heller ikke isolerte.

- Utvendig - Dører

Avvik: · Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Ytterdør tar i karm/terskel.

Omremming rundt balkongdør er mangelfull da det bare er den liggende bordkledningen som er lagt inn på dørkarm.

Balkongdøren er betydelig slitt og deler av treverk på den er tidligere skiftet. Det registreres begynnende råteskader på døren. Balkongdør mangler utvendig dørvrider. Balkongdøren er årsak til at TG-3 er satt.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: · Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det registreres til dels store skjevheter i bjelkelaget. Dette gjelder i flere rom. Største lokale avvik er registrert på kjøkkenet der avviket ble målt til 43 mm innenfor 2 meter.

Det opplyses om at retningsavvik på etasjeskillere på boliger av sådan alder ikke er unormalt, og skyldes ofte underdimensjonering uten at det er kontrollert spesifikt på denne boligen. Store deler av bjelkelagets underside i 1. etasje er utilgjengelig.

Uoppdagede avvik kan derfor forekomme da det ikke er foretatt destruktive inngrep i forbindelse med inspeksjonen.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: · Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

- Pipevanger er ikke synlige.

- Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det registreres riss i puss på pipe.

Om innkledd pipevange er med luftekanal, og ikke røykløp er det ikke et avvik.

Det er i rapport fra brann/feiervesen ilagt fyringsforbud i ovn på kjøkken.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: · Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

· Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

· Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

· Det er avvik:

Ved piggmåling i treverk i etasjeskiller mot etasjen over måles det en vektprosent fukt på 21. Dette tilsvarer fuktig trevirke.

Det er grunnvann som renner langs fjellgrunnen som kommer inn under grunnmur i kjeller. Det er etablert et avløpsrør i betong i kjelleren som leder vann ut igjen.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: · Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp.

· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det registreres utetthet i avløp under servant på badet.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Avvik: 9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Ja

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

Ja Da deler av anlegget er meget gammelt, og pga registrerte avvik som løs kabel og utildekte koblinger, anbefales det utført en elkontroll på anlegget.

- Tekniske installasjoner - Utstyr for varsling og slukking av brann

Avvik: 2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ja Brannslukkingsapparat er eldre enn 10 år. Det anbefales å skaffe et nytt brannslukkingsapparat.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja Det er ikke etablert røykvarslere. Det må monteres røykvarslere i begge etasjer.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: · Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

· Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

· Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/ svært begrenset effekt.

Det kommer vann inn i kjellerrom da overflatevann fra fjellet i bakkant av boligen kommer inn under grunnmuren.

- Tomteforhold - Terrengforhold

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

. Terrengfaller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

- Våtrom - 1. etasje > Bad > Generell

Avvik: · Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet er gammelt og tilfredsstillende ikke dagen krav til våtrom Overflater har skader.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2021.

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

Ja

Beskrivelse: Bad bør renoveres

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Aarstad vvs

Beskrivelse: Lagt opp vann og avløp til vaskemaskin. Reparert gråvannsavløp.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Aarstad vvs

Beskrivelse: Reparert gråvannsavløp

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

Ja

Beskrivelse: Fjell i kjeller

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

Ja

Beskrivelse: Montert nytt ildsted. Foretatt reparasjoner på pipe, satt inn ny sotluke, satt opp brannvegg

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

Ja

Beskrivelse: Mus i bod

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Elvis elektro

Beskrivelse: Nytt hovedinntak og sikringsskap. Montert strøm til varmepumpe. Montert fiberkabel av Telenor.

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

### **Innhold**

1. Etasje:

BRA-i 79 kvm: Entré, trapperom, bad, kjøkken, stue, soverom og 4 boder

2. Etasje:

BRA-i 37 kvm: Gang, loftstue og 2 soverom

### **Standard**

Kjøkken i 1. etasje:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Alder på innredningen er ukjent.

Bad i 1. etasje:

Rommet er gammelt og overflatene har skader. Det foreligger ingen dokumentasjon for badet.

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat, furu og belegg.

Vegger: Tapet, en eldre type panelplater og trepanel.

Himling: I all hovedsak himlingsplater.

Overflatene er av varierende alder. Det er sprekker i skjøter i gulvbelegg og tapet, og det er stedvis manglende listverk. Det er registrert noe uferdige overflater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendig synlige vannledninger er av kobber. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Hovedstoppekran er plassert ute ved trapp.

- Avløpsrør: Synlige avløpsrør av plast. Det er registrert utetthet i avløp under servant på badet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.

- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 120 liter fra 1985.

- Andre installasjoner: Det er etablert en luft til luft varmepumpe fra 2021.

- Branntekniske forhold: Det er etablert et brannslukningsapparat som er eldre enn 10 år. Det er ikke montert røykvarslere.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

2025:

- Utvendig maling. Opplyst av eier.

2024:

- Service på gråvanns-avløp. Arbeid utført av Aurstad VVS. Opplyst av eier.

2023:

- Ny kjøkkenventilator. Opplyst av eier. Nytt opplegg til vaskemaskin. Utført av Aurstad VVS. Opplyst av eier. Nytt ildsted, og utbedringer på pipe, ny brannvegg og sotluke. Arbeid utført av Jann Reistad og Kontroll utført av Namsos brannvesen. Opplyst av eier.

2022:

- Nytt hovedinntak strøm, og nytt sikringsskap. Utført av Elvis Elektro AS. Opplyst av eier. Ny varmepumpe ble etablert. Utført av Elvis Elektro AS og Trønderservice AS. Opplyst av eier.

### **Parkering**

På egen gårdsplass

### **Forsikringsselskap**

storebrand

### **Polisenummer**

9582750

### **Radonmåling**

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

## **Diverse**

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

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

## **Energi**

### **Oppvarming**

Elektrisk, varmepumpe, ved.

Anmerkninger/mangler vedr pipe, ildsted eller boenhet registrert på tilsyn 16.12.2021;

- Anbefaler rehabilitering av skorstein, gjelder teglskorstein.
- Dårlig takstige. Stiger skal være i stål eller aluminium og uten skader.
- Skorstein er innkledd på loft.
- Sotluken er defekt.
- FYRINGSFORBUD; Det er oppdaget avvik som er så alvorlige at fortsatt bruk vil kunne øke risikoen for umiddelbar brann vesentlig. Defekt ildsted på kjøkken 1. etasje.
- Feil/mangler ved røykvarsler. Det skal være minst en detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmer skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.
- Feil/mangler ved slokkemateriell. Serviceintervall er ikke overholdt. Skum 5 år, pulver 10 år.

Tilsyn hvert 6. år. Feiing hvert 5. år, neste gang 2029.

(med forbehold om endringer)

### **Energikarakter**

F

### **Energifarge**

Oransje

**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 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 675 000

**Kommunale avgifter**

Kr 8 847

**Kommunale avgifter år**

2025

**Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter inkluderer:

Vann: kr 3618,00

Renovasjon: kr 1554,00

Branntilsyn, feiing: kr 296,00

Slamtømming: kr 3379,00

Eiendomsskatt: kr 1812,00

Totalt: kr 10659,00

**Eiendomsskatt**

Kr 1 812

**Eiendomsskatt år**

2025

**Formuesverdi primær**

Kr 411 945

**Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 1 647 781

## **Formuesverdi sekundær år**

2023

### **Andre utgifter**

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

### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 183, bruksnummer 14, festenummer 2 i Namsos kommune.

### **Offentligrettslig pålegg**

Anmerkninger/mangler vedr pipe, ildsted eller boenhet registrert på tilsyn 16.12.2021;

- Anbefaler rehabilitering av skorstein, gjelder teglskorstein.
- Dårlig takstige. Stiger skal være i stål eller aluminium og uten skader.
- Skorstein er innkledd på loft.
- Sotluken er defekt.
- FYRINGSFORBUD; Det er oppdaget avvik som er så alvorlige at fortsatt bruk vil kunne øke risikoen for umiddelbar brann vesentlig. Defekt ildsted på kjøkken 1. etasje.
- Feil/mangler ved røykvarsler. Det skal være minst en detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmer skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.
- Feil/mangler ved slokkemateriell. Serviceintervall er ikke overholdt. Skum 5 år, pulver 10 år.

Tilsyn hvert 6. år. Feiing hvert 5. år, neste gang 2029.

(med forbehold om endringer)

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

5007/183/14/2:

10.01.1948 - Dokumentnr: 100082 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

ÅRLIG AVGIFT NOK 20

FORBUD MOT VISSE FORMER FOR NÆRINGSVIRKSOMHET

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BEST. OM VARIGHET

BESTEMMELSE OM VILKÅR FOR SLETTEELSE AV LEIEKONTRAKT

Gjelder denne registerenheten med flere

27.10.2025 - Dokumentnr: 1289750 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Gjelder feste

Rettighetshaver: Boli Eiendomsmegling AS

Org.nr: 993 609 145

Elektronisk innsendt

01.01.2018 - Dokumentnr: 12794 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1725 Gnr:183 Bnr:14

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1613093 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5040 Gnr:183 Bnr:14

Gjelder denne registerenheten med flere

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for "tilbygg til boligbygg" på Nord-Statland, datert 16.07.1987.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen på selve oppføringen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

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

### **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate. Stikkveg opp til eiendommen er privat. Det er ukjent om det er tinglyst rettighet til bruk av vei som går over naboeiendommen.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig eller privat nett. Eiendommen har septiktank, med overløp til grøft.

### **Regulerings- og arealplaner**

Regulert til: Bolig/fritidsbebyggelse

Følger reguleringsplan "Nord-Statland". Planen regulerer eiendommen til bolig/fritidsbebyggelse innenfor område B/FB12 06.09.2007

Det er ikke innkommet nye arealplaner for dette området til kommunal behandling.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

### **Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odelsrett 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**

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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**

675 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

16 870 (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))

---

18 220 (Omkostninger totalt)

34 120 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

36 920 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

693 220 (Totalpris. inkl. omkostninger)

709 120 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

711 920 (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 18 220

### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://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 fastprisbasert vederlag tilsvarende 49 900,- av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 250 Digital annonsering
- 1 875 Gebyr for betalingsutsettelse
- 4 000 Kommunale opplysninger
- 17 900 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 2 500 Visninger per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 3 192 Utlegg fotograf, faktura 112507
- 290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 88 325

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**

Tomas Høin  
Eiendomsmegler  
[tomas.hoin@aktiv.no](mailto:tomas.hoin@aktiv.no)  
Tlf: 481 45 822

**Ansvarlig megler bistås av**

Tomas Høin

Eiendomsmegler

tomas.hoin@aktiv.no

Tlf: 481 45 822

**Oppdragstaker**

Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145

Torggata 2, 7713 Steinkjer

**Salgsoppgavedato**

17.11.2025









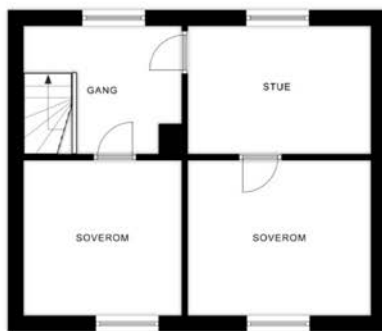








# Plantegning

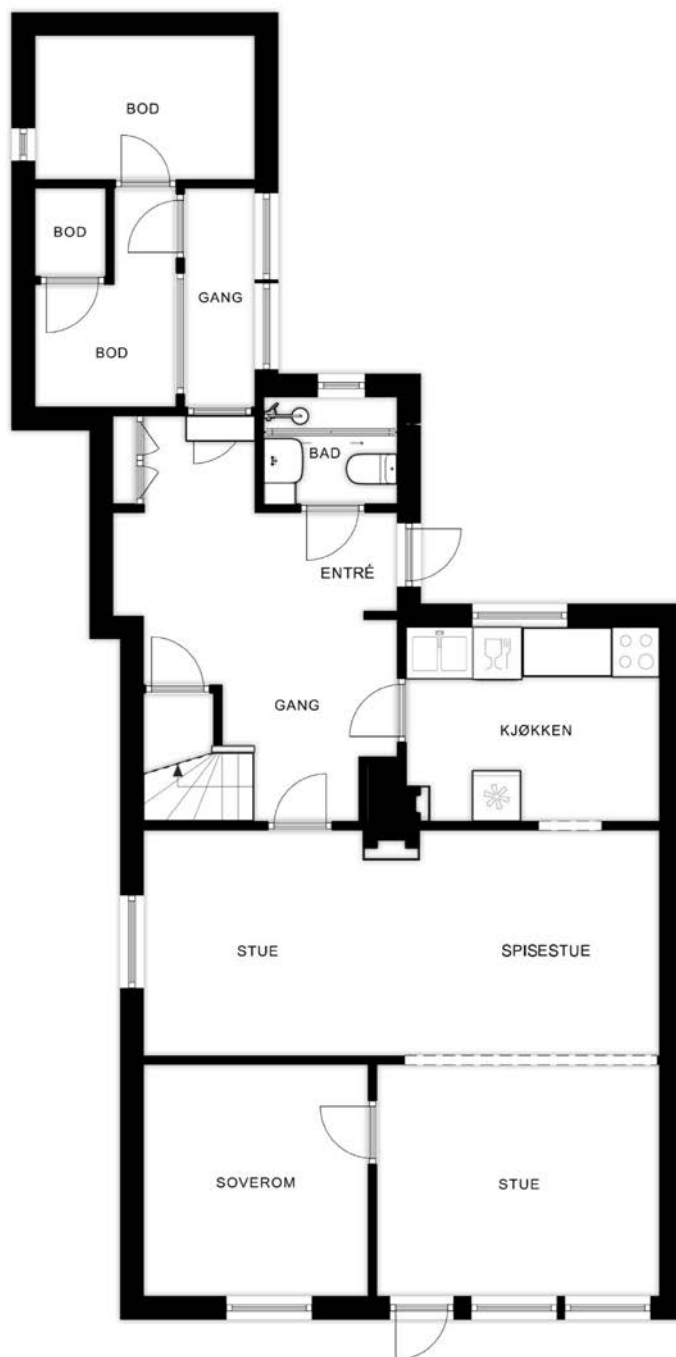


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

**EFXIT**

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

# Plantegning

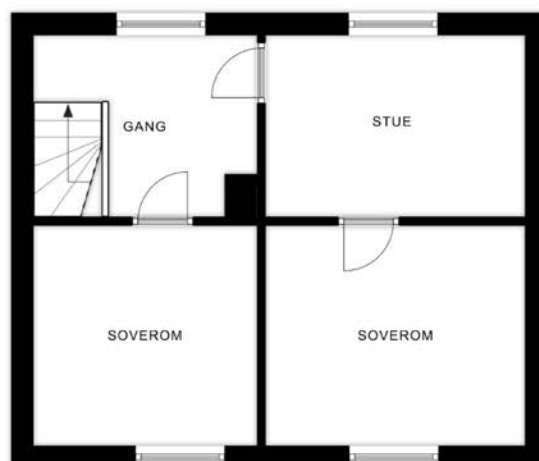


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

**EFXIT**

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

# Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

**EFXIT**

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

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Båtsvikvegen 8, 7777 NORD-STATLAND

 NAMSOS kommune

 gnr. 183, bnr. 14, fnr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 116 m<sup>2</sup> BRA-i: 116 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 29.10.2025

Rapportdato: 31.10.2025

Oppdragsnr.: 21983-1145

Referansenummer: IF2089

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Tommy Berg

Vår ref: Tommy Berg



Norconsult 

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

## Norsk takst

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



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

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

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

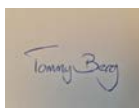
## Norconsult Norge AS

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

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

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

### Rapportansvarlig



Tommy Berg

Uavhengig Takstingeniør

tommy.berg@norconsult.com

413 01 188



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Helårsbolig/fritidsbolig fra ca 1950.  
Se rapportens enkeltpunkter for detaljer.

## Fritidsbolig - Byggeår: 1950

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå da det ikke er reist stige og det er manglende sikring. Da inspeksjon er foretatt fra bakkenivå kan uoppdagede avvik ikke utelukkes. Det oppfordres derfor til å foreta en grundig sjekk av taktekkingen fra taket når dette er mulig. Det er etablert takrenner ned løp og beslag i plast og metall. Alder på disse er ukjent. Inspeksjon er foretatt fra bakkenivå og uoppdagede avvik kan derfor forekomme. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning og metallplater. Deler av kledningen er skiftet etter byggeår, men det er ukjent når. Det er et pyramidetak på opprinnelig del sv boligen, og tilbyggene har pulttak. Oppbygging av opprinnelig del er ukjent da det ikke er etablert luke til kaldloft. Pulttakene har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass. Det er også etablert 2 vinduer i pleksiglass på boden. Disse ser ut til å være selvlagde. Vinduene er av varierende alder, og følgende årstall er registrert: 1978, 1979 og 1985. Vinduer med kobla glass fra byggeår. Selvbygde vinduer av ukjent alder. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Balkongdøren er fra 1986. Ytterdøren er fra 2019.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, furu og belegg. Veggene har tapet, en eldre type panelplater og trepanel. Innvendige tak har i all hovedsak himlingsplater. Overflatene er av varierende alder. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har mursteinspipe og en nyere vedovn på stue. Eldre vedovn på kjøkken. Det er en liten kjeller under deler av opprinnelig del av boligen. Dette er et lite rom, og det er lavr under taket. Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Boligen har malt tretrapp med teppe i trinnene. Innvendig har boligen finerdører og malte fyllingsdører. Dørene er av varierende alder, men de er gamle. Noen er fra byggeår. Potensielt mus i boligen.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Hulltaking er ikke foretatt da rommet uansett har skader som tilsier at rommet må oppgraderes.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Ingen hvitevarer.  
Alder på innredningen er ukjent.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendig synlige vannledninger er av kobber. Hovedstoppkran er ute ved trapp. Man må ha en spesialnøkkel eller en skiftenøkkel for å kunne stenge vannet. Undertegnede fikk ikke kontrollert stoppekranen, så den bør funksjonstestes når det er mulig. Det er synlige avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er etablert en luft til luft varmepumpe. Pumpen er opplyst montert i 2022, men er produsert i 2021. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Det er på boligen foretatt en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Sikringsskap med automatsikringer/skrusikringer plassert på gang i 2. etasje. Åpen installasjon. Det er etablert et brannslukkingsapparat.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell. Dreneringen er fra 1950. Bygningen har betonggrunnmur. Fundamentene er ikke synlige, og type kan derfor ikke fastslås. Tilbyggene står på pillarer. Terenget rundt boligen er delvis flatt og delvis skrånende, der det er en bratt kant på baksiden av boligen. Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er septiktank med overløp til grøft. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Da undertegnede ikke har fått informasjon om at vann- og avløpsledninger er skiftet settes årstall de er fra til 1950. Septiktanken er av glassfiber. Septiktank er fra 1950.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

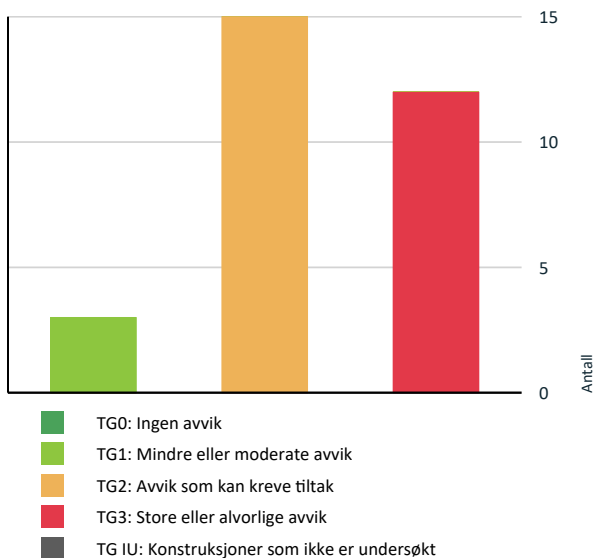
### Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Veranda på tilbygg/uthus mot nord er trukket inn i tilbygget. Det er ukjent om dette er godkjent.

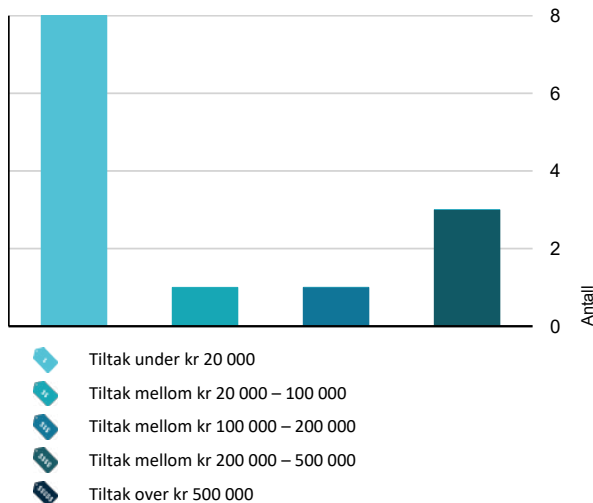
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger, feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt eiendommen som beskrevet ovenfor.

Det er forutsatt at alle opplysninger lagt til grunn i denne rapporten er korrekte, og at all opparbeidelse og bebyggelse på eiendommen er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene. Videre at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt, og at der ikke foreligger heftelser, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi.

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

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

Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS2. Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Teknisk utstyr slik som varmepumper, hvitevarer o.l. er ikke funksjonstestet.

Det bemerkes at tilstandsrapporten kun gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

## Oppsummering av avvik

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

## Fritidsbolig

### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



#### Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Tektekingen på tilbygget mot nord (inngangsparti og bod) er meget dårlig og har betydelig slitasje. Det er også registrert at det er delvis overlapp med flere platelag.

Tektekingen på opprinnelig del av bygget er gammel og slitt.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



#### Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

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

# Sammendrag av boligens tilstand

Vindu med kobla glass på boden har bare ett glass. Vinduet er også delvis trykket inn i veggen. Dette vinduet og de selvbygde vinduene er årsak til at TG-3 er satt. Det mangler god tetting mot bakenforliggende konstruksjon på sidene av enkelte vinduer. En del vinduer har stor slitasje. Selvbygde vinduer har løsninger som kan føre til vanninntrengning. De er heller ikke isolerte.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Ytterdør tar i karm/terskel. Omramming rundt balkongdør er mangelfull da det bare er den liggende bordkledningen som er lagt inn på dørkarm. Balkongdøren er betydelig slitt og deler av treverk på den er tidligere skiftet. Det registreres begynnende råteskader på døren. Balkongdør mangler utvendig dørvidder. Balkongdøren er årsak til at TG-3 er satt.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det registreres til dels store skjevheter i bjelkelaget. Dette gjelder i flere rom. Største lokale avvik er registrert på kjøkkenet der avviket ble målt til 43 mm innenfor 2 meter. Det opplyses om at retningsavvik på etasjeskillere på boliger av sådan alder ikke er unormalt, og skyldes ofte underdimensjonering uten at det er kontrollert spesifikt på denne boligen. Store deler av bjelkelagets underside i 1. etasje er utilgjengelig. Uoppdagede avvik kan derfor forekomme da det ikke er foretatt destruktive inngrep i forbindelse med inspeksjonen.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Pipevanger er ikke synlige. Det er avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det registreres riss i puss på pipe. Om innkledd pipevange er med luftekanal, og ikke røykløp er det ikke et avvik. Det er i rapport fra brann/feiervesen ilagt fyringsforbud i ovn på kjøkken.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning inn i kjellermur. Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller. Det er avvik:

Ved piggmåling i treverk i etasjeskiller mot etasjen over måles det en vektprosent fukt på 21. Dette tilsvarer fuktig trevirke. Det er grunnvann som renner langs fjellgrunnen som kommer inn under grunnmur i kjeller. Det er etablert et avløpsrør i betong i kjelleren som leder vann ut igjen.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



## Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det registreres utetthet i avløp under servant på badet.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

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

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann

[Gå til side](#)

Det er etablert et brannslukningsapparat.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det kommer vann inn i kjellerrom da overflatevann fra fjellet i bakkant av boligen kommer inn under grunnmuren.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



## Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

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

Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet er gammelt og tilfredsstillende ikke dagen krav til våtrom. Overflater har skader.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



## AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



### Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

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

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er avvik:

Deler av boligen mangler takrenner og nedløp dette er årsak til at TG-3 er satt.

Montert takstige er ikke godkjent type.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



### Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er brukt museklosser til tetting mot mus og dette har medført en redusert lufting av kledningen.

Det registreres stedvis råteskader. Dette kan spre seg til bakenforliggende konstruksjon om det ikke blir utbedret. Undertegnede har ikke foretatt destruktive inngrep i vegger, så bakenforliggende konstruksjoner er ikke kontrollert.

Det registreres stedvis malingsavskalling og oppbløring av maling.

Det registreres stedvis manglende musetetting.

Det registreres til dels betydelig slitasje av kledning.



## Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er avvik:

Det er ikke adkomst til loft på opprinnelig del av boligen, og heller ikke på tilbygg mot sør, så inspeksjonen er begrenset til innvendig himling. Deler av tilbygg mot nord har en åpen og uisolert konstruksjon.

Det registreres fuktskjolder ved pipe og i himling på tilbygg mot nord.



## Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres stedvis mindre skader og en del bruksslitasje.

Det er sprekker i skjøter i gulvbelegg og tapet, og det er stedvis manglende listverk.

Det registreres noe uferdige overflater.



## Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



## Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det opplyses om at rekkverk ved trappehull i 2. etasje er lavt og har store åpninger.

Håndløper var demontert på befaringen, men eier informerte om at den skulle monteres igjen. Den var tatt ned pga flytting av møbler opp/ ned trappen.



## Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det er avvik:

Dørene har en høy alder med tilhørende bruksslitasje.

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

Det er avvik:

Da det stedvis mangler utvendig musetetting så det kan ikke utelukkes at det er mus i boligen.

## ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

## ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

## ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkdannelser.

## ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

## ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

## ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Rommet er gammelt og tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom. Overflater har også til dels store skader.

## ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Eldre kjøkkeninnredning med tilhørende slitasje.

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1950

### Kommentar

Byggeår er tatt fra tidligere tilstandsrapport på samme bygg.  
Byggeår er å anse som ca. Boligen ble tilbygd mot sør i 1986.

### Anvendelse

Fritid.

### Standard

Enkel standard.

### Vedlikehold

Har behov for vedlikehold.

### Tilbygg / modernisering

|      |               |                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2022 | Modernisering | Nytt hovedinntak strøm, og nytt sikringsskap. Utført av Elvis Elektro AS. Opplyst av eier.<br>Ny varmepumpe ble etablert. Utført av Elvis Elektro AS og Trønderservice AS. Opplyst av eier.                                                                               |
| 2023 | Modernisering | Ny kjøkkenventilator. Opplyst av eier.<br>Nytt opplegg til vaskemaskin. Utført av Aurstad VVS. Opplyst av eier.<br>Nytt ildsted, og utbedringer på pipe, ny brannvegg og sotluke. Arbeid utført av Jann Reistad og Kontroll utført av Namsos brannvesen. Opplyst av eier. |
| 2024 | Modernisering | Service på gråvanns-avløp. Arbeid utført av Aurstad VVS. Opplyst av eier.                                                                                                                                                                                                 |
| 2025 | Modernisering | Utvendig maling. Opplyst av eier.                                                                                                                                                                                                                                         |

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besikket fra bakkenivå da det ikke er reist stige og det er manglende sikring.  
Da inspeksjon er foretatt fra bakkenivå kan uoppdagede avvik ikke utelukkes. Det oppfordres derfor til å foreta en grundig sjekk av taktekkingen fra taket når dette er mulig.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Tekkingen på tilbygget mot nord (inngangsparti og bod) er meget dårlig og har betydelig slitasje. Det er også registrert at det er delvis overlapp med flere platelag.

Tekkingen på opprinnelig del av bygget er gammel og slitt.

#### Konsekvens/tiltak

- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Andre tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

# Tilstandsrapport

Deler av tekkingen må påregnes skiftet, og øvrig tekking må påregnes skiftet i nær fremtid.

Kostnadsoverslag knyttes til skifte av tekking på tilbygg mot nord, og ikke til eventuelle andre utbedringer. Kostnadsoverslaget er et grovt overslag. For å få en nøyaktig pris må det innhentes tilbud fra entreprenør.

Tekkingen anbefales kontrollert fra taket når det er mulig.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TG 2 Nedløp og beslag

Det er etablert takrenner ned løp og beslag i plast og metall. Alder på disse er ukjent. Inspeksjon er foretatt fra bakkenivå og uoppdagede avvik kan derfor forekomme.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Deler av boligen mangler takrenner og nedløp dette er årsak til at TG-3 er satt. Montert takstige er ikke godkjent type.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn for feier må monteres.

Takrenner nedløp og beslag bør kontrolleres fra tak og takfot for å kunne utelukke eventuelle uoppdagede avvik.

Takrenner og ned løp må etableres på deler av boligen der dette mangler.

Kostnadsoverslag knyttes kun til etablering av manglende takrenner og nedløp og ikke til eventuelle andre utbedringer.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning og metallplater.

Deler av kledningen er skiftet etter byggeår, men det er ukjent når.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er brukt museklosser til tetting mot mus og dette har medført en redusert lufting av kledningen.

Det registreres stedvis råteskader. Dette kan spre seg til bakenforliggende konstruksjon om det ikke blir utbedret. Undertegnede har ikke foretatt destruktive inngrep i vegger, så bakenforliggende konstruksjoner er ikke kontrollert.

Det registreres stedvis malingsavskalling og oppblæring av maling.

Det registreres stedvis manglende musetetting.

Det registreres til dels betydelig slitasje av kledning.

## Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Musesperre må etableres.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

En god del av kledningen må påregnes skiftet, og bakenforliggende konstruksjon må kontrolleres. Behov for tiltak på bakenforliggende konstruksjon kan ikke utelukkes.

Overflatebehandling må påregnes.

## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Det er et pyramidetak på opprinnelig del sv boligen, og tilbyggene har pulttak.

Oppbygging av opprinnelig del er ukjent da det ikke er etablert luke til kaldloft. Pulttakene har sperrekonstruksjon.

## Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Det er ikke adkomst til loft på opprinnelig del av boligen, og heller ikke på tilbygg mot sør, så inspeksjonen er begrenset til innvendig himling. Deler av tilbygg mot nord har en åpen og uisolert konstruksjon.

Det registreres fuktskjolder ved pipe og i himling på tilbygg mot nord.

## Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Tiltak:

Det bør etableres mulighet for inspeksjon av takkonstruksjoner der dette ikke er etablert, og konstruksjonen må kontrolleres når det er mulig. Fuktmerkene bør overvåkes over tid for å utelukke at de er under utvikling. Det kan ikke med sikkerhet utelukkes lekkasjer.

# Tilstandsrapport



## Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass. Det er også etablert 2 vinduer i pleksiglass på boden. Disse ser ut til å være selvlagde. Vinduene er av varierende alder, og følgende årstall er registrert: 1978, 1979 og 1985. Vinduer med kobla glass fra byggeår. Selvbygde vinduer av ukjent alder.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vindu med kobla glass på boden har bare ett glass. Vinduet er også delvis trykket inn i veggen. Dette vinduet og de selvbygde vinduene er årsak til at TG-3 er satt.

Det mangler god tetting mot bakenforliggende konstruksjon på sidene av enkelte vinduer.

En del vinduer har stor slitasje.

Selvbygde vinduer har løsninger som kan føre til vanninntrengning. De er heller ikke isolerte.

### Konsekvens/tiltak

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

Selvbygde vinduer og vindu med kobla glass på bod må påregnes skiftet. Kostnadsoverslag knyttes til bytte av disse vinduene og ikke til eventuelle andre utbedringer.

Det må påregnes vedlikehold og justeringer på øvrige vindu. Flere av disse må også påregnes skiftet i nær fremtid.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# Tilstandsrapport



## Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.  
Balkongdøren er fra 1986. Ytterdøren er fra 2019.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Ytterdør tar i karm/terskel.

Omrømming rundt balkongdør er mangelfull da det bare er den liggende bordkledningen som er lagt inn på dørkarm.

Balkongdøren er betydelig slitt og deler av treverk på den er tidligere skiftet. Det registreres begynnende råteskader på døren. Balkongdør mangler utvendig dørsvirer. Balkongdøren er årsak til at TG-3 er satt.

### Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Balkongdøren bør skiftes, og ved montering av ny dør må omramming og beslag utføres riktig.

Ytterdør bør justeres.

Kostnadsoverslag knyttes til bytte av balkongdør og ikke til eventuelle andre utbedringer.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## INNENDIG

## Overflater

Innendig er det gulv av laminat, furu og belegg. Veggene har tapet, en eldre type panelplater og trepanel. Innvendige tak har i all hovedsak himlingsplater.

Overflatene er av varierende alder.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis mindre skader og en del bruksslitasje.

Det er sprekker i skjøter i gulvbelegg og tapet, og det er stedvis manglende listverk.

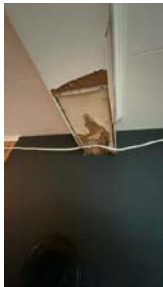
Det registreres noe uferdige overflater.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold, ferdigstillinger og noe utskiftinger.



## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det registreres til dels store skjevheter i bjelkelaget. Dette gjelder i flere rom.

Største lokale avvik er registrert på kjøkkenet der avviket ble målt til 43 mm innenfor 2 meter.

Det opplyses om at retningsavvik på etasjeskillere på boliger av sådan alder ikke er unormalt, og skyldes ofte underdimensjonering uten at det er kontrollert spesifikt på denne boligen.

Store deler av bjelkelagets underside i 1. etasje er utilgjengelig. Uoppdagede avvik kan derfor forekomme da det ikke er foretatt destruktive inngrep i forbindelse med inspeksjonen.

## Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- Andre tiltak:

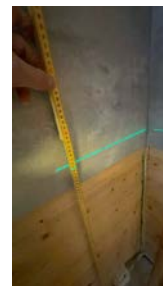
Forhold med skjevheter bør kontrolleres jevnlig for å se om de er under utvikling, eller om de er stabile.

Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i dagens toleransekrav.

Underliggende avvik og behov for tiltak ut over dette kan ikke utelukkes. Det bør om mulig foretas en kontroll av utilgjengelige deler av bjelkelaget for å avdekke eventuelle uoppdagede avvik.

Kostnadsoverslag knyttes til enkel kontroll over tid med laser/vater av om forhold med skjevheter er under utvikling, og ikke til eventuelle andre utbedringer.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og en nyere vedovn på stue. Eldre vedovn på kjøkken.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det registreres riss i puss på pipe.

Om innkledd pipevange er med luftekanal, og ikke røykløp er det ikke et avvik.

Det er i rapport fra brann/feirvesen ilagt fyringsforbud i ovn på kjøkken.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Andre tiltak:

Det må kontrolleres om innkledd pipevange er mot luftekanal. Om den ikke er det må pipevangeren gjøres tilgjengelig.

Kostnadsoverslag knyttes til å gjøre pipevange tilgjengelig, og ikke til eventuelle andre utbedringer.

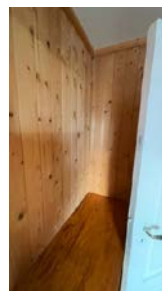
Riss i puss bør observeres over tid for å utelukke at de er et forhold under utvikling.

Det henvises forøvrig til rapport fra brann/feirvesen for utfyllende informasjon og for en grundig beskrivelse av nødvendige tiltak på pipe og ildsted.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Innkledd pipevange. Undertegnede har ikke mulighet til å kontrollere om det er mot luftekanal i pipen. Om det er det så regnes det ikke som et avvik.



Innkledd pipevange. Undertegnede har ikke mulighet til å kontrollere om det er mot luftekanal i pipen. Om det er det så regnes det ikke som et avvik.

## TG 3 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Det er en liten kjeller under deler av opprinnelig del av boligen. Dette er et lite rom, og det er lavr under taket. Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er avvik:

Ved piggmåling i treverk i etasjeskiller mot etasjen over måles det en vektprosent fukt på 21. Dette tilsvarer fuktig trevirke.

Det er grunnvann som renner langs fjellgrunnen som kommer inn under grunnmur i kjeller. Det er etablert et avløpsrør i betong i kjelleren som leder vann ut igjen.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.
- Tiltak:
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Fukt i trevirke gir grunn til å kontrollere trevirke for skader jevnlig.  
Bedre lufting bør etableres.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



## TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med teppe i trinnene.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det opplyses om at rekkverk ved trappehull i 2. etasje er lavt og har store åpninger.

Håndløper var demontert på befaringen, men eier informerte om at den skulle monteres igjen. Den var tatt ned pga flytting av møbler opp/ned trappen.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Rekkverk ved trappehull i 2. etasje bør være høyere og åpninger i rekkverket bør være mindre. Begge deler for bedre sikkerhet.

## TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finerdører og malte fyllingsdører.

Dørene er av varierende alder, men de er gamle. Noen er fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er avvik:

Dørene har en høy alder med tilhørende bruksslitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte dører må justeres.

Vedlikehold og overflatebehandlinger må påregnes.

## TG 2 Andre innvendige forhold

Potensielt mus i boligen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Da det stedvis mangler utvendig musetetting så det kan ikke utelukkes at det er mus i boligen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må foretas nærmere undersøkelser for å avdekke om det kan være mus i boligen, og tiltak vurderes deretter.

# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommet er gammelt og tilfredsstillende ikke dagen krav til våtrom. Overflater har skader.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



### 1. ETASJE > BAD

#### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da rommet uansett har skader som tilsier at rommet må oppgraderes.

#### Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Rommet er gammelt og tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom. Overflater har også til dels store skader.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet må totalrenoveres.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Ingen hvitevarer. Alder på innredningen er ukjent.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre kjøkkeninnredning med tilhørende slitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenet fungerer, men jevnlig vedlikehold må påregnes.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 2 Vannledninger

Innvendig synlige vannledninger er av kobber.

Hovedstoppekran er ute ved trapp. Man må ha en spesialnøkkel eller en skiftenøkkel for å kunne stenge vannet. Undertegnede fikk ikke kontrollert stoppekranen, så den bør funksjonstestes når det er mulig.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Andre tiltak:

Stoppekran bør funksjonstestes.

## TG 3 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av plast.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller utettheter på sluk/avløp.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det registreres utetthet i avløp under servant på badet.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Andre tiltak:

Lekkasje på avløpsrør må utbedres.

Kostnadsoverslag knyttes til utbedring av registrert lekkasje og ikke til eventuelle andre utbedringer.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Lekkasje under vask på badet.

## TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

## TG 1 Andre VVS-installasjoner

# Tilstandsrapport

Det er etablert en luft til luft varmepumpe.

**Årstall:** 2021

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

## Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

**Årstall:** 1985

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

## Elektrisk anlegg

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

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

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

Sikringsskap med automatsikringer/skrusikringer plassert på gang i 2. etasje.

Åpen installasjon.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**1950**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ja**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**Det er utført arbeid på anlegget i nyere tid.**

**Samsvarserklæring via qr kode i sikringsskap.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

# Tilstandsrapport

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Ja

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

**Ja** Da deler av anlegget er meget gammelt, og pga registrerte avvik som løs kabel og utildekte koblinger, anbefales det utført en elkontroll på anlegget.

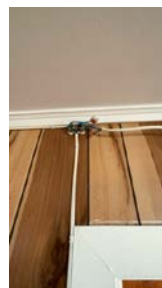
Kostnadsoverslag knyttes til gjennomføring av en elkontroll samt festing av løs kabel og etablering av en koblingsboks der det er en åpen kobling i dag. Kostnadsoverslaget dekker ikke utbedringer av eventuelle avvik en elkontroll vil kunne avdekke.

## Generell kommentar

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



## TG 3 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Det er etablert et brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

**Ja** Brannslukningsapparat er eldre enn 10 år. Det anbefales å skaffe et nytt brannslukningsapparat.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Ja** Det er ikke etablert røykvarslere. Det må monteres røykvarslere i begge etasjer.

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

### TG 3 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Dreneringen er fra 1950.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det kommer vann inn i kjellerrom da overflatevann fra fjellet i bakkant av boligen kommer inn under grunnmuren.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Andre tiltak:

Tiltak for å hindre overvann fra fjell i bakkant av boligen i å komme inn i kjeller/under bolig bør tas.

Kostnadsoverslag er et grovt overslag og må sees i sammenheng med kostnad på «rom under terreng». For en nøyaktig pris må tilbud fra entreprenør innhentes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Fundamentene er ikke synlige, og type kan derfor ikke fastslås. Tilbyggene står på pillarer.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet anbefales observert over tid for å se om det er stabilt eller under utvikling.

## TG 3 Terrenghorhold

Terrenget rund boligen er delvis flatt og delvis skrånende, der det er en bratt kant på baksiden av boligen.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør om mulig etableres fall ut fra grunnmur. Om ikke bør det undersøkes om det er andre muligheter for å lede vann bort fra grunnmuren. Kostnadsoverslaget er et grovt overslag og baserer seg på at det er mulig å foreta terreng justeringer ved boligen. For en nøyaktig pris må grunnforholdene undersøkes nærmere og entreprenør kontaktes for å få et pristilbud.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er septiktank med overløp til grøft. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Da undertegnede ikke har fått informasjon om at vann- og avløpsledninger er skiftet settes årstall de er fra til 1950.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det nærmer seg tiden for å skifte utvendige vann- og avløpsledninger.

## TG 2 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber. Septiktank er fra 1950.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

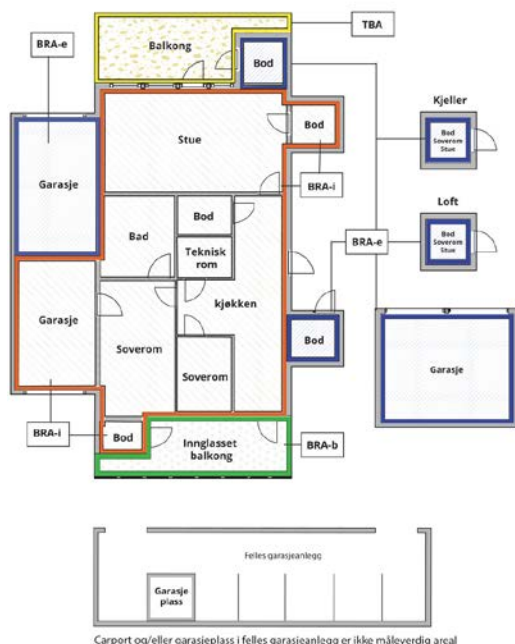
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



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

|                                 |                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)                                                               |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)     |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)                  |

**Gulvareal (GUA)**  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Fritidsbolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. etasje      | 79                            |                             |                            | 79  |                                 |
| 2. etasje      | 37                            |                             |                            | 37  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>116</b>                    |                             |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>116</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                                              | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. etasje | Entré, trapperom, bad, kjøkken, stue, soverom, bod, bod 2, bod 3, bod 4 |                             |                            |
| 2. etasje | Gang, loftstue, soverom, soverom 2                                      |                             |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Veranda på tilbygg/uthus mot nord er trukket inn i tilbygget. Det er ukjent om dette er godkjent.

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Se eget punkt om "Tilbygg/modernisering" i rapporten.

☒ Ja ☐ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|                     | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---------------------|------------|------------|
| <b>Fritidsbolig</b> | 99         | 17         |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato       | Til stede  | Rolle         |
|------------|------------|---------------|
| 29.10.2025 | Tommy Berg | Takstingenjør |

## Matrikkeldata

| Kommune                                  | gnr. | bnr. | fnr.          | snr. | Areal           | Kilde                      | Eieforhold |  |  |
|------------------------------------------|------|------|---------------|------|-----------------|----------------------------|------------|--|--|
| 5007 NAMSOS                              | 183  | 14   | 2             | 0    | 948.9 m²        | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Festet     |  |  |
| Adresse                                  |      |      | Festekontrakt |      | Neste justering |                            | Utløpsdato |  |  |
| Båtsvikvegen 8                           |      |      |               |      |                 |                            |            |  |  |
| Hjemmelshaver                            |      |      |               |      |                 |                            |            |  |  |
| Skavern Heidi Kristine, Korsvei Rolf Ove |      |      |               |      |                 |                            |            |  |  |

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendom i boligfelt med eldre trehusbebyggelse. Flere av boligene brukes i dag som fritidsboliger. Det er kort vei til turterreng med muligheter til jakt, fiske og friluftsliv. Det er gangavstand til nærbutikk og småbåthavn. Det er ca 60 km til Namsos og ca 80 km til Steinkjer.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate. Stikkveg opp til eiendommen er privat. Det er ukjent om det er tinglyst rettighet til bruk av vei som går over naboeiendommen.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig/fritidsbebyggelse.

### Om tomten

Festet tomt. Tomten er relativt flat med bratt fjellskråning mot vest. Tomten er opparbeidet med plen. Gårdsplass med god plass til parkering.

### Tinglyste/andre forhold

Se grunnboken.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse   | Dato       | Kommentar | Status           | Sider | Vedlagt |
|---------------|------------|-----------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring | 29.10.2025 |           | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Ordregrunnlag |            |           | Ikke gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 31.10.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

• I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IF2089>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                     |                  |
|---------------------------------------------------------------------|------------------|
| Meglerfirma                                                         |                  |
| Aktiv EM Steinkjer                                                  |                  |
| Oppdragsnr.                                                         |                  |
| 1708250281                                                          |                  |
| Selger 1 navn                                                       | Selger 2 navn    |
| Heidi Kristine Skavern Korsvei                                      | Rolf Ove Korsvei |
| Gateadresse                                                         |                  |
| Båtsvikvegen 8                                                      |                  |
| Poststed                                                            | Postnr           |
| NORD-STATLAND                                                       | 7777             |
| Er det dødsbo?                                                      |                  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                  |
| Avdødes navn                                                        |                  |
| Er det salg ved fullmakt?                                           |                  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                  |
| Hjemmelshavers navn                                                 |                  |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |                  |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                  |
| Når kjøpte du boligen?                                              |                  |
| År                                                                  | 2021             |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |                  |
| Antall år                                                           | 4                |
| Antall måneder                                                      | 0                |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |                  |
| <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja            |                  |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |                  |
| Forsikringsselskap                                                  | storebrand       |
| Polise/avtalnr.                                                     | 9582750          |

Document reference: 1708250281

## 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

Beskrivelse

Bad bør renoveres

Initialer selger: HKSK, ROK

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Lagt opp vann og avløp til vaskemaskin. Reparert gråvannsavløp.

Arbeid utført av

Aarstad vvs

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Reparert gråvannsavløp

Arbeid utført av

Aarstad vvs

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fjell i kjeller

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

Beskrivelse

Montert nytt ildsted. Foretatt reparasjoner på pipe, satt inn ny sotluke, satt opp brannvegg

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

Beskrivelse

Mus i bod

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt hovedinntak og sikringsskap. Montert strøm til varmpumpe. Montert fiberkabel av Telenor.

Arbeid utført av

Elvis elektro

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1708250281

- 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, tømmerarbeid 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
- 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: 1708250281

## 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: 1708250281

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Heidi Skavern  | 75a54e049c5ab1114607f1<br>da8274801a3d73fad0 | 27.10.2025<br>19:32:53 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

| NAME OF SIGNER   | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Rolf Ove Korsvei | dd99a9fb119526ce4f3bda<br>06c0ef6c4382e30a1d | 29.10.2025<br>11:37:59 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

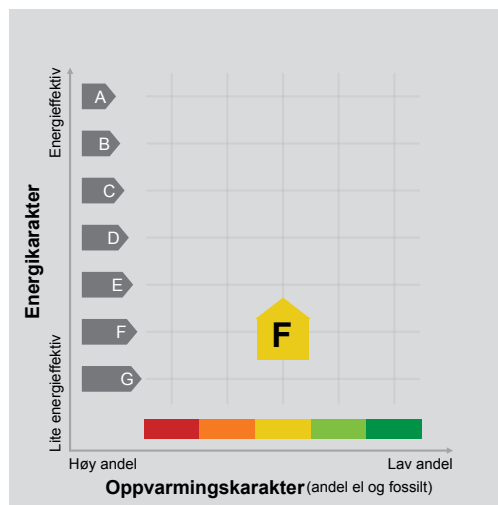
Document reference: 1708250281

- 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           | Båtsvikvegen 8           |
| Postnummer        | 7777                     |
| Sted              | NORD-STATLAND            |
| Kommunenavn       | Namsos                   |
| Gårdsnummer       | 183                      |
| Bruksnummer       | 14                       |
| Seksjonsnummer    | —                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | 2                        |
| Bygningsnummer    | 186186737                |
| Bruksenhetsnummer | H0101                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-185257 |
| Dato              | 29.10.2025               |



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. 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 energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen

**Tips 2:** Luft kort og effektivt

**Tips 3:** Redusér innnetemperaturen

**Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere automatikk på utebelysning
- Skifte til sparepærer på utebelysning

- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

**Bygningskategori:** Småhus  
**Bygningstype:** Fritidsbolig  
**Byggeår** 1950  
**Bygningsmateriale:** Tre  
**BRA:** 116  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 2  
**Detaljert vegger:** Nei  
**Detaljert vindu:** Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Varmpumpe  
Ved  
**Ventilasjon** Naturlig ventilasjon

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





## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

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

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

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





## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

#### Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

#### Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 5: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

#### Tiltak 6: Montering tetningslister

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

#### Tiltak 7: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

#### Tiltak 8: Termografering og tetthetsprøving

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

#### Tiltak 9: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 10: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Brukertiltak

### **Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet**

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

### **Tiltak 12: Luft kort og effektivt**

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

### **Tiltak 13: Redusér innetemperaturen**

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

### **Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

### **Tiltak 15: Slå el.apparater helt av**

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

### **Tiltak 16: Fyr riktig med ved**

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

### **Tiltak 17: Bruk varmtvann fornuftig**

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

### **Tiltak 18: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

### **Tiltak 19: Vask med fulle maskiner**

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

### **Tiltak 20: Følg med på energibruken i boligen**

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

### **Tiltak 21: Tiltak utendørs**

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



## Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Namsos Kommune

### Gjelder eiendom

**Kommunnr.:** 5007 **Gårdsnr.:** 183 **Bruksnr.:** 14 **Festenr.:** 2**Adresse:** Båtsvikvegen 8, 7777 NORD-STATLAND**Referanse:** 1708250281

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

| Avgift              | Grunnlag                                    | Årlig avgift |
|---------------------|---------------------------------------------|--------------|
| Vann                |                                             | 3618         |
| Renovasjon          |                                             | 1554         |
| Branntilsyn, feiing |                                             | 296          |
| Slamtømming         |                                             | 3379         |
| Eiendomsskatt       | Grunnlaget er 3,9 promille av skattetaksten | 1812         |

#### Kommentar

Eiendomsskattetaksten er kr. 664 000,-.

#### 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 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.



## Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Namsos Kommune

### Gjelder eiendom

**Kommunernr.:** 5007 **Gårdsnr.:** 183 **Bruksnr.:** 14 **Festenr.:** 2**Adresse:** Båtsvikvegen 8, 7777 NORD-STATLAND**Referanse:** 1708250281

|              |                                                                                        |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Vann</b>  | Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.<br>Eiendommen har ikke vannmåler              |
| <b>Avløp</b> | Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig eller privat nett<br>Eiendommen har septiktank |
| <b>Vei</b>   | Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.                                                |

#### Kommentar

Det kan etter hvert komme pålegg om godkjent avrenning fra septiktank dersom dette ikke er etablert.

#### 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: | 183                                | Bruksnr:   | 14 | Festenr: | 2 | Seksjonsnr: | 0 |
| Adresse: | Båtsvikvegen 8, 7777 NORD-STATLAND |            |    |          |   |             |   |
| Dato:    | 23.10.2025                         | Målnummer: |    |          |   |             |   |

### 4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

|                                                    |                          |                                     |
|----------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
|                                                    | Ja                       | Nei                                 |
| Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| I tilfelle ja, hvilke?                             |                          |                                     |
| Dato for siste kontroll av anlegget:               |                          |                                     |
| Merknader: Anlegget er ikke kontrollert            |                          |                                     |

**NAMSOS KOMMUNE**

Samfunnssikkerhet og teknisk drift,  
Stavarvegen 2  
7856 JØA

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

## Megleropplysninger - pipe/ildsted info

---

**Kommunale avgifter pr dato 22.10.25**

---

Gnr.: **183**      Bnr.: **14**      Fnr.: **2**      Snr.:

Adresse: **Båtsvikvegen 8, 7777 NORD-STATLAND**

Anmerkninger/mangler vedr pipe, ildsted eller boenhet registrert på tilsyn  
16.12.2021;

- Anbefaler rehabilitering av skorstein, gjelder teglskorstein.
- Dårlig takstige. Stiger skal være i stål eller aluminium og uten skader.
- Skorstein er innkledd på loft.
- Sotluken er defekt.
- FYRINGSFORBUD; Det er oppdaget avvik som er så alvorlige at fortsatt bruk vil kunne øke risikoen for umiddelbar brann vesentlig. Defekt ildsted på kjøkken 1. etasje.
- Feil/mangler ved røykvarsler. Det skal være minst en detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmer skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.
- Feil/mangler ved slokkemateriell. Serviceintervall er ikke overholdt. Skum 5 år, pulver 10 år.

Tilsyn hvert 6. år. Feiing hvert 5. år, neste gang 2029.  
(med forbehold om endringer)

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

Otto Herman Ekker  
Statlandveien 7  
7777 Nord-Statland

Vår referanse:  
1708250281

Vår saksbehandler:  
Susanne Jæger  
Kongensøy

Telefon:  
413 49 425

Vår dato:  
05.11.2025

**Salg av Båtsvikvegen 8, 7777 Nord-Statland,  
gnr. 183, bnr. 14, fnr. 2 (Ideell andel 1/1) i Namsos kommune  
Eier: Rolf Ove Korsvei og Heidi Kristine Skavern Korsvei**

Vi har salgsoppdrag på ovennevnte eiendom. Det er tinglyst festekontrakt på eiendommen hvor det fremkommer at du/dere er bortfester(e). Etter eiendomsmeglingsloven § 6-7 ber vi deg/dere med utgangspunkt i festeforholdet/festekontrakten om svar på følgende opplysninger:

Avtalt festeavgift for inneværende år: 800 kroner

Forfallsdato:

1. januar

Neste avtalte regulering: \_\_\_\_\_

Avtalte vilkår for regulering (KPI, markedsverdi ev. annen regulering): \_\_\_\_\_

Når ble festeavgiften sist regulert, år? 1998

Avtalt utløp av festekontrakten: \_\_\_\_\_

Er fester ajour med betaling av festeavgift? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis Nei: utestående beløp 2400 kroner (3 x 800)

Er det avtalt forkjøpsrett for bortfester?

☐ Ja ☐ Nei ?

Vil den avtalte forkjøpsretten ev. bli benyttet?

☐ Ja ☒ Nei

Vil det bli anledning til å innløse tomten på nåværende tidspunkt?

☒ Ja ☐ Nei

Er det avtalt en særskilt innløsningssum? Hvis Ja, størrelsen på denne \_\_\_\_\_ kroner

Når er ev. neste avtalte mulighet for innløsning? \_\_\_\_\_

Er det avtalt at bortfester skal godkjenne ny fester?

☐ Ja ☐ Nei ?

Er det avtalt overdragelsesgebyr? ☒ Ja ☐ Nei

800 kroner

Vil det være behov for å tinglyse tillegg til festekontrakt:

☐ Ja ☐ Nei ?

Kontonummer for overføring av restanser/gebyrer: 4202 04 36365

Bortfesteres underskrift

Telefonnummer

41632531

E-post

sreleker@online.no

Dersom det er andre opplysninger som har betydning for festeforholdet/transporten, ber vi om å få opplyst dette. Er det andre opplysninger eller forhold bortfester kjenner til, og som partene bør få kjennskap til, ber vi om en skriftlig tilbakemelding på dette.

Vi imøteser din/deres tilbakemelding og takker på forhånd for hjelpen.

Ta gjerne kontakt med oss dersom noe er uklart.

Vennlig hilsen  
for Aktiv Eiendomsmegling Rørvik

Susanne Jæger Kongensøy  
Medhjelper  
susanne.kongensoy@aktiv.no

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

|                        |                                    |                    |                  |
|------------------------|------------------------------------|--------------------|------------------|
| <b>Matrikkelenhet:</b> | Gårdsnr 183, Bruksnr 14, Festenr 2 | <b>Kommune:</b>    | 5007 Namsos      |
| <b>Adresse:</b>        |                                    | <b>Grunnkrets:</b> | 609 Statland     |
| Veiadresse:            | Båtsvikvegen 8, gatenr 4030        | <b>Valgkrets:</b>  | 10 Statland      |
|                        | 7777 Nord-Statland                 | <b>Kirkesogn:</b>  | 9110902 Statland |
| Oppdatert:             | 03.10.2023                         |                    |                  |

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

|                         |                      |                        |     |                           |     |
|-------------------------|----------------------|------------------------|-----|---------------------------|-----|
| <b>Type:</b>            | Bestående festegrunn | <b>Tinglyst:</b>       | Ja  | <b>Reg.landbruksreg.:</b> | Nei |
| <b>Bruksnavn:</b>       |                      | <b>Matrikkelført:</b>  | Ja  | <b>Antall teiger:</b>     | 1   |
| <b>Etableringsdato:</b> | 10.01.1948           | <b>Har festegrunn:</b> | Nei | <b>Seksjonert:</b>        | Nei |
| <b>Areal:</b>           | 948,9 kvm            | <b>Skyld:</b>          |     |                           |     |
| <b>Arealkilde:</b>      | Beregnet Areal       |                        |     |                           |     |
| <b>Arealmerknad:</b>    | Hjelpelinje vegkant  |                        |     |                           |     |

#### 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:

| Rolle  | Fødsels-/Org.nr. | Eier                           | Andel | Type           |
|--------|------------------|--------------------------------|-------|----------------|
| Fester | 270681           | Korsvei Rolf Ove               | 1/2   | Bosatt i Norge |
|        |                  | Håkkadalen 4, 7716 Steinkjer   |       |                |
| Fester | 020178           | Skavern Heidi Kristine         | 1/2   | Bosatt i Norge |
|        |                  | Noras veg 16 B, 7712 Steinkjer |       |                |

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

#### 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 |
|----------------------------|---------------------------|----------------------|--------------------------|--------------|
| Oppmålingsforretning       | Forretning: 01.11.2023    | Avgiwer              | 5007/183/14              | -723,2       |
|                            | Matrikkelført: 07.11.2023 | Berørt               | 5007/Eierløs(e) teig(er) | 0,0          |
|                            |                           | Berørt               | 5007/183/14/2            | 0,0          |
|                            |                           | Berørt               | 5007/183/118             | 0,0          |
|                            |                           | Tidligere festegrunn | 5007/183/14/5            | 0,0          |
|                            |                           | Mottaker             | 5007/183/188             | 723,2        |
| Oppmålingsforretning       | Forretning: 01.11.2023    | Berørt               | 5007/Eierløs(e) teig(er) | 0,0          |
|                            | Matrikkelført: 07.11.2023 | Berørt               | 5007/183/14              | 0,0          |
|                            |                           | Berørt               | 5007/183/14/2            | 0,0          |
|                            |                           | Berørt               | 5007/183/14/5            | 0,0          |
|                            |                           | Berørt               | 5007/183/118             | 0,0          |
| Oppmålingsforretning       | Forretning: 31.10.2023    | Berørt               | 5007/Eierløs(e) teig(er) | 0,0          |
|                            | Matrikkelført: 31.10.2023 | Berørt               | 5007/183/14/2            | 0,0          |
|                            |                           | Berørt               | 5007/183/14/5            | 0,0          |
|                            |                           | Berørt               | 5007/183/118             | 0,0          |
|                            |                           | Berørt               | 5007/183/124             | 0,0          |
|                            |                           | Berørt               | 5007/183/128             | 0,0          |
|                            |                           | Berørt               | 5007/183/131             | 0,0          |
| Omnummerering              | Forretning: 01.01.2020    | Mottaker             | 5007/183/14              | 0,0          |
|                            | Matrikkelført: 01.01.2020 | Mottaker             | 5007/183/14/2            | 0,0          |
|                            |                           | Mottaker             | 5007/183/14/5            | 0,0          |
|                            |                           | Mottaker             | 5007/183/14/7            | 0,0          |
|                            |                           | Mottaker             | 5007/183/14/8            | 0,0          |
|                            |                           | Mottaker             | 5007/183/14/9            | 0,0          |
|                            |                           | Mottaker             | 5007/183/14/13           | 0,0          |
|                            |                           | Mottaker             | 5007/183/14/14           | 0,0          |
|                            |                           | Mottaker             | 5007/183/14/21           | 0,0          |
|                            |                           | Mottaker             | 5007/183/14/22           | 0,0          |
|                            |                           | Mottaker             | 5007/183/14/23           | 0,0          |
|                            |                           | Mottaker             | 5007/183/14/24           | 0,0          |
|                            |                           | Mottaker             | 5007/183/14/25           | 0,0          |
|                            |                           | Mottaker             | 5007/183/14/26           | 0,0          |
|                            |                           | Mottaker             | 5007/183/14/27           | 0,0          |
| Omnummerering              | Forretning: 01.01.2018    | Mottaker             | 5007/183/14              | 0,0          |
|                            | Matrikkelført: 01.01.2018 | Mottaker             | 5007/183/14/2            | 0,0          |
|                            |                           | Mottaker             | 5007/183/14/5            | 0,0          |
|                            |                           | Mottaker             | 5007/183/14/7            | 0,0          |
|                            |                           | Mottaker             | 5007/183/14/8            | 0,0          |
|                            |                           | Mottaker             | 5007/183/14/9            | 0,0          |
|                            |                           | Mottaker             | 5007/183/14/13           | 0,0          |
|                            |                           | Mottaker             | 5007/183/14/14           | 0,0          |
|                            |                           | Mottaker             | 5007/183/14/21           | 0,0          |
|                            |                           | Mottaker             | 5007/183/14/22           | 0,0          |
|                            |                           | Mottaker             | 5007/183/14/23           | 0,0          |
|                            |                           | Mottaker             | 5007/183/14/24           | 0,0          |
|                            |                           | Mottaker             | 5007/183/14/25           | 0,0          |
|                            |                           | Mottaker             | 5007/183/14/26           | 0,0          |
|                            |                           | Mottaker             | 5007/183/14/27           | 0,0          |
| Kart- og delingsforretning | Forretning: 01.06.2007    | Berørt               | 1725/Eierløs(e) teig(er) | 0,0          |
|                            | Matrikkelført: 05.05.2009 | Berørt               | 1725/183/14/4            | 0,0          |
|                            |                           | Berørt               | 5007/183/14              | 0,0          |
|                            |                           | Berørt               | 5007/183/14/2            | 0,0          |
|                            |                           | Berørt               | 5007/183/14/5            | 0,0          |
|                            |                           | Berørt               | 5007/183/118             | 0,0          |

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

| Adresse        | Type         | BRA   | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|----------------|--------------|-------|-------------|------------|-----|----|
| Båtsvikvegen 8 | Fritidsbolig | 102,0 | Kjøkken     |            |     |    |

**Bygningsopplysninger:**

|                 |             |               |       |                   |   |
|-----------------|-------------|---------------|-------|-------------------|---|
| Næringsgruppe:  | Bolig       | Bebygd areal: |       | Rammetillatelse:  |   |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig:    | 102,0 | Igangset.till.:   |   |
| Energikilde:    |             | BRA annet:    |       | Ferdigattest:     |   |
| Oppvarming:     |             | BRA totalt:   | 102,0 | Midl. brukstil.:  |   |
| Avløp:          |             | Har heis:     | Nei   | Tatt ibruk (GAB): |   |
| Vannforsyning:  |             |               |       | Antall boliger:   | 2 |
| Bygningsnr:     | 186186737   |               |       | Antall etasjer:   | 2 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr  | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| H01 | 1            |      | 64,0  |       | 64,0   |      |       |       |        |
| H02 | 1            |      | 38,0  |       | 38,0   |      |       |       |        |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 2 av 2: Garasjeuth.anneks til fritidb (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse                  | Type                     | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|--------------------------|--------------------------|-----|-------------|------------|-----|----|
| Ingen registrert adresse | Unummerert<br>bruksenhet |     |             |            |     |    |

**Bygningsopplysninger:**

|                 |                          |               |      |                   |   |
|-----------------|--------------------------|---------------|------|-------------------|---|
| Næringsgruppe:  | Annet som ikke er næring | Bebygd areal: |      | Rammetillatelse:  |   |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk              | BRA bolig:    |      | Igangset.till.:   |   |
| Energikilde:    |                          | BRA annet:    | 12,0 | Ferdigattest:     |   |
| Oppvarming:     |                          | BRA totalt:   | 12,0 | Midl. brukstil.:  |   |
| Avløp:          |                          | Har heis:     | Nei  | Tatt ibruk (GAB): |   |
| Vannforsyning:  |                          |               |      | Antall boliger:   |   |
| Bygningsnr:     | 186186729                |               |      | Antall etasjer:   | 1 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr  | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| H01 |              |      |       | 12,0  | 12,0   |      |       |       |        |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

## Oversiktskart



### Nøyaktighet (standardavvik)

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

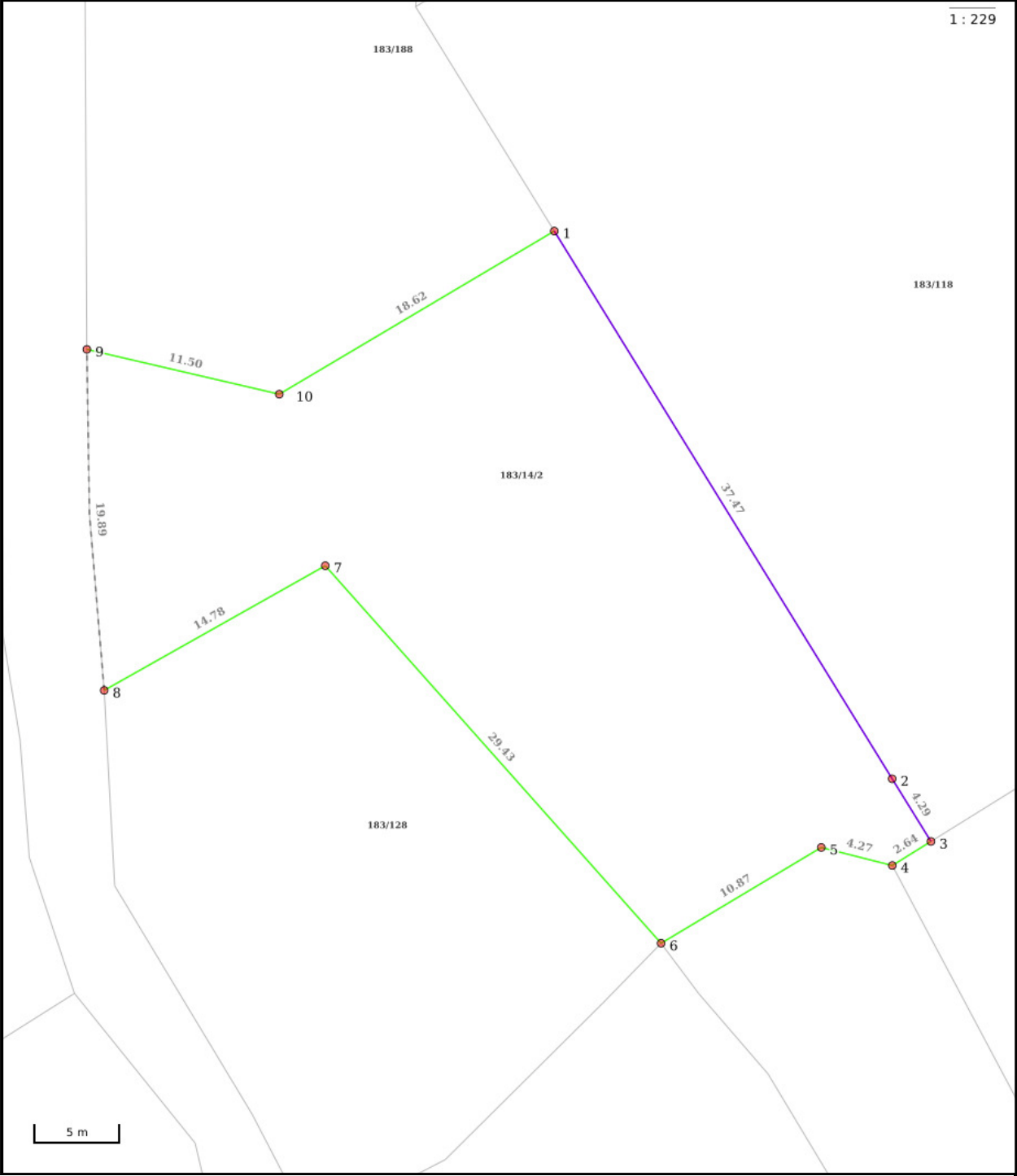
### Hjelpelinjer

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

### Symboler

|                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ○ Bygningspunkt                                                                                |
| △ Sefrak kulturminne                                                                           |
| <small>se <a href="http://ambita.com/sefrak">ambita.com/sefrak</a> for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)



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

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

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

**Areal og koordinater**

**Areal:** 948,90m<sup>2</sup> **Arealmerknad:** Hjelpelinje vegkant  
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

**Ytre avgrensing**

| Punkt | Nord         | Øst        | Lengde <sup>1</sup> | Målemetode                                       | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i  | Hjelpelinje | Grensepunkttype                   |
|-------|--------------|------------|---------------------|--------------------------------------------------|-------------|--------|------------------|-------------|-----------------------------------|
| 1     | 7 154 297,09 | 603 165,91 | 37,47m              | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic)        | 10          |        | Jord             | Nei         | Offentlig godkjent<br>grensemerke |
| 2     | 7 154 267,20 | 603 188,51 | 4,29m               | Frihåndstegning:<br>Direkte innlagt på<br>skjerm | 100         |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket                           |
| 3     | 7 154 263,78 | 603 191,10 | 2,64m               | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic)        | 10          |        | Jord             | Nei         | Offentlig godkjent<br>grensemerke |
| 4     | 7 154 262,18 | 603 189,00 | 4,27m               | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic)        | 10          |        | Fjell            | Nei         | Offentlig godkjent<br>grensemerke |
| 5     | 7 154 262,83 | 603 184,78 | 10,87m              | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic)        | 10          |        | Fjell            | Nei         | Offentlig godkjent<br>grensemerke |
| 6     | 7 154 256,40 | 603 176,02 | 29,43m              | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic)        | 10          |        | Fjell            | Nei         | Offentlig godkjent<br>grensemerke |
| 7     | 7 154 276,44 | 603 154,47 | 14,78m              | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic)        | 10          |        | Fjell            | Nei         | Offentlig godkjent<br>grensemerke |
| 8     | 7 154 268,00 | 603 142,34 | 19,89m              | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic)        | 10          |        | Jord             | Ja          | Offentlig godkjent<br>grensemerke |
| 9     | 7 154 287,67 | 603 139,46 | 11,50m              | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic)        | 10          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket                           |
| 10    | 7 154 286,13 | 603 150,86 | 18,62m              | GNSS: Fasemåling<br>(Real time kinematic)        | 10          |        | Jord             | Nei         | Offentlig godkjent<br>grensemerke |

(<sup>1</sup>) 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.

## FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Trykt på selvkopierende papir

|                    |                    |                                             |                                  |        |
|--------------------|--------------------|---------------------------------------------|----------------------------------|--------|
| Arbeidssted (adr.) |                    | Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr |                                  |        |
| Nord-Statland      |                    |                                             |                                  |        |
| Arbeidets art      | Bygningens art     | Dato for søknad                             | Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef) | Sak nr |
| Tilbygg            | Boligbygg          | 19.7.-86                                    |                                  |        |
| Byggherre          | Adresse            |                                             | Tif.                             |        |
| Peggy Olsen        | 7830 NORD-STATLAND |                                             |                                  |        |
| Anmelder           | Adresse            |                                             | Tif.                             |        |
| Peggy Olsen        | 7830 NORD-STATLAND |                                             |                                  |        |
| Ansvarshavende     | Adresse            |                                             | Tif.                             |        |

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Arbeidet påbegynt: Oktober -86.

|              |              |
|--------------|--------------|
| Sted og dato | Stempel      |
| Namdalseid   | 16.7.-87     |
|              | Willy Bardal |
|              | Underskrift  |

|                                               |                                   |                                         |                                              |                          |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------|
| Sendes til                                    |                                   |                                         |                                              |                          |
| <input checked="" type="checkbox"/> Byggherre | <input type="checkbox"/> Anmelder | <input type="checkbox"/> Ansvarshavende | <input type="checkbox"/> Byggeløyvemyndighet | <input type="checkbox"/> |

# FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Trykt på selvkopierende papir

|                    |                    |                                             |                                  |        |
|--------------------|--------------------|---------------------------------------------|----------------------------------|--------|
| Arbeidssted (adr.) |                    | Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr |                                  |        |
| Nord-Statland      |                    |                                             |                                  |        |
| Arbeidets art      | Bygningens art     | Dato for søknad                             | Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef) | Sak nr |
| Tilbygg            | Boligbygg          | 19.7.-86                                    |                                  |        |
| Byggherre          | Adresse            |                                             | Tif.                             |        |
| Peggy Olsen        | 7830 NORD-STATLAND |                                             |                                  |        |
| Anmelder           | Adresse            |                                             | Tif.                             |        |
| Peggy Olsen        | 7830 NORD-STATLAND |                                             |                                  |        |
| Ansvarshavende     | Adresse            |                                             | Tif.                             |        |

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

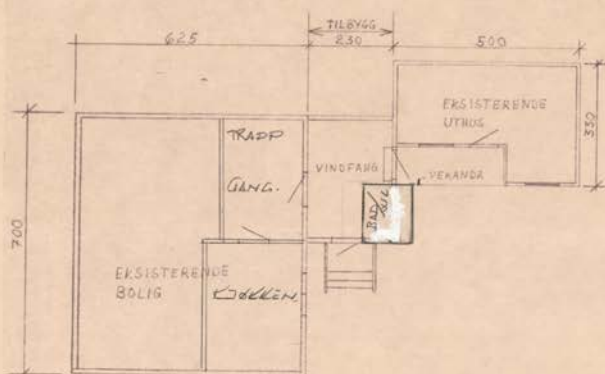
Ev. merknader:

Arbeidet påbegynt: Oktober -86.

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81

|              |                              |
|--------------|------------------------------|
| Sted og dato | Stempel                      |
| Namdalseid   | 16.7.-87                     |
|              | Willy Bardal<br>Willy Bardal |
|              | Underskrift                  |

|                                               |                                   |                                         |                                              |                          |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------|
| Sendes til                                    |                                   |                                         |                                              |                          |
| <input checked="" type="checkbox"/> Byggherre | <input type="checkbox"/> Anmelder | <input type="checkbox"/> Ansvarshavende | <input type="checkbox"/> Byggeløyvemyndighet | <input type="checkbox"/> |



GRUNNPLAN



FASADE NORD-ØST



FASADE NORD-VEST

TILBYGG BOLIGHUS  
REIDAR OLSEN  
M = 1:100  
27.2.-76 W. B.

SKISSE.

RETET 17.07.86

M. Fossén

Namdalseid Sosialkontor



TEGNINGEN MÅ IKKE BRUKES  
SOM ARBEIDSTEGNING.

REV 09.07.86 GJ: VINDUER PÅ STUE OG 1 ERS BYGG. BALKONG FJERNET, DØR SØR (42)

**overhalla**  
INDUSTRIER A/S

TEL. (077) 82 305 OVERHALLA

PEGGY OLSEN

7830 NORD-STATLAND

TYPE:

TILBYGG

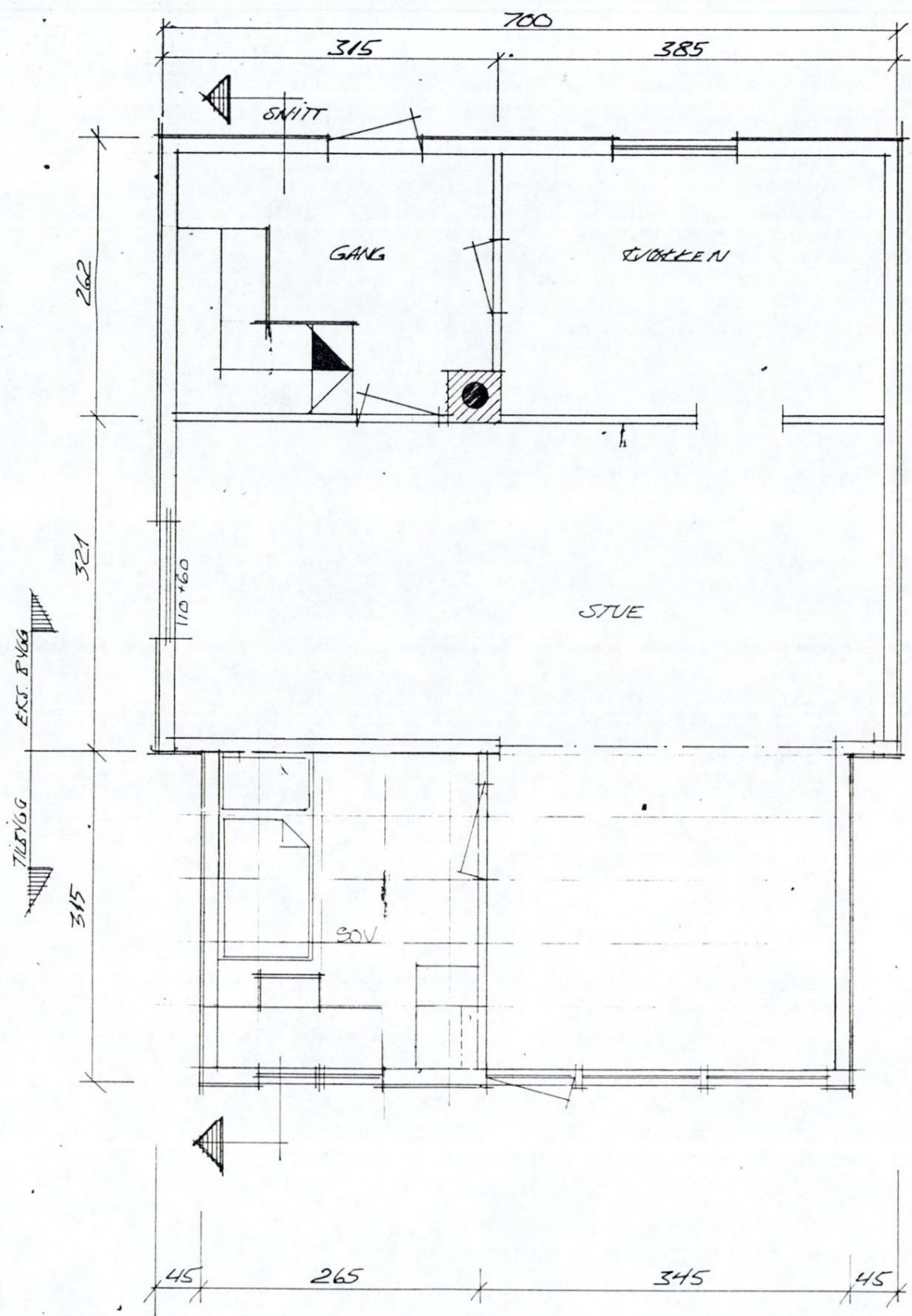
SAKS NR.: 86246-01

DATO:  
22.11.86

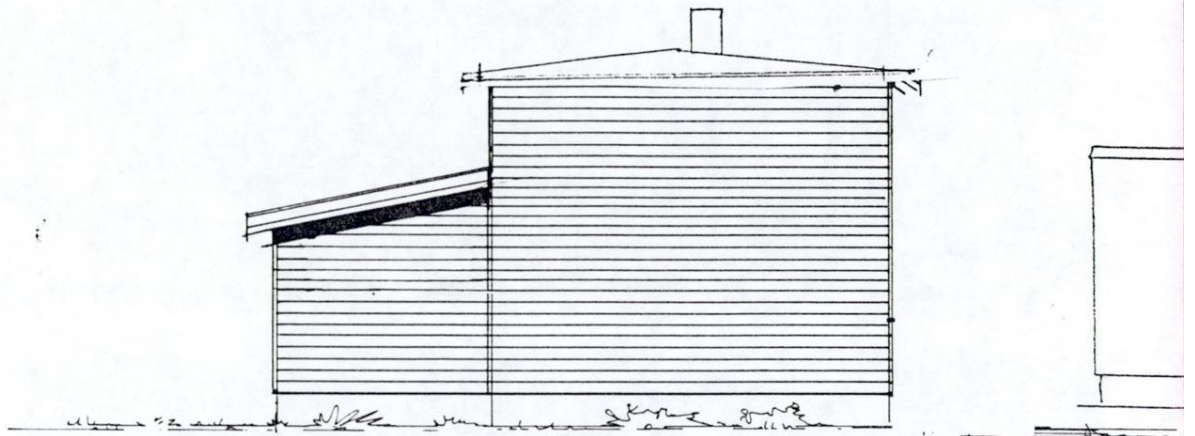
TEGN:  
K. H.

MÅL: 1:1  
1:1

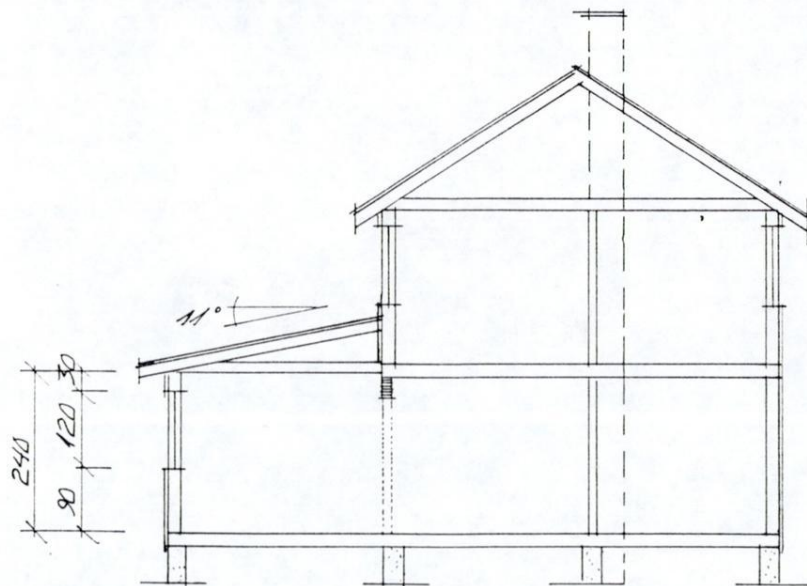
REV:



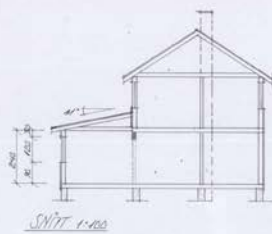
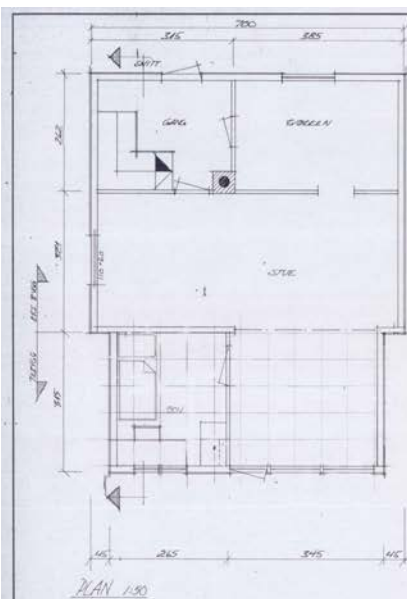
PLAN 1:50



FASADER 1:100



SNITT 1:100



RECEIVED  
JAN 10 1968

TEGANGAN MATA KURUS  
SUDAH SEBELUM DITEGANG

|                                                                                     |  |                                   |                   |                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------|-------------------|-------------------------------|
|  |  | REGNY CUSEN<br>7830 NORD-STANLAND |                   | DATE: 08/08/80<br>TIME: 14:00 |
| TEL (077) 82 305 OVERHALLA                                                          |  | TYPE: TRADING                     | MAL: 1.50<br>1.60 |                               |
|                                                                                     |  | SAKS NR: 24215-21                 | REV:              |                               |

# REGULERINGSPLAN "NORD-STATLAND"

## NAMDALSEID KOMMUNE

# REGULERINGSBESTEMMELSER

Korrigert ihht kommunestyrevedtak den 06.09.07 i sak 62/07.

### Saksbehandling:

|                                        |                      |
|----------------------------------------|----------------------|
| 1. gang Det faste utvalg for plansaker | 15.08.07             |
| Utlagt til offentlig ettersyn          | 22.05.07. - 21.06.07 |
| 2.gang Det faste utvalg for plansaker  | 30.08.07             |
| Godkjent kommunestyret                 | 06.09.07             |

Dato for forrige revisjon: 29.11.06.

### Saksbehandling:

|                                        |                   |
|----------------------------------------|-------------------|
| 1. gang Det faste utvalg for plansaker | 13.09.06          |
| Utlagt til offentlig ettersyn          | 18.09. - 18.10.06 |
| 2.gang Det faste utvalg for plansaker  | 01.11.06          |
| Godkjent kommunestyret                 | 09.11.06          |

Reguleringsplan "Nord-Statland" erstatter samtlige eldre reguleringsplaner for det berørte området:

- Reguleringsplan "Sagvika" godkjent 12.06.96
- Reguleringsplan "Langvika" godkjent 01.02.78, siste rev. godkjent 21.06.06

---

## § 1 GENERELT

Bestemmelsene gjelder for området avgrenset med reguleringsgrense på plankartet. Planområdet er ca. 419 mål.

Planområdet er regulert til følgende reguleringsformål:

**Byggeområder:** område for boliger med tilhørende anlegg, område for industri/lager, område for fritidsbebyggelse, område for offentlig aldersheim, område for reiselivsanlegg, område for naust

- **Offentlige trafikkområder:** kjøreveg, annen veggrunn, gang-/sykkelveg, parkeringsplass, kai, trafikkområde i sjø

- **Friområder:** park/badestrand, badeområde

- **Fareområder:** høyspentlinje

**Spesialområder:** privat veg, privat parkeringsplass, friluftsområde på land, friluftsområde i sjø, privat småbåtanlegg (land), privat småbåtanlegg (sjø), forsvarsanlegg, frisiktsone ved veg

- **Fellesområder:** felles avkjørsel, felles lekeplass/oppholdsareal

**Kombinerte formål:** bolig/fritidsbebyggelse, bolig/fritidsbebyggelse/forretning, bolig/industri, forretning/kontor/industri, industri/reiselivsanlegg/naust

## **§ 2 FELLESBESTEMMELSER**

### **§ 2.1 KRAV OM NÆRMERE DOKUMENTASJON**

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det leveres situasjonsplan i egnet målestokk som tydelig viser bebyggelsens plassering og utforming, gesims- og mønehøyder, adkomstforhold, garasje- og parkeringsløsning, opparbeidelse av utearealer og renovasjonsenhet.

Plan- og bygningsmyndighetene kan kreve supplerende materiale i form av snitt, oppriss og 3-dimensjonal framstilling (modell, aksonometri) som belyser planlagte tiltak i forhold til naboskap.

Før utbygging kan tillates innen område R3, FB, øvre del av B/FB11, F/K/I2, F/B/FB2, N3 og N4 må det foreligge geotekniske vurderinger av tiltakene. Kommunen kan også kreve tilsvarende vurderinger for andre områder dersom tiltaket er av en slik karakter at det kan medføre risiko for stabiliteten i grunnen på egen eller andres eiendom. Dersom ny bebyggelse/nye inngrep medfører særskilte behov for stabilisering av grunnen må dette gjennomføres før eller parallelt med utbygging.

### **§ 2.2 BYGNINGENES PLASSERING**

Angitte byggegrenser på plankartet viser som hovedregel ytre begrensning for bygningsvolumene. Bolig- og fritidsbebyggelse tillates oppført med minimum 4 m avstand til tomtegrense. Garasjer/carporter tillates oppført inntil 2 m fra tomtegrense mot nabo. Garasjer/carporter kan plasseres med portvegg inntil 5 meter fra kommunal veg eller med andre vegger inntil 2 meter fra kommunal veg.

### **§ 2.3 FERDIGSTILLELSE OG UTFORMING AV OFFENTLIGE OG FELLES UTEANLEGG**

Trafikkanlegg og grøntarealer som er offentlige eller felles for flere områder skal utbygges parallelt i takt med utbygging av de områder som de skal betjene. Innenfor de enkelte byggeområdene kreves det at fellesarealene ferdigstilles samtidig med byggeprosjektene.

Utemøbler og andre innretninger som oppføres i offentlige og felles uteområder skal gis et enhetlig preg

### **§ 2.4 STØY**

For områder regulert til bolig- og fritidsbebyggelse, offentlig aldersheim og reiselivsanlegg skal ekvivalent støynivå innendørs og for utendørs oppholdsarealer ikke overstige Miljøverndepartementets gjeldende retningslinjer.

## **§ 3. BYGGEOMRÅDER**

### **§ 3.1 OMRÅDER FOR BOLIGER MED TILHØRENDE ANLEGG, B1 – B11**

Nye boligtomter er vist med tomtegrenser. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) innenfor angitte boligområder er 15 %. Innen område B2 tillates leilighetsbygg i 2 etasjer. Innen øvrige områder angitt til boligformål tillates eneboliger i inntil 1 1/2 etasje pluss sokkel der terrenget er egnet for sokkeletasje. Maksimalt bebygd areal per eneboligtomt er 200 m<sup>2</sup>.

Bygningene skal som hovedregel oppføres med saltak med møneretning parallelt med terreng og takvinkel mellom 25 og 38 grader. Maksimal tillatt mønehøyde ved saltak er

8,0 m over gjennomsnittlig terreng. Takopplett eller ark tillates i inntil 1/3 av takflatens lengde.

For eneboliger kreves 2 parkeringsplasser per boenhet, hvorav 1 plass skal kunne være i carport/garasje. For leiligheter kreves 1,5 plass per boenhet, hvorav 1 plass skal kunne være i carport/garasje. Garasjer eller carporter skal ha maksimal mønehøyde målt fra gjennomsnittlig terreng på 4,5 m. Maksimalt bebygd areal for garasje/carport er 50 m<sup>2</sup>. Garasjer/carporter skal være tilpasset bolighuset i form, materialvalg, detaljer og farger.

Plan- og bygningsmyndighetene kan kreve at boliger som ligger i samme delområde/vegstrekning utformes med lik takvinkel og beslektet formuttrykk.

### § 3.2 OMRÅDER FOR INDUSTRI/LAGER, I/L1 og I/L2

Innenfor området vist som I/L1 tillates bygninger og anlegg relatert til vannforsyning og vannkraftproduksjon. Innenfor området vist som I/L2 tillates lettere industri og produksjon samt lager. Virksomheter, som etter kommunens skjønn kan medføre vesentlig ulempe eller sjenanse for bomiljøet i omkringliggende områder, tillates ikke.

Maksimalt tillatt bebygd areal er 15 %. Det kreves minimum 1 parkeringsplass per 100 m<sup>2</sup> bruksareal.

### § 3.3 OMRÅDE FOR FRITIDSBEBYGGELSE, FB

Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) innenfor angitte område er 30 %. Bebyggelsen tillates oppført som enkeltstående enheter eller som leilighetsbygg i inntil 2 etasjer. Bygningene skal oppføres med saltak med gavl ut mot sjøen. Takvinkel skal være mellom 30 og 40 grader. Maksimal tillatt mønehøyde er 8,5 m over gjennomsnittlig terreng. Bebyggelsen skal i utforming, material- og fargebruk gis et maritimt uttrykk.

Det kreves minimum 1,5 parkeringsplass per boenhet. Parkering skal fortrinnsvis løses helt eller delvis på felles parkeringsområde.

Innenfor område skal det opparbeides minimum 200 m<sup>2</sup> felles areal for lek og opphold.

### § 3.4 OMRÅDER FOR OFFENTLIG ALDERSHEIM, O

Område O er avsatt til offentlig institusjon, aldersheim/alderspensjonat. Maksimalt tillatt bebygd areal er 25 %. Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 25 og 38 grader. Maksimal tillatt gesimshøyde er 7,0 m over gjennomsnittlig terreng.

### § 3.5 OMRÅDER FOR REISELIVSANLEGG, R1 – R3

Område R1 tillates benyttet til servering, catering og overnatting. Maksimalt tillatt bebygd areal er 25 %. Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 25 og 38 grader. Maksimal tillatt mønehøyde er 8,0 m over gjennomsnittlig terreng. Takopplett eller ark tillates i inntil 1/3 av takflatens lengde. Bebyggelsen skal i utforming, material- og fargebruk tilpasses øvrig bebyggelse i Sjøtrøa.

Innenfor område R2 tillates oppført bebyggelse relatert til reiselivsvirksomhet. Maksimalt tillatt bebygd areal er 20 %. Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 25 og 38 grader. Maksimal tillatt mønehøyde er 7,0 m over gjennomsnittlig terreng. Takopplett eller ark tillates i inntil 1/3 av takflatens lengde. Nye bygninger skal i utforming ta hensyn til og underordne seg den gamle administrasjonsbygningen.

Område R3 tillates utviklet som reiselivsanlegg med utleieenheter, servicefunksjoner og tilrettelagte utearealer. Innen området åpnes det for reiselivsanlegg som også kan ha en allmennyttig funksjon som flerbrukshus/ mindre forsamlingslokale. Maksimalt tillatt bebygd areal er 30 %. Bygningene skal ha saltak med gavl ut mot sjøen. Takvinkel skal være mellom 30 og 40 grader. Maksimal tillatt mønehøyde er 8,0 m over

gjennomsnittlig terreng. Bebyggelsen skal i utforming, material- og fargebruk gis et maritimt uttrykk.

#### § 3.6 OMRÅDER FOR NAUST, N1 – N4

Innenfor område N1 og N2 tillates ikke tilbygg eller oppføring av nye naust annet enn som gjenoppbygning av eksisterende. Innenfor område N3 tillates oppført inntil 5 nye naust og innenfor område N4 tillates oppført inntil 12 nye naust. Innenfor område N4 tillates også lettere industri/produksjon relatert til fiske. Maksimalt tillatt bebygd areal for naustområdene er 15%. Maksimalt bebygd areal for hvert naust er 40 m<sup>2</sup>. Nye naust skal ha saltak med gavl ut mot sjøen. Takvinkel skal være mellom 30 og 40 grader. Maksimal tillatt mønehøyde er 5,0 m over gjennomsnittlig terreng. Nye naust skal ha tilnærmet lik størrelse, takvinkel, fargebruk som eksisterende.

#### § 3.7 OMRÅDE FOR MUSEUM, M

Eldre mølle ved fossen tillates benyttet til bygdemuseum. Bygningen skal i størst mulig grad tas vare på i.h.t. opprinnelig utseende.

### § 4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

#### § 4.1 KJØREVEGER, V1 – V5

V 1 og V5 opparbeides med 6,0 m regulert kjørebanebredde (inkludert skulder) og 1,5 m veggrunn på begge sider.

V 2, V3 og V4 opparbeides med 6,5 m regulert kjørebanebredde (inkludert skulder) og 1,5 m veggrunn på begge sider.

#### § 4.2 GANG-/SYKKELVEGER, G/S1 – G/S3

Offentlige gang- /sykkelveger G/S1 og G/S2 reguleres med 3 m gangbane. G/S3 skal ha bredde 4,5 m og tillates benyttet som adkomst til gnr 183/53 og gnr 183/78.

#### § 4.3 PARKERINGSPLASSER, P1 – P3

Omriss av parkeringsplasser vist i områdene P1, P2 og P3 er illustrerende.

#### § 4.4 SKJÆRINGER OG FYLLINGER

Skjæringer og fyllinger som etableres i forbindelse med opparbeidelse av offentlige trafikkanlegg skal tilpasses omkringliggende terreng og tilsås før ferdigsstilling.

### § 5 FRIOMRÅDER, FP, FBA

Friområde FP skal nyttes til park, badestrand, lek og rekreasjon. Innen området kan oppføres sittemøbler, lekeapparat og andre innretninger/mindre bygg som tjener formålet.

Forutsetning for at område FP /FBA tillates tatt i bruk som badestrand/badeområde er at avløp fra bolig- og fritidsbebyggelse i nærheten ikke slippes ut i Djupvika.

### § 6 SPESIALOMRÅDER

#### § 6.1 PRIVAT VEG, PV1 – PV5

Private veger PV1 – PV5 er adkomstveg til tilgrensende eiendommer og andre med avtale om bruk. Regulert vegbredde er 5 m (inkludert vegskulder)

#### § 6.2 PRIVAT PARKERINGSPLASS, PP1 – PP2

Privat parkeringsplass PP1 skal dekke parkeringsbehovet for reiselivsvirksomhet R1.  
Privat parkeringsplass PP2 skal dekke parkeringsbehov for områdene F/B/FB1 og F/B/FB2, PS1 og friluftsområde FL1.

#### § 6.3 FRILUFTSOMRÅDER, FL1 – FL15

Innen friluftsområdene på land tillates etablert mindre stier /tråkk for allmenn ferdsel.

Område FL1 tillates tilrettelagt for opphold, aktivitet og lek med sitteplasser, grillplasser, lekestativ, ball-løkke samt stupetårn/brett, stiger o.l for bading. Ny sti fra butikkområdet til Kalvikskjæret tillates bygd som trekonstruksjon på pæler over deler av strekningen i områdene FL1.

På grunn av sin sentrale beliggenhet tillates ikke tiltak i området FL2 som kan være til sjenanse for omkringliggende bebyggelse.

Innenfor område FL 3 tillates opparbeidet sti med sitteplasser langs elva.

Nordre areal av FL 5 skal fungere som allmenn båtutsettingsplass og søndre del skal være adkomst til privat småbåtanlegg.

#### § 6.4 PRIVAT SMÅBÅTANLEGG, PSL1, PS1 – PS4

Innen områder avsatt til småbåtanlegg på land tillates oppført sittebenker og mindre innretninger relatert til båt- og fiskeaktivitet. Arealene på land tillates ikke benyttet til opplag av båter.

Innen områder avsatt til småbåtanlegg i sjø tillates permanente brygger og flytebrygger.

#### § 6.5 FRISIKTSONE VED VEG

Innenfor frisiktzone ved veg tillates ikke vegetasjon, gjerder, murer eller lignende med større høyde enn 0,5 meter over plannivå på tilstøtende veg.

### § 7 FELLESOMRÅDER

#### § 7.1 FELLES LEKE-/OPPHOLDSAREALER, L1 – L3

Innen felles leke- og oppholdsarealer kan oppføres sittemøbler, lekeapparat og/eller andre innretninger som tjener formålet. Innen område L3 skal det anlegges ballbane.

L1 er felles for alle boligenhetene innen området B/FB10

L2 er felles for alle boligenhetene innen området B5 og B6

L3 er felles for alle boligenhetene innen området B7 – B11

#### § 7.2 FELLES ADKOMSTER, FA1 – FA6

FA1 er felles for alle bolig- og fritidsboligenhetene innen området B/FB8 og B/FB9

FA2 er felles for alle bolig- og fritidsboligenhetene innen området B/FB10

FA3 er felles for alle boligenhetene innen området B5 og B6

FA4 er felles for alle boligenhetene innen området B3, B4, B/I1 og B/I2

FA5 er felles for alle boligenhetene innen området B7 og B8

FA6 er felles for alle boligenhetene innen området B9

### § 8 KOMBINERTE FORMÅL

#### § 8.1 OMRÅDER FOR BOLIG/FRITIDSBEBYGGELSE, B/FB1 – B/FB15

Nye tomter for bolig eller fritidsbolig er vist med tomtegrenser. Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) innenfor angitte bolig/fritidsboligområder er 15 %. Maksimalt bebygd areal per tomt er 200 m<sup>2</sup>. Bebyggelsen tillates oppført i inntil 2 etasjer alternativt 1 1/2 etasje

pluss sokkel. Bygningene skal som hovedregel oppføres med saltak med møneretning parallelt med terreng og takvinkel mellom 25 og 38 grader. Maksimal tillatt mønehøyde ved saltak er 8,0 m over gjennomsnittlig terreng. Takopplett eller ark tillates i inntil 1/3 av takflatens lengde.

Bebyggelsen skal i utforming, material- og fargebruk tilpasses øvrig bebyggelse i samme område. Det vil bli stilt ekstra strenge krav om tilpasning ved tilbygg, ombygging eller nybygging i Sjøtrøa. Ved nybygging vil tilpasning til skala og volum hos tilgrensende bebyggelse vektlegges høyere enn maksimalkrav. Original kledning, takteking, vindustyper, fargebruk og detaljering skal forsøkes videreført.

Det kreves 2 parkeringsplasser per enhet, hvorav 1 plass skal kunne være i carport/garasje. Garasjer eller carporter skal ha maksimal mønehøyde målt fra gjennomsnittlig terreng på 4,5 m. Maksimalt bebygd areal for garasje/carport er 50 m<sup>2</sup>. Garasjer/carporter skal være tilpasset bolighuset i form, materialvalg, detaljer og farger.

#### § 8.2 OMRÅDER FOR BOLIG/FRITIDSBEBYGGELSE /FORRETNING, B/FB/F1 og B/FB/F2

Innenfor områdene B/FB/F1 og B/FB/F2 tillates boliger, fritidsboliger, dagligvare/nærbutikk samt forretning/service knyttet til reiselivsvirksomhet og småbåttaktivitet. Maksimalt tillatt bebygd areal for områdene samlet er 30%. Maksimal gesimshøyde over gjennomsnittlig terreng er 7,0 m. Det kreves minimum 1,5 parkeringsplass per bolig eller fritidsbolig og minimum 1 parkeringsplass per 50 m<sup>2</sup> bruksareal forretning/service. Bebyggelsen skal i utforming, material- og fargebruk tilpasses øvrig bebyggelse i Sjøtrøa.

Situasjonsplan for utbygging av område F/B/FB2 skal ivareta adkomst til stitraseen mot Kvalvikskjæret og møte / rasteplass for besøkende og brukere.

#### § 8.3 OMRÅDER FOR BOLIG/INDUSTRI, B/I1 og B/I2

Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) innenfor angitte område er 15 %. Innenfor området tillates oppført enebolig i inntil 1 1/2 etasje pluss sokkel. Bygningene skal oppføres med saltak med møneretning parallelt med terreng og takvinkel mellom 25 og 38 grader. Maksimal tillatt mønehøyde er 7,0 m over gjennomsnittlig terreng. Takopplett eller ark tillates i inntil 1/3 av takflatens lengde. Bebyggelsen skal i utforming, material- og fargebruk tilpasses øvrig bebyggelse i samme område.

Det kreves 2 parkeringsplasser, hvorav 1 plass skal kunne være i carport/garasje. Carport/garasje for bolig skal ha maksimal mønehøyde målt fra gjennomsnittlig terreng på 4,5 m. Maksimalt bebygd areal for garasje/carport er 50 m<sup>2</sup>.

Innen eiendommen kan det i tillegg oppføres større garasje/verkstedbygg for til lettere maskiner og utstyr som benyttes i næringsvirksomhet. Bygningen kan ha maksimal mønehøyde målt fra gjennomsnittlig terreng på 6,0 m. Virksomheter, som etter kommunens skjønn kan medføre vesentlig ulempe eller sjenanse for bomiljøet i omkringliggende områder, tillates ikke. Carport/garasjebygg skal være tilpasset bolighuset i form, materialvalg, detaljer og farger.

#### § 8.4 OMRÅDE FOR FORRETNING/KONTOR/INDUSTRI, F/K/I1 og F/K/I2

Området tillates benyttet til begrenset forretningsvirksomhet, kontorformål og lettere industri/produksjon. Virksomheter, som etter kommunens skjønn kan medføre vesentlig ulempe eller sjenanse for bomiljøet eller reiselivsvirksomhet i omkringliggende områder, tillates ikke. Som forretningsvirksomhet tillates forretninger med salg av varer relatert til industri/produksjon på stedet og varer relatert til maritim aktivitet. Maksimalt tillatt bebygd areal er 30 %. Maksimalt tillatt gesimshøyde målt fra gjennomsnittlig terreng er 10,0 m.

For forretnings- og kontorvirksomhet kreves 1 parkeringsplass per 50 m<sup>2</sup> bruksareal og for industrivirksomhet 1 plass per 100 m<sup>2</sup> bruksareal.

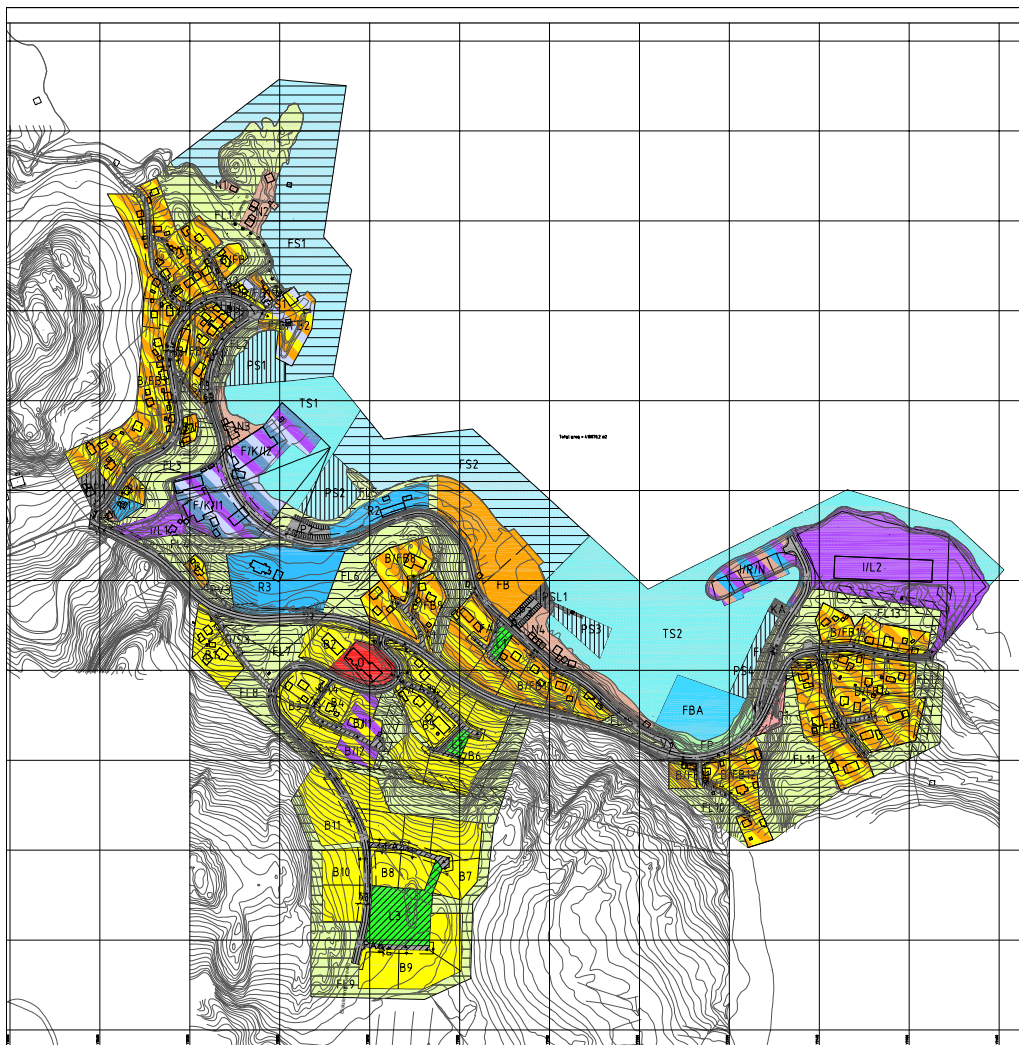
Langs nordre del av F/K/I1 skal det legges til rette slik at det er åpent for ferdsel oppover til sti langs elva. Utendørs lagring skal i størst mulig grad unngås, og skal i tilfelle skjermes mot innsyn fra omgivelser og offentlige ferdselsårer.

#### § 8.5 OMRÅDE FOR INDUSTRI/REISELIVSANLEGG/NAUST, I/R/N

Området tillates benyttet til lettere industri/produksjon relatert til fiske, reiselivsanlegg i form av utleierorbuer tilrettelagt for overnatting og naust for yrkesfiskere og fritidsbruk. Virksomheter, som etter kommunens skjønn kan medføre vesentlig ulempe eller sjenanse for bomiljøet eller reiselivsvirksomhet i omkringliggende områder, tillates ikke. Maksimalt tillatt bebygd areal er 20 %. Maksimalt tillatt gesimshøyde målt fra gjennomsnittlig terreng er 8,0 m.

For industrivirksomhet kreves 1 plass per 100 m<sup>2</sup> bruksareal. For reiselivsanlegg kreves minimum 2 plasser per enhet og for naust minimum 1 plass per enhet.

Utendørs lagring skal i størst mulig grad unngås, og skal i tilfelle skjermes mot innsyn fra omgivelser og offentlige ferdselsårer. Opplag av båter på land er ikke tillatt.



### DEL 2A. BEGRIPELSGESKEMA

**1. BYGGESOMÅDER**

- OMÅDE FOR BOLIGER / LAGER
- OMÅDE FOR FRIKOSTBEREGNELSE
- OMÅDE FOR OFF. ANL. / ANVENDELSE
- OMÅDE FOR RESELANLEGG
- OMÅDE FOR MUSEUM
- OMÅDE FOR NAUST

**2. OFFENTLIGE TRAFIKKOMÅDER**

- KUNNGÅRD
- GÅNG-/SYKKELEI
- PARKERINGSPASS
- NAI
- TRAFIKKOMÅDE I SSB

**3. FRIKOMÅDER**

- PARK
- BADEOMRÅDE

**4. FAREKOMÅDER**

- VERNSTREK

**5. SPESIALKOMÅDER**

- PRØYNT VEG OG PARKERING
- FRIKOSTKOMÅDE PÅ LAND
- FRIKOSTKOMÅDE I SSB
- PRØYNT SMÅTÅNLEGG (LAND)
- PRØYNT SMÅTÅNLEGG (SSB)
- FORVARNSANLEGG
- FRIKOST

**6. FELLESKOMÅDER**

- FELLESE ANVENDSEL
- FELLESE LEKSPASS/OPPLYSNING

**7. KOMBINERTE FORMÅL**

- BOLIG/FRIKOSTBEREGNELSE
- FORBETTERING/KONTOR/INDUSTRI
- RESELANLEGG/NAUST
- FORBETTERING/BOLIG/FRIKOSTBEREGNELSE

**STREKESYMBOLER M.V.**

- PLANING BEGRENDSING
- FORMÅLSGRENSE
- REGJELT TILFØRSELSE
- GRENSE FOR FAREOMÅDE
- BYGGESOMÅDE
- ANVENDSEL SOM FRIKOST
- FRIKOSTGRENSE SOM FORUTSETTET
- REGJELT SENTERLINJE
- FRIKOSTLINJE
- REGJELT KANT KUNNGÅRD
- REGJELT PARKERINGSFELT
- STI (PLANLAGT)
- ANVENDSEL

METER

| Revisjon                                           | Dato       | Skrevet | Signatur |
|----------------------------------------------------|------------|---------|----------|
| 1. Revisjon av 01/01/2024 - 1. utgave (01/01/2024) | 11.01.2024 |         |          |
| 2. Revisjon av 01/01/2024                          | 22.01.2024 |         |          |
| 3. Revisjon av 01/01/2024                          | 25.01.2024 |         |          |

**NORD-STATLAND SENTRUM**

Reguleringsplan med bestemmelser

**Målestokk: 1 : 2000**

**Kartblad:**

**Prosjektgjennomføringsplan:**

**Dato:** 30.11.2024

| Saksbehandling i følge plan- og byggesaksloven | Dato                | Skrevet     | Signatur |
|------------------------------------------------|---------------------|-------------|----------|
| <b>1. gangs behandling</b>                     | 15.01.07            | 2007/1496-2 |          |
| <b>Offentlig utveksling</b>                    | 22.01.07 - 21.04.07 |             |          |
| <b>2. gangs behandling</b>                     | 30.08.07            |             |          |
| <b>Kommunestyrevedtak</b>                      | 06.09.07            |             |          |

Planen er utarbeidet av:

**MULTICONSULT**

Planen er freid av:

**NAMDALESEID KOMMUNE**

Oppr. nr. 1/1706

**Statistisk sentralberegning**

**01.11**

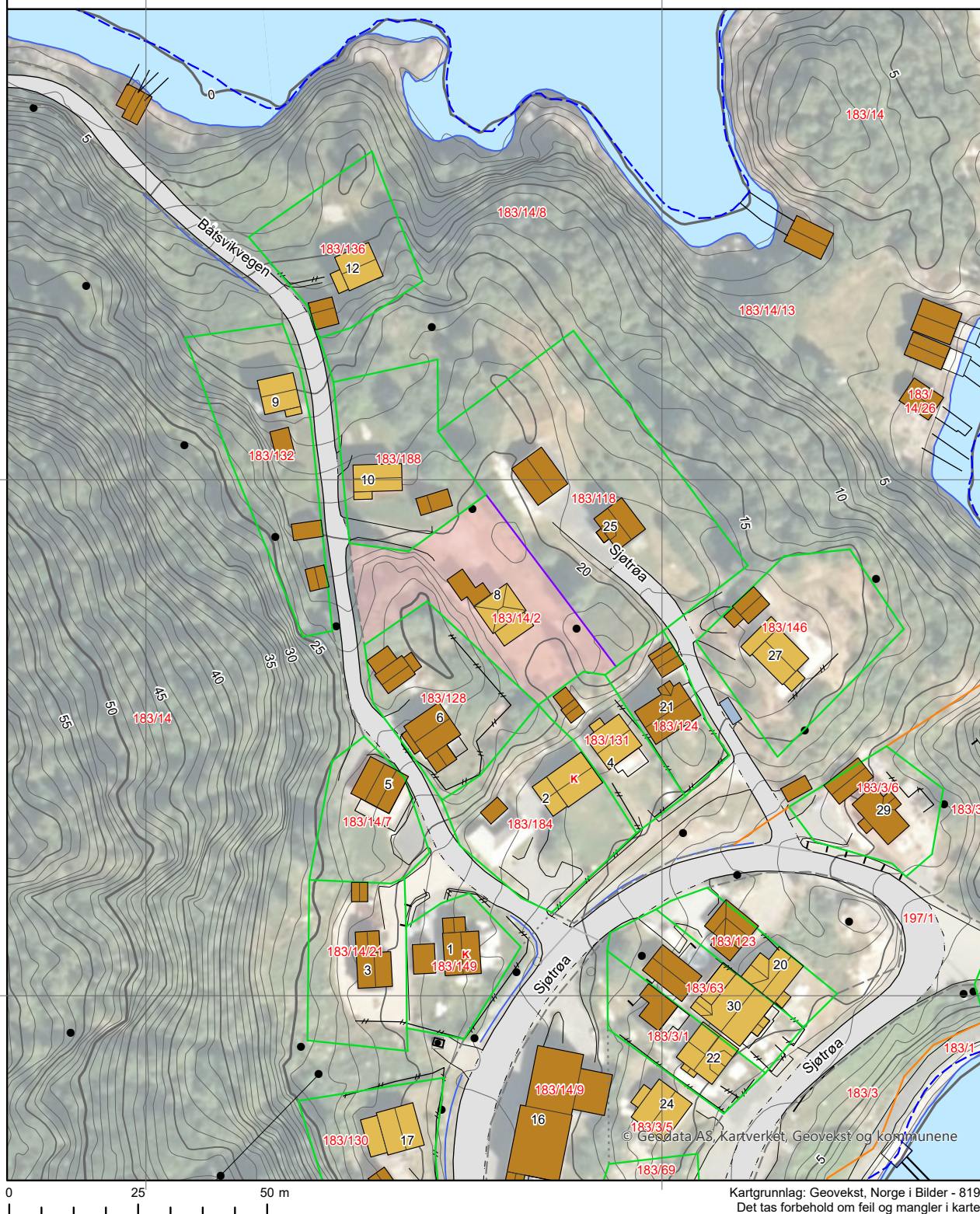
Kommune: 5007 Namsos  
Eiendom: 5007/183/14/2/0

## Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000  
Dato: 22.10.2025



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: 5007/183/14/2/0

## Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

— Fiktiv grenselinje

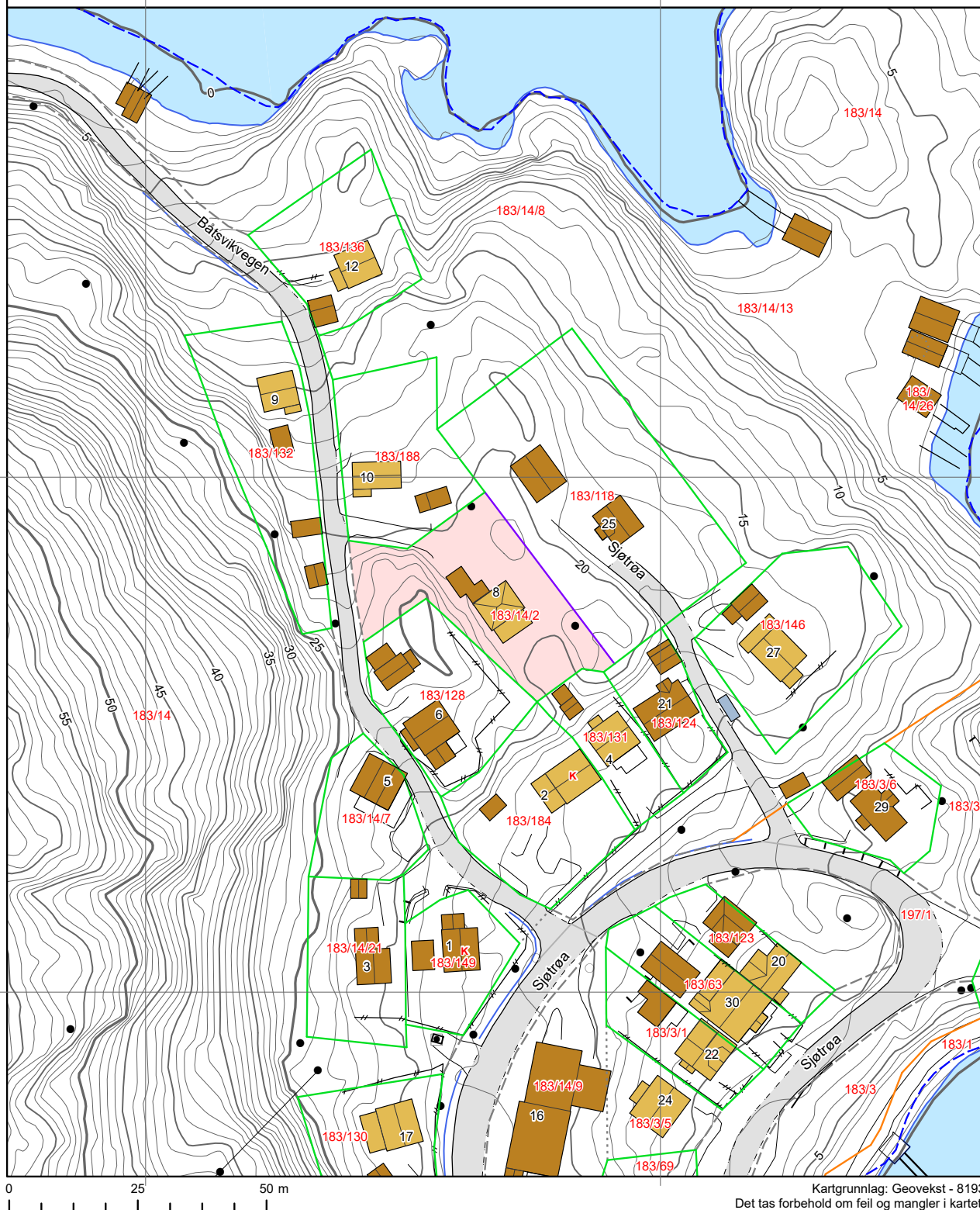
— Teigdelelinje

— Punktfeste



Målestokk 1:1000

Dato: 22.10.2025



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                       |

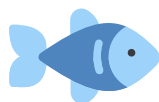
|                                                                                     |                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
|  | Vassflater                             |
|  | Bre                                    |
|  | AndreTiltak                            |
|  | BygningTiltak, endring                 |
|  | BygningTiltak, nybygg                  |
|  | BygningTiltak, riving                  |
|  | SamferdselTiltak                       |
|  | Andre tiltakstyper/<br>spesifiseringer |

# Nabolagsprofil

Båtsvikvegen 8

## Avstand til sjø

80 m



## Offentlig transport

|                       |        |   |
|-----------------------|--------|---|
| ✈ Namsos lufthavn     | 51 min | 🚗 |
| 🚋 Tøtdal<br>Linje 681 | 9 min  | 🚗 |
|                       | 9.6 km |   |
| 🚋 Sve<br>Linje 681    | 9 min  | 🚗 |
|                       | 9.8 km |   |

## Avstand til byer

|           |            |   |
|-----------|------------|---|
| Namsos    | 51 min     | 🚗 |
| Steinkjer | 1 t 6 min  | 🚗 |
| Trondheim | 2 t 52 min | 🚗 |

## Ladepunkt for el-bil

|                               |        |   |
|-------------------------------|--------|---|
| 🚗 Enecharge AS Utordveien     | 13 min | 🚗 |
| 🚗 Enecharge AS Lauvøyvegen 49 | 24 min | 🚗 |

## Vintersport

Langrenn

Alpin

- Bråten skisenter
- Kjøretid: 54 min
- Skitrek i anlegget: 1



## Aktiviteter

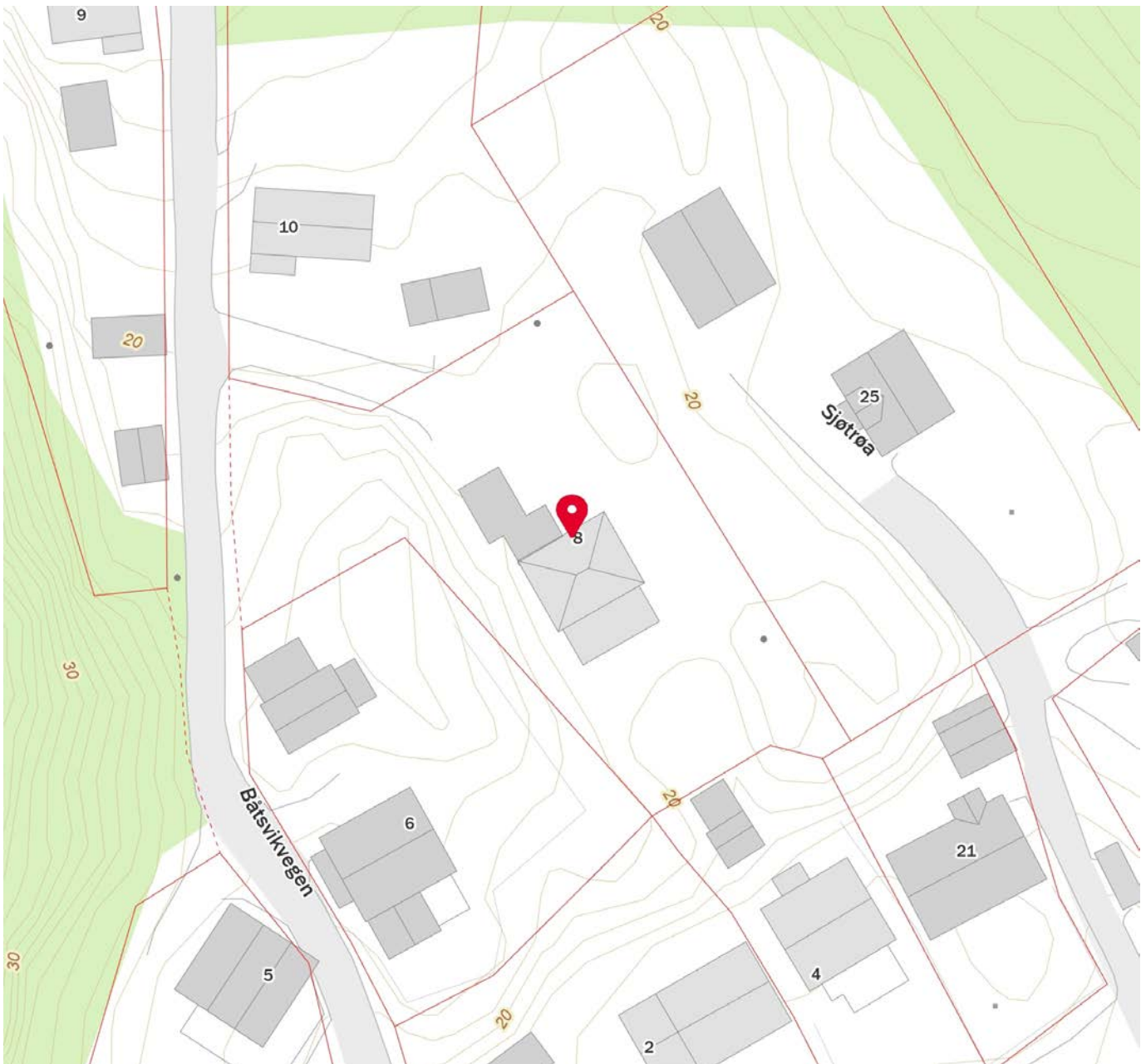
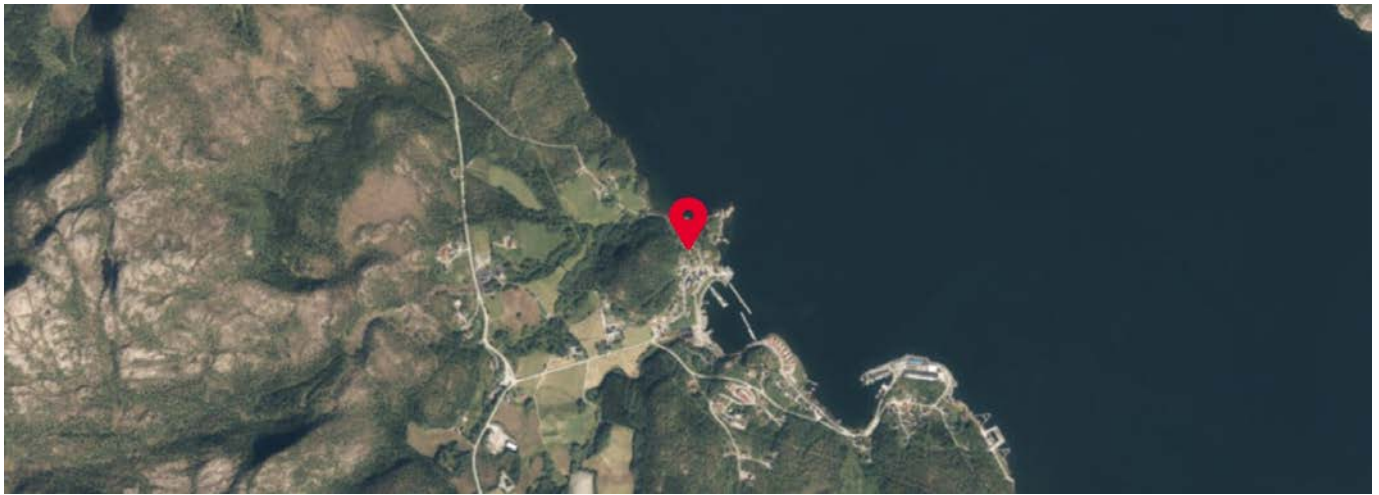
Zanzibar Inn 24 min 🚗

## Sport

|                                               |        |   |
|-----------------------------------------------|--------|---|
| ⚽ Statland skole<br>Aktivitetshall, ballspill | 14 min | 🚶 |
|                                               | 1.2 km |   |
| ⚽ Sørli stadion<br>Fotball                    | 15 min | 🚶 |
|                                               | 1.3 km |   |

## Dagligvare

|                                |        |   |
|--------------------------------|--------|---|
| Nærbutikken                    | 2 min  | 🚶 |
| Matkroken Statland<br>PostNord | 2 min  | 🚶 |
|                                | 0.2 km |   |





## 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 musikk-anlegg 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:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| 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](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto: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](https://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:** Båtsvikvegen 8  
7777 NORD-STATLAND

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Tomas Høin

**Telefon:** 481 45 822  
**E-post:** tomas.hoin@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: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre