



aktiv.

Maribovegen 40, 7820 SPILLUM

**Spillum - Enebolig med 6 soverom  
og dobbelgarasje.**



Avdelingsleder/Megler

## Torleif Sommerseth

**Mobil** 928 06 396

**E-post** torleif.sommerseth@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Namsos

Søren R Thornæs veg 4, 7800 NAMSOS

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 190000,-  
**Omkostn.:** Kr 56 100,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 246 100,-  
**Selger:** Ragna  
Bente Aglen  
Eva Kristin Aglen

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1963  
**BRA-i/BRA Total** 254/298 kvm  
**Tomtstr.:** 1034.9 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 6  
**Gnr./bnr.** Gnr. 20, bnr. 11  
**Oppdragsnr.:** 1706250014

# Din neste bolig!

Eiendom ligger i nedre del av et etablert boligområde på Lauvhammeren. Gode solforhold og flott utsikt mot Namsos og nærområde. Nærhet til butikk, lekeplass og flotte turområder.

Romslig enebolig med 6 soverom og 2 stuer, en bolig med potensiale . Det må generelt påregnes vedlikehold / påkostninger både på boligen og garasje.

Tiltak etter byggeår:

1977/84 - Tilbygg av stue 1.etg/oppholdsrom i underetasje. / Tilbygg/ utvidelse av kjøkken.

2017 - Montert luft til luft varmepumpe.

2022 - Lagt ny drenering.

Inneholder:

Underetasje: Vindfang, 3 ganger, 4 soverom, kjellerstue, wc, dusjrom og vaskerom. 3 bodar.

1. etasje: Vindfang, gang, stue, spisestue, kjøkken, bad/wc og 2 soverom. Kott.

Velkommen på visning!



# Innhold

|                                |     |
|--------------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon .....        | 2   |
| Om eiendommen .....            | 4   |
| Planskisser .....              | 34  |
| Finansiering .....             | 36  |
| Tilstandsrapport .....         | 38  |
| Egenerklæring .....            | 68  |
| Matrikelkart og -rapport ..... | 71  |
| Tinglyst festekontrakt .....   | 77  |
| Tegninger .....                | 81  |
| Tensio .....                   | 95  |
| Pipe/ildsted .....             | 96  |
| Erklæring .....                | 97  |
| Energiattest .....             | 98  |
| Budskjema .....                | 108 |

# Om eiendommen

## Areal

BRA - i: 254 m<sup>2</sup>

BRA - e: 44 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 298 m<sup>2</sup>

TBA: 32 m<sup>2</sup>

## Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 129 m<sup>2</sup>

1. etasje

BRA-i: 125 m<sup>2</sup>

TBA fordelt på etasje

Kjeller

8 m<sup>2</sup>

1. etasje

24 m<sup>2</sup>

## Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 44 m<sup>2</sup>

## Tomtetype

Festet

## Tomtestørrelse

1034.9 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Festet tomt på ca. 1 034 kvm. Tomten er opparbeidet med gårdsplass, plen og noe beplantning.

Grunneier/bortfester: Margrethe Lyngstad og Kåre Kvaale

Årlig festeavgift: kr. 6.204,-

Regulering av festeavgift: KPI

Neste regulering av festeavgift: 2033

Festekontrakten utløper 2066

Forkjøpsrett: Nei

Kreves samtykke til overdragelse fra grunneier: Nei

Festekontrakten utløper i 2066. Se tomtefestelovens regler for eventuell innløsning, forlengelse og regulering av festeavgift etter utløp. Dette er kjøpers risiko og ansvar.

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

### **Beliggenhet**

Eiendom ligger i nedre del av et etablert boligområde på Lauvhammeren. Gode solforhold og flott utsikt mot Namsos og nærområde. Nærhet til butikk, lekeplass og flotte turområder.

### **Adkomst**

Avkjøring fra privat vei.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehager

Namsos barnehage (1-5 år) 1.1 km

Skoglyveien barnehage (1-5 år) 2.2 km

Høknes barnehage (1-5 år) 2.5 km

Skoler

Høknes barneskole (1-7 kl.) 2.2 km

Namsos barneskole (1-7 kl.) 3.2 km

Høknes ungdomsskole (8-10 kl.) 3.2 km

Namsos ungdomsskole (8-10 kl.) 3.4 km

Olav Duun videregående skole 2 km

## **Bygningssakkyndig**

Frode Kvaløsæter

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Enebolig er oppført i én etasje over sokkel. Grunnmur er oppført i støpt betong og lettklinkerblokker, inngangspartiet har åpen fundamentering på pilarer. Veggkonstruksjoner er oppført i bindingsverk kledd med stående tømmermannspanel og liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass, 3-lags isolerglass og koblet glass.

Dobbelgarasje med kaldtbod fra 1972 oppført på gulv og grunnmur i betong. Veggkonstruksjoner er oppført i tre kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med papp. Det må på tilleggsbygningen påregnes vedlikehold / påkostninger som følge av et etterslep av vedlikehold over tid. Det er ikke foretatt en tilstandsvurdering av garasjen i sin helhet

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Frode Kvaløsæter, datert 17.02.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Ny drenering ble lagt rundt hele huset i 2022.

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

### **Innhold**

Underetasje:

Vindfang, 3 ganger, 4 soverom, kjellerstue, wc, dusjrom og vaskerom. 3 boder.

1. etasje:

Vindfang, gang, stue, spisestue, kjøkken, bad/wc og 2 soverom. Kott.

Garasje:

2 oppstillingsplasser for bil, 1 bod.

## Standard

### Sokkel

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

Gang 1: Teppe på gulv, malte plater og teglstein på vegger. Malt overflate i himling.  
Vedovn.

Gang 2: Malt overflate på gulv og panel på vegger. Panel i himling.

Gang 3: Belegg på gulv og panel på vegger. Smartpanel i himling.

Soverom 1: Teppe på gulv og panel på vegger. Panel i himling.

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

Soverom 3: Teppe på gulv og malt tapet på vegger. Malt overflate i himling.  
Garderobeskap.

Soverom 4: Belegg på gulv, tapet, panel og malte plater på vegger. Takess i himling.

Kjellerstue: Teppe på gulv og panel på vegger. Malt panel i himling.

Toalett: Malt overflate på gulv og malt tapet på vegger. Takess i himling. Panelovn.  
Utstyrt med servant og wc og bereder.

Dusjrom: Belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Takess i himling. Dusjgarnityr.

Vaskerom: Flis på gulv og våtromsplater på vegger. Takess i himling. Utstyrt med  
servantskap, skyllekum og opplegg for vaskemaskin. Utgang til hage.

Bod 1: Tregulv og malte overflater på vegger. Malt overflate i himling.

Bod 2: Støpt gulv, panel og malte overflater på vegger. Panel i himling. Bereder.

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

### 1. etasje

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

Gang: Laminat på gulv, malte plater og malt panel på vegger. Takess i himling. Utgang  
til balkong.

Stue: Parkett på gulv, malt panel og malt teglstein på vegger. Malt panel i himling. Peis.

Spisestue: Parkett på gulv og malt tapet på vegger. Takess i himling. Varmepumpe.

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

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

Skyvedørgarderobe.

Soverom 2: Tregulv og tapet på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Takess i himling. Gulvvarme. Utstyrt med  
servantskap, badekar, dusjkabinett og wc.

Kott: Belegg på gulv og rupanel på vegger. Ubehandlet himling.

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

Forhold som har fått TG2:

#### Drenering

##### Oppsummering:

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater. Det er skadelig fukt i enkelte vegger av tre mot grunnmur. Hvorvidt dette skyldes fuktproblemer før ny drenering ble lagt, eller ikke er uvisst. Påviste fuktverdier og symptomer kan ha sammenheng med kondensering og kapillære oppsug rundt innvendige vegger, ikke svikt i drenering. Terreng rundt boligen er i enkelte områder tilnærmet flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

##### Anbefalte tiltak:

Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen. Ytterligere undersøkelser / observasjoner over tid må utføres for full visshet rundt tilstand.

#### Grunnmur og fundament

##### Oppsummering:

Grunnmur er i hovedsak innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene.

Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng. Det registreres innvendig på overflater i bod sprekkeformasjoner i murpuss over treullfibersementplater. Hvorvidt sprekker er i puss eller mur ble ikke kartlagt under befaringen.

Utvendig er det enkelte sår slitasje i overflater.

##### Anbefalte tiltak:

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

#### Støttemur

##### Oppsummering:

Det registreres skjevhet/ retningsavvik ved inngangsdør til underetasjen som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning.

##### Anbefalte tiltak:

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

#### Rom under terreng

##### Oppsummering:

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg på kjellerstue. Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i veggen. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørking. Det ble ikke målt skadelig fukt i hulltakingen. Ved piggmåling i utlektet vegg på bod 3 (tidligere kjølerom) ble det målt



skadelig fukt. Videre ble det i andre deler av etasjen registrert fuktskjolder i panel på vegger over gulv, mineraltutslag og løs tapet. Dette gir klare indikasjoner på tilførsel av fukt via gulv og grunnmur. Med henvisning til påviste forhold/ utførte fuktmålinger kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader.

Anbefalte tiltak: Ytterligere undersøkelser på utføres for å stadfeste omfanget av mulige skjulte skader før ny oppbygging/egnede tiltak vurderes og iverksettes. Det er viktig å utbedre fuktproblemer i kjelleren så snart som mulig for å unngå skade på bygningen og forbedre innendørs luftkvalitet.

Vinduer og dører: Dører

Oppsummering:

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Det registreres harde tettelisten som pga. dette tetter dårlig. Det er ikke montert tettelisten i bi-inngangsdører.

Det er synlig opptrekk av fukt i panel på balkongdøren.

Anbefalte tiltak:

Bi-inngangsdører og balkondører bør skiftes.

Yttervegger

Oppsummering:

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

Det er mangelfull mustetting ut mot ytterhjørner/ hjørnekasser på kontrollert punkt. Kledningen har stevis sprekkdannelser og opptrekk av fukt i endevend.

Det registreres i enkelte partier blærer i overflatebehandling/malingen. Skyldes trolig tidligere behandling med linolje.

Anbefalte tiltak:

Vedlikehold av fasader der enkelte deler skiftes er påregnelig.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering:

Med bruk av fuktmåler på kaldtloft, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.

Det måles ingen skadelig fukt rundt fuktmerker i skråkledd himling på stue. Årsak / tilstand på konstruksjonen er ikke mulig å vurdere nærmere uten inngrep / åpninger.

Anbefalte tiltak:

Pga. alder og usikkerhetsmoneter rundt brukstid og tilstand på utvendige tetteskjikt ol. bør jevnlig tilsyn vises, avvik holdes under observasjon.

Adkomst til blindrom over inngangspartiet bør etableres, slik at tilstand kan fastsettes.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering:

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Det registreres knirk i enkelte gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen. Det er eldre fuktmerker i takpanel opp mot etasjeskille på bod 2.

Anbefalte tiltak:

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

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

Ildsted/Skorstein: Tilbygg

Oppsummering:

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

Det registreres sotvann / rennmerker under sotluke på stue.

Pipa er innkledd på en side mot soverom.

Pga. snø er pipa ikke kontrollert utvendig over tak.

Anbefalte tiltak:

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

Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må utføres.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering:

Pipa er tildekket med tapet / malt strie på 1 side i begge etasjer.

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

Det er ikke montert ventilrist ved hull / utsparing til luftkanal på pipa i underetasjen.

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

Pga. snø er pipa ikke kontrollert utvendig over tak.

Anbefalte tiltak:

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

Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må utføres.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning:

Det er påvist slitasje / bruksmerker i overflater på gulv og på kjøkkeninnredningen. Det er eldre fuktmerker i takessplater på innvendig tak.

Anbefalte tiltak overflater og innredning:

Det bør vurderes en oppgradering av innredning og overflater.

Toalettrom: U.etg

Oppsummering:

Det er en sprekk i servanten.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.

Ny servant må monteres.

Trapp

Oppsummering:

Rekkverk måles til en høyde under 90 cm.

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

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

Anbefalte tiltak:

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

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

Vannledninger

Oppsummering:

Vannrør fra byggeår har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak:

Vannledninger må skiftes i forbindelse med oppgradering av våtrom/kjøkken.

Elektrisk

Oppsummering:

Det blir under befaringen opplyst at det har blitt utført kontroll av det lokale el tilsyn i 2024.

Samsvarserklæring på avvik etter kontroll ligger i sikringsskapet.

Anbefalte tiltak:

Deler av det elektriske anlegget er fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid.

Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger som ujordete stikkontakter, har installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

Varmtvannsbereder: 2

Oppsummering:

Berederen er ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring.

Anbefalte tiltak:

Lekkasjesikring fra bereder må etableres.

#### Ventilasjon

##### Oppsummering:

Utover åpningsvinduer mangler det tilfredsstillende ventilering i et eller flere rom i boligen.

##### Anbefalte tiltak:

Det bør monteres veggventiler i alle oppholdsrom.

#### Forhold som har fått TG3:

#### Balkong, terrasse, platting

##### Oppsummering:

Bygningsdelen var snødekt på befaringsdagen, og ikke tilgjengelig for kontroll.

Det er krakelert maling i konstruksjon over markterrasse, synlige fuktmerker i takplater på vaskerom med indikasjon på lekkasje ved overflatesøk.

Rekkverkshøyden er målt til 80 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.

##### Anbefalte tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Ny membran / tettesjikt må etableres. Det må samtidig påses at fall med tilstrekkelig avrenning av overflatevann på balkongen oppnås.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

#### Vinduer og dører: Vinduer

##### Oppsummering:

Med tanke på oppnådd alder på enkelte vindu er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Det er sprekk i glass på et kjellervindu.

Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. Karmer er værslitte. Kittfalsler (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.

Det er ufullstendig innpussing / omramming på enkelte kjellervinduer.

##### Anbefalte tiltak:

Påkostninger med vedlikehold, en fortløpende utskifting av vinduer er påregnelig.

Spesielt gjelder dette vinduer fra byggeår.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

#### Renner og nedløp

##### Oppsummering:

Det er synlige skader i takrenner og nedløp fra byggeår.

##### Anbefalte tiltak:

Deler av bygningsdelen med svikt må byttes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

#### Avløpsrør

##### Oppsummering:

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

Det er indikasjoner som tilsier brudd/skade i avløpsrør under innbygd badekar i 1.etg.

##### Anbefalte tiltak:

Før badekar på bad benyttes må avløpsrør kontrolleres for skader i det aktuelle område.

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

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

#### Våtrom: Bad/wc 1.etg

##### Oppsummering:

Eldre bad med flislagte overflater utstyrt med servantskap, innbygd badekar, dusjkabinett og klosett. Blant flere forhold registreres skader i flis.

Det registreres fukt og skader i tilknytning til våtrommet under nedsenket badekar, synlig fra kjeller.

Hulltaking er vurdert å ikke være nødvendig.

##### Anbefalte tiltak:

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

#### Våtrom: Dusjrom

##### Oppsummering:

Dusjrom med belegg på gulv og våtromsplater. Utstyrt med dusjgarnityr. Blant flere forhold registreres utettheter i skjøt/overganger i gulvbelegget. Våtromsplater er ikke klemt, det er åpning mellom plater og oppbrett på gulvbelegget. Dusjing, videre bruk frarådes i påvente av en renovering.

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom uten å registrere symptomer på fuktskader.

##### Anbefalte tiltak:

Dusjrommet må renoveres.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

#### Våtrom: Vaskerom

##### Oppsummering:

Vaskerom i enkel standard med flislagt gulv og våtromsplater på vegger. Utstyrt med skyllekum, servantskap og opplegg for vaskeamskin. Blant flere forhold registreres utettheter i overgangen mellom gulv og vegger og løse takplater med fuktskader.

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Anbefalte tiltak: Vaskerommet må renoveres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Lovlighet:

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger på ombygging/nytt inngangsparti. 2 rom i underetasjen omtales som soverom, men er oppført som kontor på byggetegninger.

Kjølerom er ikke lengre i bruk, er omtalt/benyttes i dag som bod.

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1 .januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

Det er ikke tilfredsstillende dagslysflate i kjellerstue.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Frode Kvaløsæter, datert 17.02.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

#### **Innbo og løsøre**

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

#### **Hvitevarer**

Følgende hvitevarer kan medfølge i handelen og ønskelig:Gammel komfyr, oppvaskmaskin, vaskemaskin, tørketrommel og stor fryseboks.

### **Moderniseringer og påkostninger**

Tiltak etter byggeår:

1977 - Tilbygg av stue 1.etg/oppholdsrom i underetasje. Viser til byggegodkjent tegning datert 24.02.1977.

1984 - Tilbygg/utvidelse av kjøkken. Viser til byggegodkjent tegning datert 10.04.1984.

2017 - Montert luft til luft varmepumpe.

2019 - Montert ny vedovn i underetasjen.

2022 - Lagt ny drenering.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Det er installert fiber/bredbånd fra NTE i boligen.

### **Parkering**

På gårds plass og i dobbelgarasje.

### **Diverse**

Takstmann har opplyst at boligen har 6 soverom. 2 av disse er på godkjente plantegninger benevnt som kontor. Bruksendring til soverom er ikke søknadspliktig tiltak. Et av soverommene har gjennomgang til et annet soverom.

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

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 og ved.

Det er en merknning fra Namsos kommune vedr. pipe/ildssted, se pkt. offentligrettslige pålegg.

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

### Energikarakter

F

### Energifarge

Gul

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 190 000

### Kommunale avgifter

Kr 22 062

### Kommunale avgifter år

2025

### Info kommunale avgifter

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

Eiendommen har vannmåler

### Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt Grunnlaget er 3,9 promille av skattetaksten som er kr. 1 900 000,-.

### Formuesverdi primær

Kr 773 518

### Formuesverdi primær år

2023



**Formuesverdi sekundær**

Kr 3 094 072

**Formuesverdi sekundær år**

2023

### **Andre utgifter**

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

### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 20, bruksnummer 11, festenummer 98 i Namsos kommune.

### **Offentligrettslig pålegg**

Anmerkninger/mangler vedr pipe, ildsted eller boenhet registrert på tilsyn 11.12.2017:  
- Feie-/sotluke er montert for nært brennbart materiale.  
Tilsyn hvert 4. år. Feiing hvert 6. 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:

5007/20/11/98:

01.12.1962 - Dokumentnr: 4008 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 90 år

Årlig avift NOK 102

Med flere bestemmelser

Pant for forfalt festeavgift

Gjelder denne registerenheten med flere

22.01.1975 - Dokumentnr: 449 - Erklæring/avtale  
Gjelder feste  
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

01.12.1962 - Dokumentnr: 4007 - Registrering av festenr.  
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5007 Gnr:20 Bnr:28

16.10.2017 - Dokumentnr: 1136704 - Omnummerering  
16/10-2017 tidligere: Knr:1703 Gnr:20 Bnr:28 Fnr:98

01.01.2018 - Dokumentnr: 248929 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1703 Gnr:20 Bnr:11 Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1580608 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:5005 Gnr:20 Bnr:11 Gjelder denne registerenheten med flere

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Namsos kommune opplyser følgende:

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse / ferdigattest i våre arkiver.

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**

Privat vei.

Det betales for brøyting og vedlikehold av veien. Kostnad ut fra behov, men for 2022/23 ble kostnaden totalt kr 11 500,-. Kostnad fordeles på 5 husstander så ca. kr 2 300,- pr husstand.

Det står en lysstolpe på eiendommen som lyser opp den private veien. Strøm styres / belastes denne eiendommen og dels med naboer.

Eiendommen er offentlig tilknyttet vann og avløp.

Kommentar:

Namsos kommune har ingen informasjon vedr status på de private ledningene. Dersom de er tilknyttet offentlige ledninger iht kommunens krav, må det, ved forespørsel, framlegges godkjent dokumentasjon (fra autorisert rørlegger/entreprenør). Kravet er at overvann IKKE skal være koblet inn på kloakkledning og

omvendt. Er ikke eiendommen tilknyttet offentlige ledninger iht gjeldende krav, må det forventes at det vil komme et pålegg. Det var tidligere ikke vanlig eller påkrevd å sende inn slik dokumentasjon til kommunen. Ved evt spørsmål eller mer informasjon, ta kontakt med Tomas Haugum eller Sturla Tømmerås, Namsos kommune.

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

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Kopi av reguleringskart for Spillumlandet i Namsos datert 15.03.1968 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**

Overtakelse etter nærmere avtale. Budgiver oppfordres til å opplyse ønsket overtagelse i budskjema.

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

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

## **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 190 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

54 750 (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))

---

56 100 (Omkostninger totalt)

72 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

74 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 246 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 262 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 264 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 56 100

### **Betalingsbetingelser**

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter

avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](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.

### **Dødsbo**

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



**Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 875 Gebyr for betalingsutsettelse
- 6 500 Kommunale opplysninger
- 16 500 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 2 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 10 000 Tilretteleggingsgebyr
- 0 Visninger inkl i provisjon
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 3 400 Utlegg fotograf
- 19 000 Utlegg takst/tilstandsrapport
- 260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 111 480,-

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

**Ansvarlig megler**

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

Boli Eiendomsmegling AS, Søren R Thornæs veg 4  
7800 Namsos

**Salgsoppgavedato**

28.02.2025











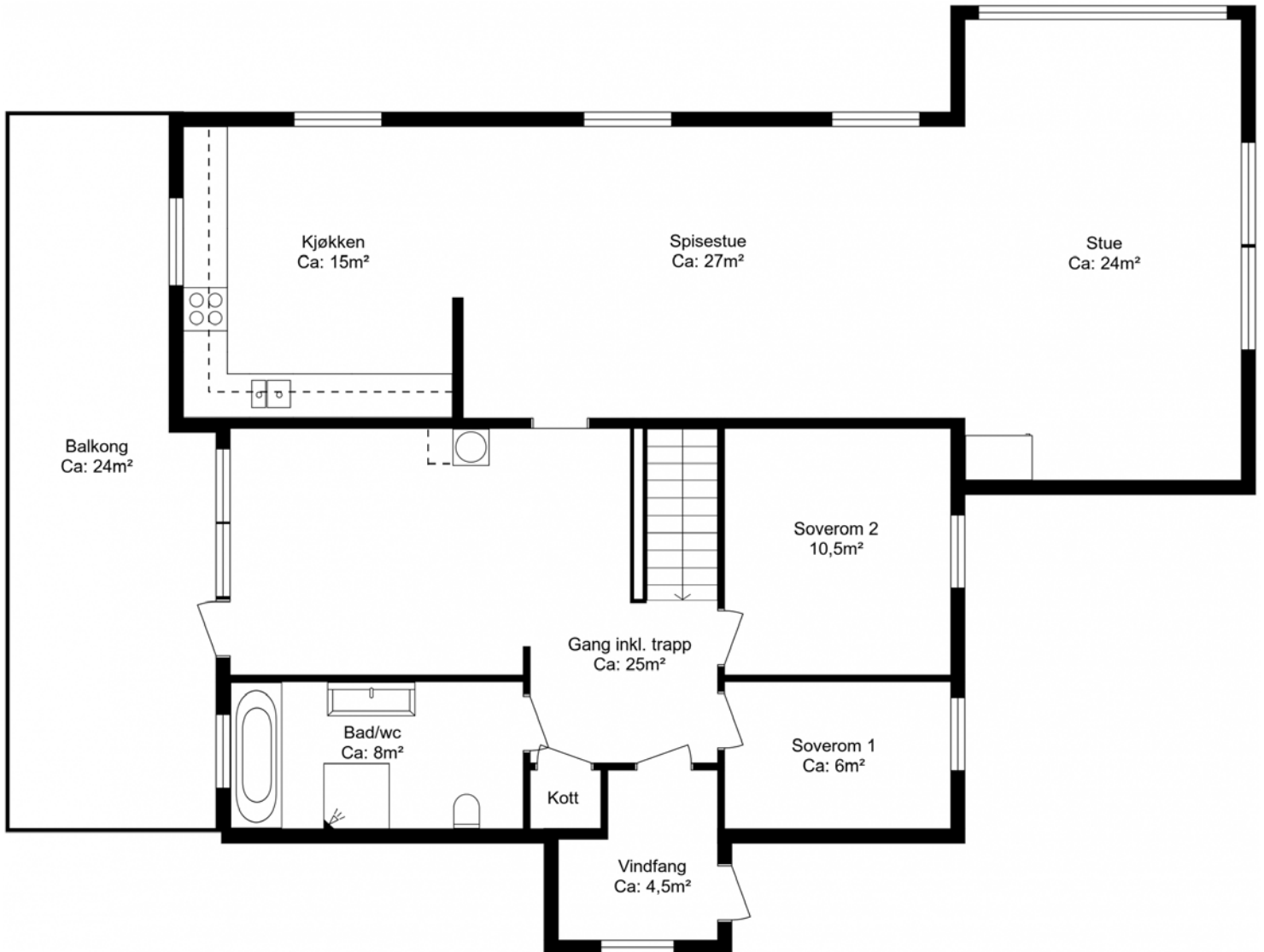








## 1. Etasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

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

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

## U. Etasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

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

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

# Et trygt valg

## Har du funnet drømmeboligen?

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

### NAMSOS:



**TORGEIR  
HANSSEN**

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



**SIGRUN  
EIDSHAUG**

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



**CAMILLA  
JULIUSSEN**

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



**JO MORTEN  
AUNET**

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



**EMILIE HANSEN  
MEIDAL**

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



**LARS ERIK  
STORØY**

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



**LENA NATHALIE  
WESTRUM EIDSMO**

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

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



VERDENS BESTE LOKALBANK – DER DU ER

# Vedlegg

# Maribovegen 40 7820 SPILLUM

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1963

BRA: 254 m<sup>2</sup>

BRA-i: 254 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



# 1. Tilstandsgradene

TG-0

## Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

## Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

## Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

## Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/27351>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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



## 3. Rapportsammendrag

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

### Bygningsdeler med TG3

#### Balkong, terrasse, platting

##### Oppsummering

Bygningsdelen var snødekt på befaringdagen, og ikke tilgjengelig for kontroll.

Det er krakelert maling i konstruksjon over markterrasse, synlige fuktmerker i takplater på vaskerom med indikasjon på lekkasje ved overflatesøk.

Rekkverkshøyden er målt til 80 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.

##### Anbefalte tiltak

Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Ny membran / tettesjikt må etableres. Det må samtidig påses at fall med tilstrekkelig avrenning av overflatevann på balkongen oppnås.

**Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000**

#### Vinduer og dører: Vinduer

##### Oppsummering

Med tanke på oppnådd alder på enkelte vindu er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Det er sprekk i glass på et kjellervindu.

Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.

Karmer er værslitte.

Kittfalsler (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.

Det er ufullstendig innpussing / omramming på enkelte kjellervinduer.

##### Anbefalte tiltak

Påkostninger med vedlikehold, en fortløpende utskifting av vinduer er påregnelig. Spesielt gjelder dette vinduer fra byggeår.

**Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000**

#### Renner og nedløp

##### Oppsummering

Det er synlige skader i takrenner og nedløp fra byggeår.

##### Anbefalte tiltak

Deler av bygningsdelen med svikt må byttes.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

#### Avløpsrør

##### Oppsummering

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Det er indikasjoner som tilsier brudd/skade i avløpsrør under innbygd badekar i 1.etg.

#### Anbefalte tiltak

Før badekar på bad benyttes må avløpsrør kontrolleres for skader i det aktuelle område.

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

**Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000**

---

### Våtrom: Bad/wc 1.etg

#### Oppsummering

Eldre bad med flislagte overflater utstyrt med servantskap, innbygd badekar, dusjkabinett og klosett. Blant flere forhold registreres skader i flis.

Det registreres fukt og skader i tilknytning til våtrommet under nedsenket badekar, synlig fra kjeller. Hulltaking er vurdert å ikke være nødvendig.

#### Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

**Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000**

---

### Våtrom: Dusjrom

#### Oppsummering

Dusjrom med belegg på gulv og våtromsplater. Utstyrt med dusjgarnityr. Blant flere forhold registreres utettheter i skjøt/overganger i gulvbelegget. Våtromsplater er ikke klemt, det er åpning mellom plater og oppbrett på gulvbelegget. Dusjing, videre bruk frarådes i påvente av en renovering.

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom uten å registrere symptomer på fuktskader.

#### Anbefalte tiltak

Dusjrommet må renoveres.

**Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000**

---

### Våtrom: Vaskerom

#### Oppsummering

Vaskerom i enkel standard med flislagt gulv og våtromsplater på vegger. Utstyrt med skyllekum, servantskap og opplegg for vaskeamskin. Blant flere forhold registreres utettheter i overgangen mellom gulv og vegger og løse takplater med fuktskader.

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

#### Anbefalte tiltak

Vaskerommet må renoveres.

**Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000**

---

## Bygningsdeler med TG2

### Drenering

#### Oppsummering

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater. Det er skadelig fukt i enkelte vegger av tre mot grunnmur. Hvorvidt dette skyldes fuktproblemer før ny drenering ble lagt, eller ikke er uvisst. Påviste fuktverdier og symptomer kan ha sammenheng med kondensering og kapillære oppsug rundt innvendige vegger, ikke svikt i drenering.

Terrang rundt boligen er i enkelte områder tilnærmet flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen.

Ytterligere undersøkelser / observasjoner over tid må utføres for full visshet rundt tilstand.

---

## Grunnmur og fundament

### Oppsummering

Grunnmur er i hovedsak innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene. Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng. Det registreres innvendig på overflater i bod sprekkeformasjoner i murpuss over treullfibersementplater. Hvorvidt sprekker er i puss eller mur ble ikke kartlagt under befaringen.

Utvendig er det enkelte sår slitasje i overflater.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

---

## Støttemur

### Oppsummering

Det registreres skjevhet/ retningsavvik ved inngangsdør til underetasjen som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning.

### Anbefalte tiltak

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

---

## Rom under terreng

### Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg på kjellerstue. Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i veggen. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørking. Det ble ikke målt skadelig fukt i hulltakingen. Ved piggmåling i utlektet vegg på bod 3 (tidligere kjølerom) ble det målt skadelig fukt. Videre ble det i andre deler av etasjen registrert fuktskjolder i panel på vegger over gulv, mineraltutslag og løs tapet. Dette gir klare indikasjoner på tilførsel av fukt via gulv og grunnmur.

Med henvisning til påviste forhold/ utførte fuktmålinger kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader.

### Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser på utføres for å stadfeste omfanget av mulige skjulte skader før ny oppbygging/egnede tiltak vurderes og iverksettes.

Det er viktig å utbedre fuktproblemer i kjelleren så snart som mulig for å unngå skade på bygningen og forbedre innendørs luftkvalitet.

---

## Vinduer og dører: Dører

### Oppsummering

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

Det registreres harde tettelister som pga. dette tetter dårlig. Det er ikke montert tettelister i bi-inngangsdører.

Det er synlig opptrekk av fukt i panel på balkongdøren.

---

#### Anbefalte tiltak

Bi-inngangsdører og balkondører bør skiftes.

---

### Yttervegger

#### Oppsummering

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

Det er mangelfull mustetting ut mot ytterhjørner/ hjørnekasser på kontrollert punkt.

Kledningen har stevis sprekkdannelser og opptrekk av fukt i endeved.

Det registreres i enkelte partier blærer i overflatebehandling/malingen. Skyldes trolig tidligere behandling med linolje.

#### Anbefalte tiltak

Vedlikehold av fasader der enkelte deler skiftes er påregnelig.

---

### Loft (konstruksjonsoppbygging)

#### Oppsummering

Med bruk av fuktmåler på kaldtloft, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.

Det måles ingen skadelig fukt rundt fuktmerker i skråkledd himling på stue. Årsak / tilstand på konstruksjonen er ikke mulig å vurdere nærmere uten inngrep / åpninger.

#### Anbefalte tiltak

Pga. alder og usikkerhetsmoneter rundt brukstid og tilstand på utvendige tetteskjikt ol. bør jevnlig tilsyn vises, avvik holdes under observasjon.

Adkomst til blindrom over inngangspartiet bør etableres, slik at tilstand kan fastsettes.

---

### Etasjeskille og gulv på grunn

#### Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Det registreres knirk i enkelte gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.

Det er eldre fuktmerker i takpanel opp mot etasjeskille på bod 2.

#### Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

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

---

### Ildsted/Skorstein: Tilbygg

#### Oppsummering

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

Det registreres sotvann / rennmerker under sotluke på stue.

Pipa er innkledd på en side mot soverom.

Pga. snø er pipa ikke er kontrollert utvendig over tak.

---

## Ildsted/Skorstein

### Anbefalte tiltak

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

Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må utføres.

---

### Oppsummering

Pipa er tildekket med tapet / malt strie på 1 side i begge etasjer.

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

Det er ikke montert ventilrist ved hull / utsparing til luftekanal på pipa i underetasjen.

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

Pga. snø er pipa ikke kontrollert utvendig over tak.

### Anbefalte tiltak

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

Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må utføres.

---

## Kjøkken

### Oppsummering av overflater og innredning

Det er påvist slitasje / bruksmerker i overflater på gulv og på kjøkkeninnredningen. Det er eldre fuktmerker i takesplater på innvendig tak.

### Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det bør vurderes en oppgradering av innredning og overflater.

---

## Toalettrom: U.etg

### Oppsummering

Det er en sprekk i servanten.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.

Ny servant må monteres.

---

## Trapp

### Oppsummering

Rekkverk måles til en høyde under 90 cm.

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

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

### Anbefalte tiltak

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

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

---

## Vannledninger

### Oppsummering

Vannrør fra byggeår har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

### Anbefalte tiltak

Vannledninger må skiftes i forbindelse med oppgradering av våtrom/kjøkken.

---

## Elektrisk

### Oppsummering

Det blir under befaringen opplyst at det har blitt utført kontroll av det lokale el tilsyn i 2024. Samsvarserklæring på avvik etter kontroll ligger i sikringsskapet.

### Anbefalte tiltak

Deler av det elektriske anlegget er fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger som ujordete stikkontakter, har installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

---

## Varmtvannsbereder: 2

### Oppsummering

Berederen er ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring.

### Anbefalte tiltak

Lekkasjesikring fra bereder må etableres.

---

## Ventilasjon

### Oppsummering

Utover åpningsvinduer mangler det tilfredsstillende ventilering i et eller flere rom i boligen.

### Anbefalte tiltak

Det bør monteres veggventiler i alle oppholdsrom.

---

## Bygningsdeler med TG-IU

## Takkonstruksjon

### Oppsummering

Ikke inspisert pga. snø.

### Anbefalte tiltak

Vindskier på taket har stedvis dårlig tilstand, tiltak er påkrevd.

Inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales når forholdene gjør det mulig.

---

## Taktekking

### Oppsummering

Ikke inspisert pga. snø.

### Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.

---

### Oppsummering

Pga. snø er utstyr på tak ikke kontrollert.

### Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser bør utføres når forholdene ligger til rette.

## Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger på ombygging/nytt inngangsparti.  
2 rom i underetasjen omtales som soverom, men er oppført som kontor på byggetegninger.  
Kjølerom er ikke lengre i bruk, er omtalt/benyttet i dag som bod.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Det er ikke tilfredsstillende dagslysflate i kjellerstue.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
17.2.2025

Rapportdato  
24.2.2025

### Hjemmelshavere

|       |                          |                          |     |
|-------|--------------------------|--------------------------|-----|
| Navn: | Bente Aglen              | Tilstede ved inspeksjon: | Nei |
| Navn: | Ragna M Aglen Fredriksen | Tilstede ved inspeksjon: | Nei |
| Navn: | Eva Kristin Aglen        | Tilstede ved inspeksjon: | Nei |

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

### Informasjon om bygnings sakkyndig

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



Om bygnings sakkyndig:  
Byggmester/takstmann

Egne premisser:

Grunnet snø på terreng, taktekking og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.

### Informasjon om boligen

|             |                              |           |    |               |    |          |    |
|-------------|------------------------------|-----------|----|---------------|----|----------|----|
| Adresse:    | Maribovegen 40, 7820 Spillum |           |    |               |    |          |    |
| Kommunenr:  | 5007                         | Gårdsnr:  | 20 | Bruksnr:      | 11 | Festenr: | 98 |
| Seksjonsnr: |                              | Andelsnr: |    | Leilighetsnr: |    |          |    |
| Byggeår:    | 1963 - Matrikkelrapport      |           |    |               |    |          |    |
| Boligtype:  | Enebolig                     |           |    |               |    |          |    |

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig er oppført i én etasje over sokkel. Grunnmur er oppført i støpt betong og lettklinkerblokker, inngangspartiet har åpen fundamentering på pilarer. Veggkonstruksjoner er oppført i bindingsverk kledd med stående tømmermannspanel og liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etsjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass, 3-lags isolerglass og koblet glass.

Dobbelgarasje med kaldtbod fra 1972 oppført på gulv og grunnmur i betong. Veggkonstruksjoner er oppført i tre kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med papp.

Det må på tilleggsbygningen påregnes vedlikehold / påkostninger som følge av et etterslep av vedlikehold over tid. Det er ikke foretatt en tilstandsvurdering av garasjen i sin helhet.

Tiltak etter byggeår:

| År   | Beskrivelse   | Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker? |
|------|---|---|
| 1977 | Tilbygg av stue 1.etg/oppholdsrom i underetasje. Viser til byggegodkjent tegning datert 24.02.1977. | Nei   |
| 1984 | Tilbygg/utvidelse av kjøkken. Viser til byggegodkjent tegning datert 10.04.1984.                    | Nei   |
| 2017 | Montert luft til luft varmepumpe.   | Nei   |
| 2019 | Montert ny vedovn i underetasjen.   | Nei   |
| 2022 | Lagt ny drenering.  | Ja  |



## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

### Oppsummering av BRA alle bygg

| Bygg                        | BRA        | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| Hovedbygg                   | 254        | 254                        | 0                           | 0                          | 32                              |
| Garasje                     | 44         | 0                          | 44                          | 0                          | 0                               |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>298</b> | <b>254</b>                 | <b>44</b>                   | <b>0</b>                   | <b>32</b>                       |

### Bygning: Hovedbygg

#### Hovedareal

| Etasje                      | BRA        | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| U. etasje                   | 129        | 129                        | 0                           | 0                          | 8                               |
| 1. etasje                   | 125        | 125                        | 0                           | 0                          | 24                              |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>254</b> | <b>254</b>                 | <b>0</b>                    | <b>0</b>                   | <b>32</b>                       |

#### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje                      | BRA        | P-ROM      | S-ROM     | Beskrivelse P-Rom  | Beskrivelse S-Rom |
|-----------------------------|------------|------------|-----------|--|-------------------|
| U. etasje                   | 129        | 107        | 22        | Vindfang, 3 ganger, 4 soverom, kjellerstue, wc, dusjrom og vaskerom. | 3 boder.          |
| 1. etasje                   | 125        | 124        | 1         | Vindfang, gang, stue, spisestue, kjøkken, bad/wc og 2 soverom.       | Kott.             |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>254</b> | <b>231</b> | <b>23</b> |  |                   |

#### Bygning: Garasje

##### Hovedareal

| Etasje                      | BRA       | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 1. etasje                   | 44        | 0                          | 44                          | 0                          | 0                               |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>44</b> | <b>0</b>                   | <b>44</b>                   | <b>0</b>                   | <b>0</b>                        |

#### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje                      | BRA       | P-ROM    | S-ROM     | Beskrivelse P-Rom | Beskrivelse S-Rom                     |
|-----------------------------|-----------|----------|-----------|-------------------|---------------------------------------|
| 1. etasje                   | 44        | 0        | 44        |                   | 2 oppstillingsplasser for bil, 1 bod. |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>44</b> | <b>0</b> | <b>44</b> |                   |                                       |

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

|   |                  |
|---|------------------|
| Type grunnmur?  | Grunnmur/ringmur |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?  | Ja               |
| Ny drenering ble lagt i 2022.   |                  |
| Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?   | Ja               |
| Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?   | Nei              |
| Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?  | Nei              |
| Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?  | Ja               |
| Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?  | Ja               |
| Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?   | Nei              |
| <b>Oppsummering av drenering</b>  | <b>TG-2</b>      |
| <p>Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater. Det er skadelig fukt i enkelte vegger av tre mot grunnmur. Hvorvidt dette skyldes fuktproblemer før ny drenering ble lagt, eller ikke er uvisst. Påviste fuktverdier og symptomer kan ha sammenheng med kondensering og kapillære oppsug rundt innvendige vegger, ikke svikt i drenering.</p> <p>Terreng rundt boligen er i enkelte områder tilnærmet flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.</p> |                  |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>   |                  |
| <p>Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen.</p> <p>Ytterligere undersøkelser / observasjoner over tid må utføres for full visshet rundt tilstand.</p>  |                  |

### 6.2 Grunnmur og fundament

|  |  |
|--|--|
| Type Fundament/Grunnmur                                  | Grunnmur m/underetasje                     |
| Type byggegrunn  | Ukjent byggegrunn                          |
| Type grunnmur i kjeller                                  | Betong, Lettklinker (lecastein eller lign) |
| Grunnmur i lettklinkerblokker, betong og støpte pilarer. |  |
| Er det påvist sprekker/riss eller skader?                | Ja   |

**Oppsummering av grunnmur og fundament****TG-2**

Grunnmur er i hovedsak innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene. Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng. Det registreres innvendig på overflater i bod sprekkeformasjoner i murpuss over treullfibersementplater. Hvorvidt sprekker er i puss eller mur ble ikke kartlagt under befaringen.

Utvendig er det enkelte små slitasje på overflater.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

## 6.3 Støttemur

## Beskrivelse

Det er etablert forstøtningsmur i betongstein.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Ja

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

Nei

**Oppsummering av støttemur****TG-2**

Det registreres skjevhet/ retningsavvik ved inngangsdør til underetasjen som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

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

## 6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng

Delvis innredet

Delvis innredet areal med oppholdsrom og boder.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ja

lfb. med tilbygg.

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

Ja

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

Ja

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Nei

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

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg på kjellerstue. Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampspørre i veggen. Dampspørre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørking. Det ble ikke målt skadelig fukt i hulltakingen. Ved piggmåling i utlektet vegg på bod 3 (tidligere kjølerom) ble det målt skadelig fukt. Videre ble det i andre deler av etasjen registrert fukt skjolder i panel på vegger over gulv, mineraltutslag og løs tapet. Dette gir klare indikasjoner på tilførsel av fukt via gulv og grunnmur.

Med henvisning til påviste forhold/ utførte fuktmålinger kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Ytterligere undersøkelser på utføres for å stadfeste omfanget av mulige skjulte skader før ny oppbygging/egnede tiltak vurderes og iverksettes.

Det er viktig å utbedre fuktproblemer i kjelleren så snart som mulig for å unngå skade på bygningen og forbedre innendørs luftkvalitet.

**6.5 Balkong, terrasse, platting**

| Type   | Balkong |
|--|---------|
| Det er etablert en balkong i betong over vaskerom og utvendig markterrasse.  |         |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?   | Nei     |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?   | Nei     |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?  | Ja      |
| Er det krav til rekkverk?  | Ja      |
| Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringsstidspunktet? | Ja      |
| Er balkong / terrassen teknet?   | Nei     |

**Oppsummering av balkong, terrasse, platting****TG-3**

Bygningsdelen var snødekt på befaringsdagen, og ikke tilgjengelig for kontroll.

Det er krakelert maling i konstruksjon over markterrasse, synlige fuktmerker i takplater på vaskerom med indikasjon på lekkasje ved overflatesøk.

Rekkverkshøyden er målt til 80 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Ny membran / tettesjikt må etableres. Det må samtidig påses at fall med tilstrekkelig avrenning av overflatevann på balkongen oppnås.

## 6.6 Vinduer og dører: Vinduer

|   |                         |
|---|-------------------------|
| Beskrivelse   |                         |
| Vinduer med 2 og 3-lags glass og trevinduer med koblet glass.   |                         |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?  | Ja                      |
| Det har blitt utført enkelte utskiftinger i ulike tidsrom. Siste utskiftinger gjelder 2 soveromsvinduer i 2011.                             |                         |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass?  | Ja                      |
| Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?  | Ja                      |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?   | Nei                     |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?  | Ja                      |
| <b>Oppsummering av vinduer og dører</b>   | <b>TG-3</b>             |
| Med tanke på oppnådd alder på enkelte vindu er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Det er sprekk i glass på et kjellervindu. |                         |
| Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.  |                         |
| Karmen er værslitte.  |                         |
| Kittfalsen (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.  |                         |
| Det er ufullstendig innpussing / omramming på enkelte kjellervinduer.   |                         |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>   |                         |
| Påkostninger med vedlikehold, en fortløpende utskifting av vinduer er påregnelig. Spesielt gjelder dette vinduer fra byggeår.               |                         |
| <b>Utbedringskostnader</b>  | <b>50 000 - 150 000</b> |

## 6.7 Vinduer og dører: Dører

|   |    |
|---|----|
| Beskrivelse   |    |
| Ytterdør har 2-lags glass, balkongdør har 3-lags glass. Det er uisolerte bi-inngangsdører i underetasjen. |    |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?  | Ja |
| Ytterdør og balkongdør fra 1984.  |    |

|   |             |
|---|-------------|
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass?  | Nei         |
| Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?  | Ja          |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?   | Nei         |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?  | Nei         |
| <b>Oppsummering av vinduer og dører</b>   | <b>TG-2</b> |
| <p>Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.</p> <p>Det registreres harde tettelister som pga. dette tetter dårlig. Det er ikke montert tettelister i bi-inngangsdører.</p> <p>Det er synlig opptrekk av fukt i panel på balkongdøren.</p> |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>   |             |
| Bi-inngangsdører og balkondører bør skiftes.  |             |

## 6.8 Yttervegger

|  |                  |
|--|------------------|
| Type fasade  | Stående kledning |
| Veggkonstruksjoner i bindingsverk utvendig kledd med stående panel. Det er liggende panel i gavlvegger.  |                  |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?   | Ja               |
| Ifb. med tilbygg.  |                  |
| Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?  | Ja               |
| Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?   | Ja               |
| Er det liten eller ingen lufting av kledningen?  | Ja               |
| Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?   | Ja               |
| <b>Oppsummering av yttervegger</b>   | <b>TG-2</b>      |
| <p>Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.</p> <p>Det er mangelfull mustetting ut mot ytterhjørner/ hjørnekasser på kontrollert punkt.</p> <p>Kledningen har stevis sprekkdannelse og opptrekk av fukt i endevend.</p> <p>Det registreres i enkelte partier blærer i overflatebehandling/malingen. Skyldes trolig tidligere behandling med linolje.</p> |                  |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>  |                  |
| Vedlikehold av fasader der enkelte deler skiftes er påregnelig.  |                  |

## 6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

|   |             |
|---|-------------|
| Type loft   | Kaldtloft   |
| Det er etablert et kaldtloft over opprinnelig del fra byggeår.  |             |
| Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?  | Ja          |
| Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?  | Nei         |
| Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?  | Nei         |
| Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?   | Nei         |
| <b>Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)</b>   | <b>TG-2</b> |
| Med bruk av fuktmåler på kaldtloft, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.   |             |
| Det måles ingen skadelig fukt rundt fuktmerker i skråkledd himling på stue. Årsak / tilstand på konstruksjonen er ikke mulig å vurdere nærmere uten inngrep / åpninger. |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>   |             |
| Pga. alder og usikkerhetsmoneter rundt brukstid og tilstand på utvendige tetteskjikt ol. bør jevnlig tilsyn vises, avvik holdes under observasjon.                      |             |
| Adkomst til blindrom over inngangspartiet bør etableres, slik at tilstand kan fastsettes.   |             |

## 6.10 Renner og nedløp

|   |                        |
|---|------------------------|
| Type  | Metall                 |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                     | Ja                     |
| Enkelte utskiftninger er utført, årstall er for undertegnende ukjent. |                        |
| Er det synlige skader på renner/nedløp?                               | Ja                     |
| <b>Oppsummering av renner og nedløp</b>                               | <b>TG-3</b>            |
| Det er synlige skader i takrenner og nedløp fra byggeår.              |                        |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>         |                        |
| Deler av bygningsdelen med svikt må byttes.                           |                        |
| <b>Utbedringskostnader</b>  | <b>10 000 - 50 000</b> |



## 6.11 Takkonstruksjon

|   |                     |
|---|---------------------|
| Takkonstruksjon   | Saltak              |
| Taket er et saltak.   |                     |
| Inspisert fra   | Fra bakken          |
| Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?  | Ikke kontrollerbart |
| Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet? | Nei                 |
| <b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>  | <b>TG-IU</b>        |
| Ikke inspisert pga. snø.  |                     |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                         |                     |
| Vindskier på taket har stedvis dårlig tilstand, tiltak er påkrevd.                    |                     |
| Inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales når forholdene gjør det mulig. |                     |

## 6.12 Taktekking

|   |                  |
|---|------------------|
| Type tekking  | Metallplater     |
| Taket er tekket med Decraplater el. lignende.                                     |                  |
| Inspisert fra   | Fra bakken       |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                            | Ja               |
| Alder på taktekking er ukjent.  |                  |
| Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?  | Ikke kontrollert |
| Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre taggjennomføringer? | Ikke kontrollert |
| Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?      | Ukjent           |
| <b>Oppsummering av taktekking</b>   | <b>TG-IU</b>     |
| Ikke inspisert pga. snø.  |                  |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                     |                  |
| Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.    |                  |

## 6.13 Utstyr på tak

|  |                     |
|--|---------------------|
| Er det krav til snøfanger?   | Nei                 |
| Er det krav til stige for adkomst feier?                               | Ja                  |
| Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?     | Ikke kontrollerbart |
| <b>Oppsummering av utstyr på tak</b>                                   | <b>TG-IU</b>        |
| Pga. snø er utstyr på tak ikke kontrollert.                            |                     |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>          |                     |
| Ytterligere undersøkelser bør utføres når forholdene ligger til rette. |                     |

## 6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

|   |              |
|---|--------------|
| Type  | Trebjelkelag |
| Kjellergulv er støpte, enkelte steder tilfarergulv i tre. Etasjeskiller i 1.etg er et trebjelkelag.   |              |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?   | Ja           |
| <b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>  | <b>TG-2</b>  |
| Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter.  |              |
| Det registreres knirk i enkelte gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen. |              |
| Det er eldre fuktmerker i takpanel opp mot etasjeskille på bod 2.   |              |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>   |              |
| Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.   |              |
| Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.  |              |

## 6.15 Ildsted/Skorstein: Tilbygg

|  |      |
|--|------|
| Type pipe  | Tegl |
| Det er montert en teglpipe på stue tilknyttet en peis med innsats. |      |
| Er det montert ildsted?  | Ja   |
| Type ildsted   | Peis |

|   |                     |
|---|---------------------|
| Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?   | Ja                  |
| Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?   | Ja                  |
| Skorstein over tak er inspisert fra:  | Ikke kontrollerbart |
| <b>Oppsummering av ildsted/skorstein</b>  | <b>TG-2</b>         |
| <p>Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.</p> <p>Det registreres sotvann / rennmerker under sotluke på stue.</p> <p>Pipa er innkledd på en side mot soverom.</p> <p>Pga. snø er pipa ikke er kontrollert utvendig over tak.</p> |                     |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>   |                     |
| <p>Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.</p> <p>Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må utføres.</p>  |                     |

## 6.16 Ildsted/Skorstein

|   |                     |
|---|---------------------|
| Type pipe   | Tegl                |
| Det er etablert en teglpipe. Det er montert vedovn på gang i underetasjen.  |                     |
| Er det montert ildsted?   | Ja                  |
| Type ildsted  | Vedovn              |
| Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?   | Ja                  |
| Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?   | Ja                  |
| Skorstein over tak er inspisert fra:  | Ikke kontrollerbart |
| <b>Oppsummering av ildsted/skorstein</b>  | <b>TG-2</b>         |
| <p>Pipa er tildekket med tapet / malt strie på 1 side i begge etasjer.</p> <p>Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.</p> <p>Det er ikke montert ventilrist ved hull / utsparing til luftekanal på pipa i underetasjen.</p> <p>Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.</p> <p>Pga. snø er pipa ikke er kontrollert utvendig over tak.</p> |                     |

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må utføres.

## 6.17 Kjøkken

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Ja

#### Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Det er påvist slitasje / bruksmerker i overflater på gulv og på kjøkkeninnredningen. Det er eldre fuktmerker i takessplater på innvendig tak.

#### Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det bør vurderes en oppgradering av innredning og overflater.

### Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Det er etablert mekanisk avtrekksvifte over stekesonen.

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

#### Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekksviften fungerte etter enkel test under befaringen.

## 6.18 Lovlighet

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

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger på ombygging/nytt inngangsparti. 2 rom i underetasjen omtales som soverom, men er oppført som kontor på byggetegninger. Kjølerom er ikke lengre i bruk, er omtalt/benyttet i dag som bod.

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

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ja

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

|   |     |
|---|-----|
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?                      | Ja  |
| Det er ikke tilfredsstillende dagslysflate i kjellerstue.                             |     |
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?         | Nei |
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? | Nei |

## 6.19 Toalettrom: U.etg

|   |                  |
|---|------------------|
| Er det påvist fukt/skader på toalettet?                                 | Nei              |
| Type ventilasjon  | Naturlig avtrekk |
| Rommet har etablert naturlig ventilering. Det er ikke etablert tilluft. |                  |
| Er det skader på utstyr og innredning?                                  | Ja               |
| Er det innebygd sisterner?  | Nei              |
| <b>Oppsummering av toalettrom</b>                                       | <b>TG-2</b>      |
| Det er en sprekk i servanten.   |                  |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>           |                  |
| Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.      |                  |
| Ny servant må monteres.   |                  |

## 6.20 Trapp

|   |     |
|---|-----|
| Beskrivelse                                       |     |
| Innvendig trapp er en åpen trapp.                 |     |
| Er det manglende rekkverk?                        | Nei |
| Er høyden på rekkverk under 90cm?                 | Ja  |
| Er åpninger i rekkverk over 10cm?                 | Ja  |
| Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?           | Ja  |
| Mangler håndløper i trappeløp?                    | Nei |
| Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? | Nei |

**Oppsummering av trapp****TG-2**

Rekkverk måles til en høyde under 90 cm.

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

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

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

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

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

**6.21 Avløpsrør**

Type avløpsrør

Støpejern, Plast

Synlige avløpsrør i plast og støpejern.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Nei

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Nei

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

Ja

**Oppsummering av avløpsrør****TG-3**

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Det er indikasjoner som tilsier brudd/skade i avløpsrør under innbygd badekar i 1.etg.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Før badekar på bad benyttes må avløpsrør kontrolleres for skader i det aktuelle område.

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

**Utbedringskostnader****50 000 - 150 000****6.22 Vannledninger**

Type anlegg

Kobber

Synlige vannrør i kobber.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

|   |             |
|---|-------------|
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?        | Ja          |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | Nei         |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?                     | Nei         |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?                 | Nei         |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?                                  | Nei         |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran?   | Nei         |
| <b>Oppsummering av vannledninger</b>  | <b>TG-2</b> |
| Vannrør fra byggeår har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                     |             |
| Vannledninger må skiftes i forbindelse med oppgradering av våtrom/kjøkken.        |             |

## 6.23 Elektrisk

|   |             |
|---|-------------|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år   | Ja          |
| <b>Oppsummering av elektrisk</b>  | <b>TG-2</b> |
| Det blir under befaringen opplyst at det har blitt utført kontroll av det lokale el tilsyn i 2024. Samsvarserklæring på avvik etter kontroll ligger i sikringsskapet.   |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>   |             |
| Deler av det elektriske anlegget er fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger som ujordete stikkontakter, har installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet. |             |

## 6.24 Varmesentral

|   |            |
|---|------------|
| Type anlegg                                       | Varmepumpe |
| Det er montert luft til luft varmpumpe.           |            |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja         |
| Varmepumpe installert i 2017.                     |            |
| Når var siste service på anlegget?                |            |
| Ukjent.   |            |

Finnes det oljetank på eiendommen? Ukjent

#### Oppsummering av varmesentral

TG-1

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.

## 6.25 Varmtvannsbereder: 1

Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2007

Størrelse

194 ltr.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

#### Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

Ingen symptomer på skader.

## 6.26 Varmtvannsbereder: 2

Plassering bereder

Toalettrom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

Ukjent.



|   |             |
|---|-------------|
| Størrelse   |             |
| 113 ltr.  |             |
| Er det manglende lekkasjesikring av bereder?                          | Ja          |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?                            | Nei         |
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder?                                | Nei         |
| Er bereder over 20 år?  | Nei         |
| <b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>                              | <b>TG-2</b> |
| Berederen er ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring. |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>         |             |
| Lekkasjesikring fra bereder må etableres.                             |             |

## 6.27 Ventilasjon

|   |                      |
|---|----------------------|
| Type ventilering  | Naturlig ventilasjon |
| Boligen er utstyrt med naturlig ventilasjon.  |                      |
| <b>Oppsummering av ventilasjon</b>  | <b>TG-2</b>          |
| Utover åpningsvinduer mangler det tilfredsstillende ventilering i et eller flere rom i boligen. |                      |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                   |                      |
| Det bør monteres veggventiler i alle oppholdsrom.   |                      |

## 6.28 Våtrom: Bad/wc 1.etg

|  |             |
|--|-------------|
| <b>Det er behov for totalreovering av våtrommet!</b>   |             |
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?  | Nei         |
| Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?  | Ja          |
| <b>Oppsummering av våtrom</b>  | <b>TG-3</b> |
| Eldre bad med flislagte overflater utstyrt med servantskap, innbygd badekar, dusjkabinett og klosett. Blant flere forhold registreres skader i flis. |             |
| Det registreres fukt og skader i tilknytning til våtrommet under nedsenket badekar, synlig fra kjeller. Hulltaking er vurdert å ikke være nødvendig. |             |

|                            |                          |
|----------------------------|--------------------------|
| <b>Anbefalte tiltak</b>    |                          |
| Badet må totalrenoveres.   |                          |
| <b>Utbedringskostnader</b> | <b>150 000 - 300 000</b> |

## 6.29 Våtrom: Dusjrom

|  |                         |
|--|-------------------------|
| <b>Det er behov for totalrenovering av våtrommet!</b>  |                         |
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?  | Ja                      |
| Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?  | Nei                     |
| <b>Oppsummering av våtrom</b>  | <b>TG-3</b>             |
| <p>Dusjrom med belegg på gulv og våtromsplater. Utstyrt med dusjgarnityr. Blant flere forhold registreres utettheter i skjøt/overganger i gulvbelegget. Våtromsplater er ikke klemt, det er åpning mellom plater og oppbrett på gulvbelegget. Dusjing, videre bruk frarådes i påvente av en renovering.</p> <p>Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom uten å registrere symptomer på fuktskader.</p> |                         |
| <b>Anbefalte tiltak</b>  |                         |
| Dusjrommet må renoveres.   |                         |
| <b>Utbedringskostnader</b>   | <b>50 000 - 150 000</b> |

## 6.30 Våtrom: Vaskerom

|  |             |
|--|-------------|
| <b>Det er behov for totalrenovering av våtrommet!</b>  |             |
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?  | Nei         |
| Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?  | Ja          |
| <b>Oppsummering av våtrom</b>  | <b>TG-3</b> |
| <p>Vaskerom i enkel standard med flislagt gulv og våtromsplater på vegger. Utstyrt med skyllekum, servantskap og opplegg for vaskeamskin. Blant flere forhold registreres utettheter i overgangen mellom gulv og vegger og løse takplater med fuktskader.</p> <p>Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.</p> |             |
| <b>Anbefalte tiltak</b>  |             |
| Vaskerommet må renoveres.  |             |

### 6.31 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.32 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|   |                        |
|---|------------------------|
| <b>Meglerfirma</b>  |                        |
| Aktiv EM Namsos   |                        |
| <b>Oppdragsnr.</b>  |                        |
| 1706250014  |                        |
| <b>Selger 1 navn</b>  |                        |
| Ragna Mary Aglen Fredriksen   |                        |
| <b>Gateadresse</b>  |                        |
| Maribovegen 40  |                        |
| <b>Poststed</b>   | <b>Postnr</b>          |
| SPILLUM   | 7820                   |
| Er det dødsbo?  |                        |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                        |
| Avdødes navn  | Randi Aglen            |
| Er det salg ved fullmakt?   |                        |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                        |
| Hjemmelshavers navn   | Ragna Aglen Fredriksen |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |                        |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                        |

Document reference: 1706250014

## Tilleggs kommentar

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

Ny drenering ble lagt rundt hele huset i 2022.

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 forsikringsselskapets 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 forsikringsselskapet 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 egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

| NAME OF SIGNER         | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|------------------------|--|----------------------------|---|
| Ragna Aglen Fredriksen | 5a4f381d1288b7d7ef5266d<br>6c0a8a3ad6ac843c0 | 10.02.2025<br>14:08:24 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 1706250014

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

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

### Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

|                         |                                    |                    |                  |
|-------------------------|------------------------------------|--------------------|------------------|
| <b>Matrikkelenhets:</b> | Gårdsnr 20, Bruksnr 11, Festenr 98 | <b>Kommune:</b>    | 5007 Namsos      |
| <b>Adresse:</b>         |                                    | <b>Grunnkrets:</b> | 102 Lauvhammeren |
| Veiadresse:             | Maribovegen 40, gatenr 1740        | <b>Valgkrets:</b>  | 1 Namsos         |
|                         | 7820 Spillum                       | <b>Kirkesogn:</b>  | 9110102 Klinga   |
| Oppdatert:              | 28.09.2019                         | <b>Tettsted:</b>   | 7014 Spillum     |

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

|                         |                      |                        |     |                           |     |
|-------------------------|----------------------|------------------------|-----|---------------------------|-----|
| <b>Type:</b>            | Bestående festegrund | <b>Tinglyst:</b>       | Ja  | <b>Reg.landbruksreg.:</b> | Nei |
| <b>Bruksnavn:</b>       |                      | <b>Matrikkelført:</b>  | Ja  | <b>Antall teiger:</b>     | 1   |
| <b>Etableringsdato:</b> | 01.12.1962           | <b>Har festegrund:</b> | Nei | <b>Seksjonert:</b>        | Nei |
| <b>Areal:</b>           | 1 034,9 kvm          | <b>Skyld:</b>          |     |                           |     |
| <b>Arealkilde:</b>      | Beregnet Areal       |                        |     |                           |     |
| <b>Arealmerknad:</b>    |                      |                        |     |                           |     |

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

#### Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

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

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

| Type          | Dato                   | Rolle                     | Matrikkel      | Arealendring |
|---------------|------------------------|---------------------------|----------------|--------------|
| Omnummerering | Forretning: 01.01.2020 | Mottaker                  | 5007/20/11     | 0,0          |
|               |                        | Matrikkelført: 01.01.2020 | 5007/20/11/65  | 0,0          |
|               |                        | Mottaker                  | 5007/20/11/76  | 0,0          |
|               |                        | Mottaker                  | 5007/20/11/86  | 0,0          |
|               |                        | Mottaker                  | 5007/20/11/92  | 0,0          |
|               |                        | Mottaker                  | 5007/20/11/98  | 0,0          |
|               |                        | Mottaker                  | 5007/20/11/106 | 0,0          |
|               |                        | Mottaker                  | 5007/20/11/282 | 0,0          |
|               |                        | Mottaker                  | 5007/20/11/408 | 0,0          |
|               |                        | Mottaker                  | 5007/20/11/415 | 0,0          |
|               |                        | Mottaker                  | 5007/20/11/421 | 0,0          |
|               |                        | Mottaker                  | 5007/20/11/515 | 0,0          |
|               |                        | Mottaker                  | 5007/20/11/524 | 0,0          |
|               |                        | Mottaker                  | 5007/20/11/525 | 0,0          |
| Omnummerering | Forretning: 01.01.2018 | Mottaker                  | 5007/20/11     | 0,0          |
|               |                        | Matrikkelført: 01.01.2018 | 5007/20/11/65  | 0,0          |
|               |                        | Mottaker                  | 5007/20/11/76  | 0,0          |
|               |                        | Mottaker                  | 5007/20/11/86  | 0,0          |
|               |                        | Mottaker                  | 5007/20/11/92  | 0,0          |
|               |                        | Mottaker                  | 5007/20/11/98  | 0,0          |
|               |                        | Mottaker                  | 5007/20/11/106 | 0,0          |
|               |                        | Mottaker                  | 5007/20/11/282 | 0,0          |
|               |                        | Mottaker                  | 5007/20/11/408 | 0,0          |
|               |                        | Mottaker                  | 5007/20/11/415 | 0,0          |
|               |                        | Mottaker                  | 5007/20/11/421 | 0,0          |
|               |                        | Mottaker                  | 5007/20/11/515 | 0,0          |
|               |                        | Mottaker                  | 5007/20/11/524 | 0,0          |
|               |                        | Mottaker                  | 5007/20/11/525 | 0,0          |



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

| Adresse        | Type  | BRA   | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|----------------|-------|-------|-------------|------------|-----|----|
| Maribovegen 40 | Bolig | 291,0 | Kjøkken     |            |     |    |

**Bygningsopplysninger:**

|                 |             |               |       |                    |            |
|-----------------|-------------|---------------|-------|--------------------|------------|
| Næringsgruppe:  | Bolig       | Bebygd areal: |       | Rammetillatelse:   | 13.07.1962 |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig:    | 291,0 | Igangset.till.:    | 13.08.1962 |
| Energikilde:    |             | BRA annet:    |       | Ferdigattest:      |            |
| Oppvarming:     |             | BRA totalt:   | 291,0 | Midl. brukstil.:   |            |
| Avløp:          |             | Har heis:     | Nei   | Tatt i bruk (GAB): | 13.07.1963 |
| Vannforsyning:  |             |               |       | Antall boliger:    | 1          |
| Bygningsnr:     | 185161919   |               |       | Antall etasjer:    | 2          |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr  | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| U01 |              |      | 151,0 |       | 151,0  |      |       |       |        |
| H01 | 1            |      | 140,0 |       | 140,0  |      |       |       |        |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

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

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

**Bygningsopplysninger:**

|                 |                          |               |      |                    |            |
|-----------------|--------------------------|---------------|------|--------------------|------------|
| Næringsgruppe:  | Annet som ikke er næring | Bebygd areal: |      | Rammetillatelse:   | 10.04.1972 |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk              | BRA bolig:    |      | Igangset.till.:    | 10.05.1972 |
| Energikilde:    |                          | BRA annet:    | 43,0 | Ferdigattest:      |            |
| Oppvarming:     |                          | BRA totalt:   | 43,0 | Midl. brukstil.:   |            |
| Avløp:          |                          | Har heis:     | Nei  | Tatt i bruk (GAB): | 10.10.1972 |
| Vannforsyning:  |                          |               |      | Antall boliger:    |            |
| Bygningsnr:     | 185161927                |               |      | Antall etasjer:    | 1          |

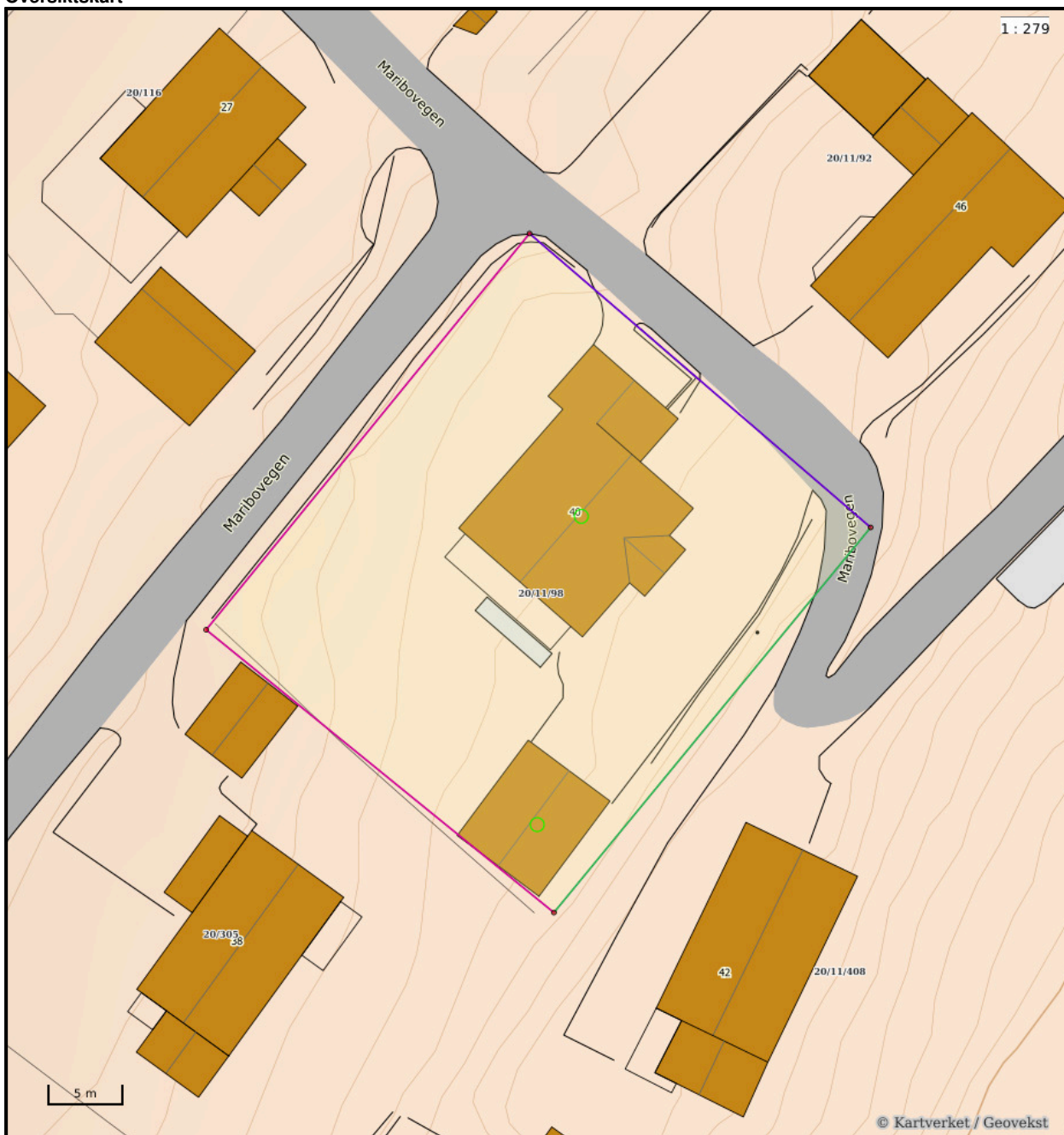
**Etasjeopplysninger:**

| Nr  | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| H01 |              |      |       | 43,0  | 43,0   |      |       |       |        |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

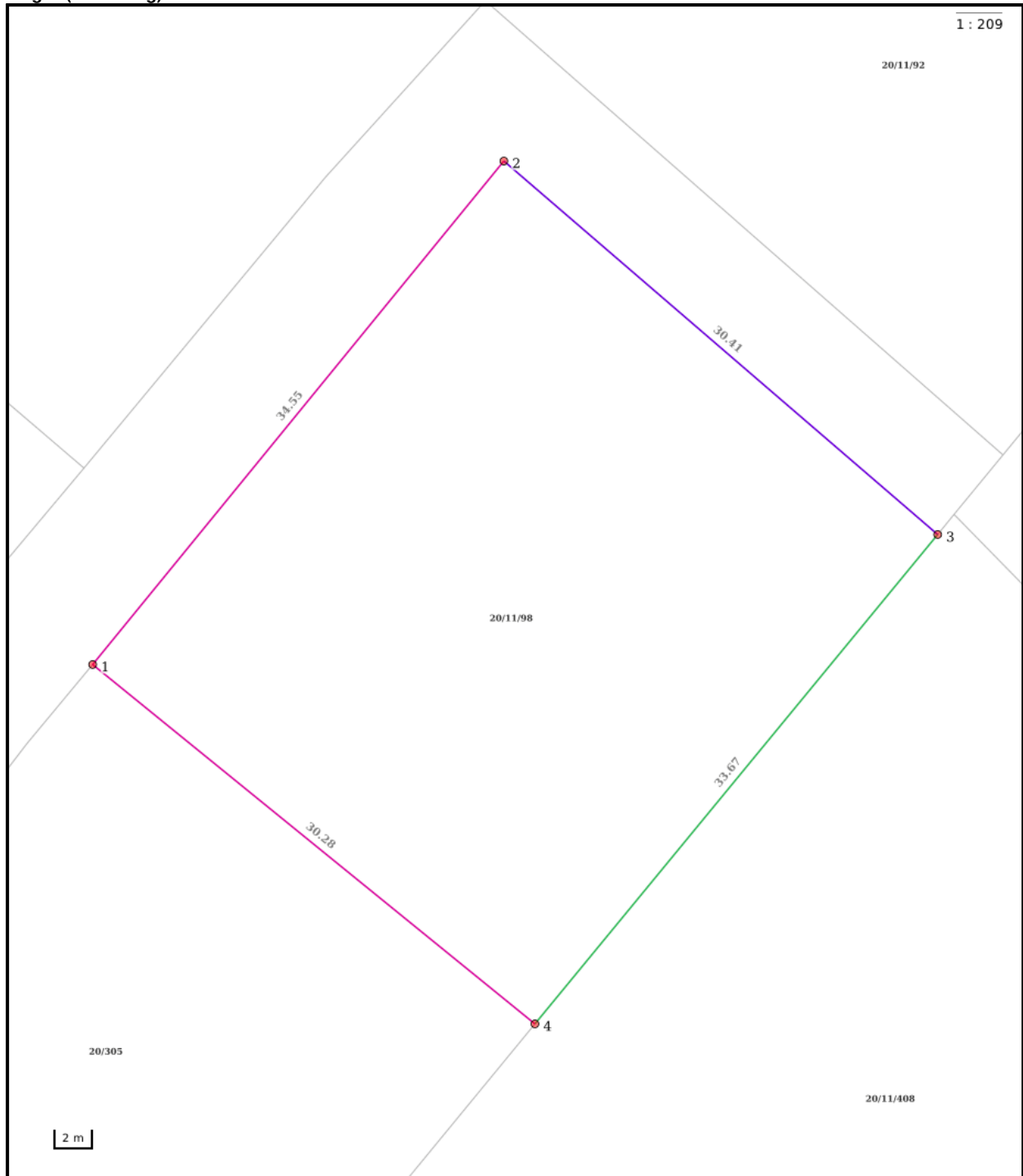
Hjelpelinjer

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

Symboler

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne  
se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

### Teig 1 (Hovedteig)



#### Nøyaktighet (standardavvik)

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

#### Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

#### Symboler

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

**Areal og koordinater****Areal:** 1 034,90m<sup>2</sup>**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

| Punkt | Nord         | Øst        | Lengde <sup>1</sup> | Målemetode  | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i  | Hjelpelinje | Grensepunkttype        |
|-------|--------------|------------|---------------------|---|-------------|--------|------------------|-------------|------------------------|
| 1     | 7 150 349,98 | 622 524,49 | 34,55m              | Genererte data: Fra annen geometri                  | 500         |        | Ikke spesifisert | Nei         | Geometrisk hjelpепunkt |
| 2     | 7 150 378,68 | 622 543,72 | 30,41m              | Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster) | 200         |        | Ikke spesifisert | Nei         | Ukjent                 |
| 3     | 7 150 361,10 | 622 568,53 | 33,67m              | Terrengmålt   | 14          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Ukjent                 |
| 4     | 7 150 333,19 | 622 549,69 | 30,28m              | Terrengmålt   | 14          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Ukjent                 |

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

Stpl.kr.30,-

Formularen er godkjent av  
Den Norske Stats Husbank  
som bankens skjema nr. 25.

Dagbok nr. 4008 1962  
1-12  
Namdal Sorenskriverebete

# FESTE KONTRAKT<sup>1)</sup>

## § 1.

Partene og tomta.

Undertegnede Jörgen Paasche, Spillum

født 24/12-1902 som eier av eiendommen Spillum

g. nr. 2 b.nr. 23 i Klinga

Eiendommens navn (evt. veinavn og nr.) gnr., bnr., skyldmark eller gatenavn og nr.

i Klinga kommune, Nord-Trøndelag fylke

fester herved bort til Bjarne Aglen

født 19/5-35 en hustomt stor ..... m<sup>2</sup> av eiendommen.

## § 2.

Nærmere bestemmelse og beskrivelse av tomta.

Beliggende ved riksvei nr.730 ved Lauvhammer. Forövrig

henvises til målebrev og tegninger

## § 3.

Festeavgiften.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 102,-, kroner etthundreogto,  
beregnet etter ..... % om året av en tomteverdi kr. ....

Festeavgiften betales halvårlig etterskuddsvis hvert års 1. juni  
og 1. desember.

<sup>1)</sup> Feste kontrakten må stemples (forsynes med stem pelmerker) innen 30 dager etter utstedelsen.

Når feste kontrakten sendes til tinglysing må:

- a. avskrift av kontrakten med alle påtegninger og underskrifter m. v. medsendes,
- b. tinglysingsdommeren anmodes om å påføre kontrakten anmerkning om heftelser (pengeheftelser, grunnbyrder o. l.),
- c. et tilstrekkelig beløp til tinglysingsgebyr, attestgebyr og returporto medsendes.

Nr. 39 a

Pa l...  
SEM & STENERSEN % OSLO  
6-49.

*Tomt nr. 98 i/gnr. 2 i Klinga.*

## § 4.

**Sikkerheten for festeavgiften.**

Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder grunneieren seg panterrett i de bygninger som oppføres på tomta.

Hvis bygningen(e) er pantsatt til Den Norske Stats Husbank, skal grunneieren til en hver tid dog bare ha prioritet for forfallede avgift for inntil ett år (foruten retten til fremtidig avgift).

Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid, er grunneieren berettiget til uten søksmål å inndrive den forfallede avgift og å sette bygningen(e) til tvangsauksjon.

## § 5.

**Festetiden.**

Festetiden skal være .....90..... år.

Etter festetidens utløp skal festeren ha rett til å innløse tomte etter dens verdi på løsningsstiden med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere, dersom ikke grunneieren vil forlenge festeavtalen på rimelige vilkår eller etter lovlig skjønn overta bygningen(e) på tomte og godtgjøre verdiøkningen av tomte som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere.

## § 6.

**Overdragelse eller pantsettelse av festeretten.**

Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette festeretten i henhold til denne kontrakt, når dette skjer i samband med overdragelse eller pantsettelse av bygningen(e) på tomte.

I tilfelle av tvangssalg av bygningen(e) er kjøperen berettiget til å overdra festeretten.

## § 7.

**Særlige vilkår så lenge det hviler lån på bygningen(e) på tomte av Den Norske Stats Husbank.**

Så lenge det hviler lån på bygningen(e) på tomte av Den Norske Stats Husbank skal:

- a. Festeavtalen ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
- b. Tomte ikke kunne forlanges ryddet.
- c. Festeavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.
- d. Husbanken eller kommunen i tilfelle av festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av festetiden eller evt. av lånets løpetid.

## § 8.

**Spesielle vilkår.**

.....

.....

.....

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

§ 9.

**Dekning av utgifter i samband med bortfestingen.**

Utgiftene til måling og kartlegging av tomta samt stempling og tinglysing av festekontrakten bæres av festeren

§ 10.

**Ikrafttreden.**

Denne kontrakt trer i kraft .....  
Første forfallsdag betales avgift bare for den tid som kontrakten har vært i kraft.

Denne kontrakt er utferdiget i to eksemplarer, som grunneieren og festeren hver har ett av.

Som grunneier:

Som fester:

*Sjilltem* den 17/11-62  
*J. P. P. P.*  
(grunneier)

*Sjilltem* den 19/11 1962.  
*Kjarn E. E.*  
(fester)

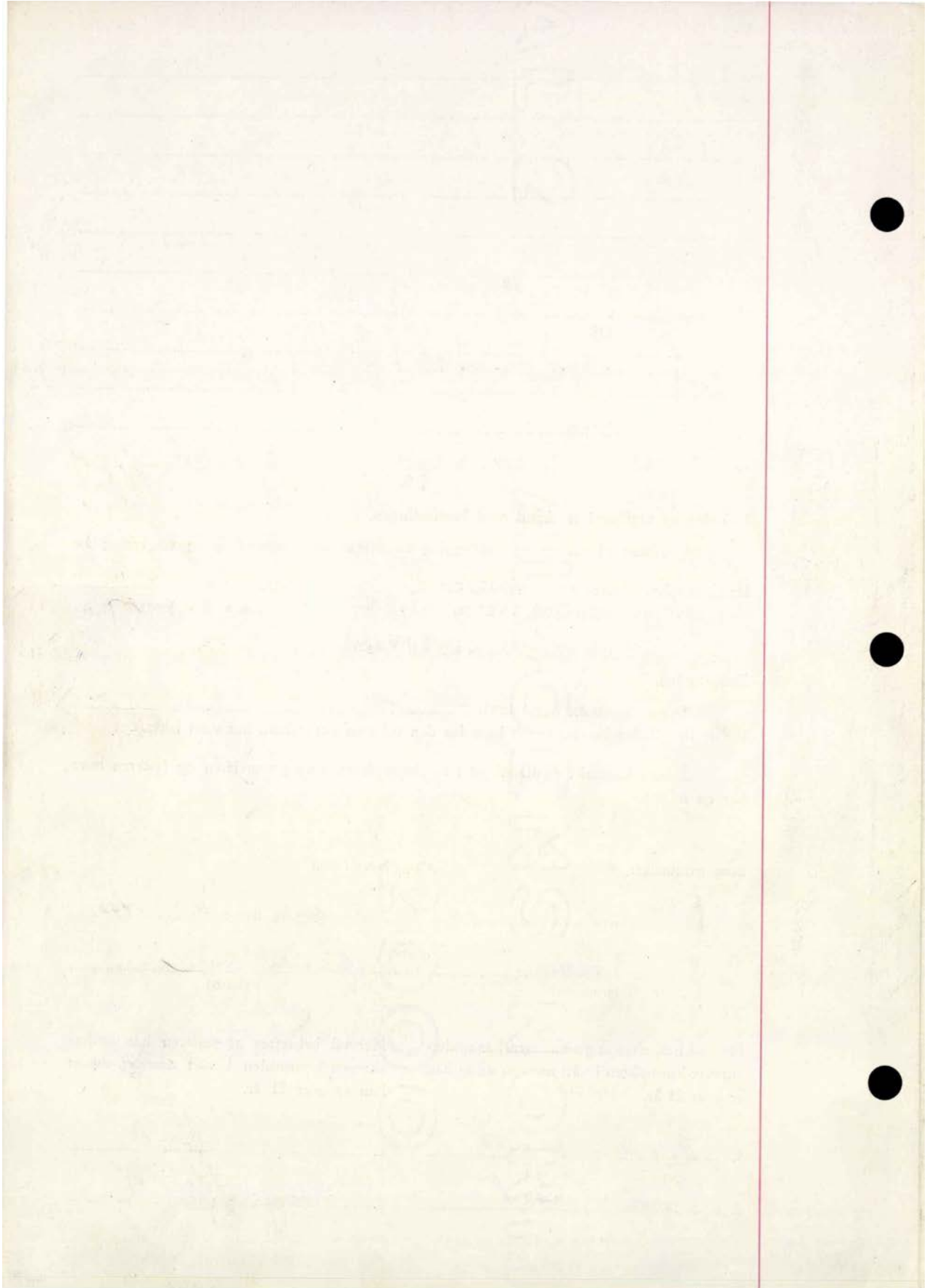
Herved bekreftes at grunneieren har underskrevet kontrakten i vårt nærvær og at han er over 21 år.

Herved bekreftes at festeren har underskrevet kontrakten i vårt nærvær og at han er over 21 år.

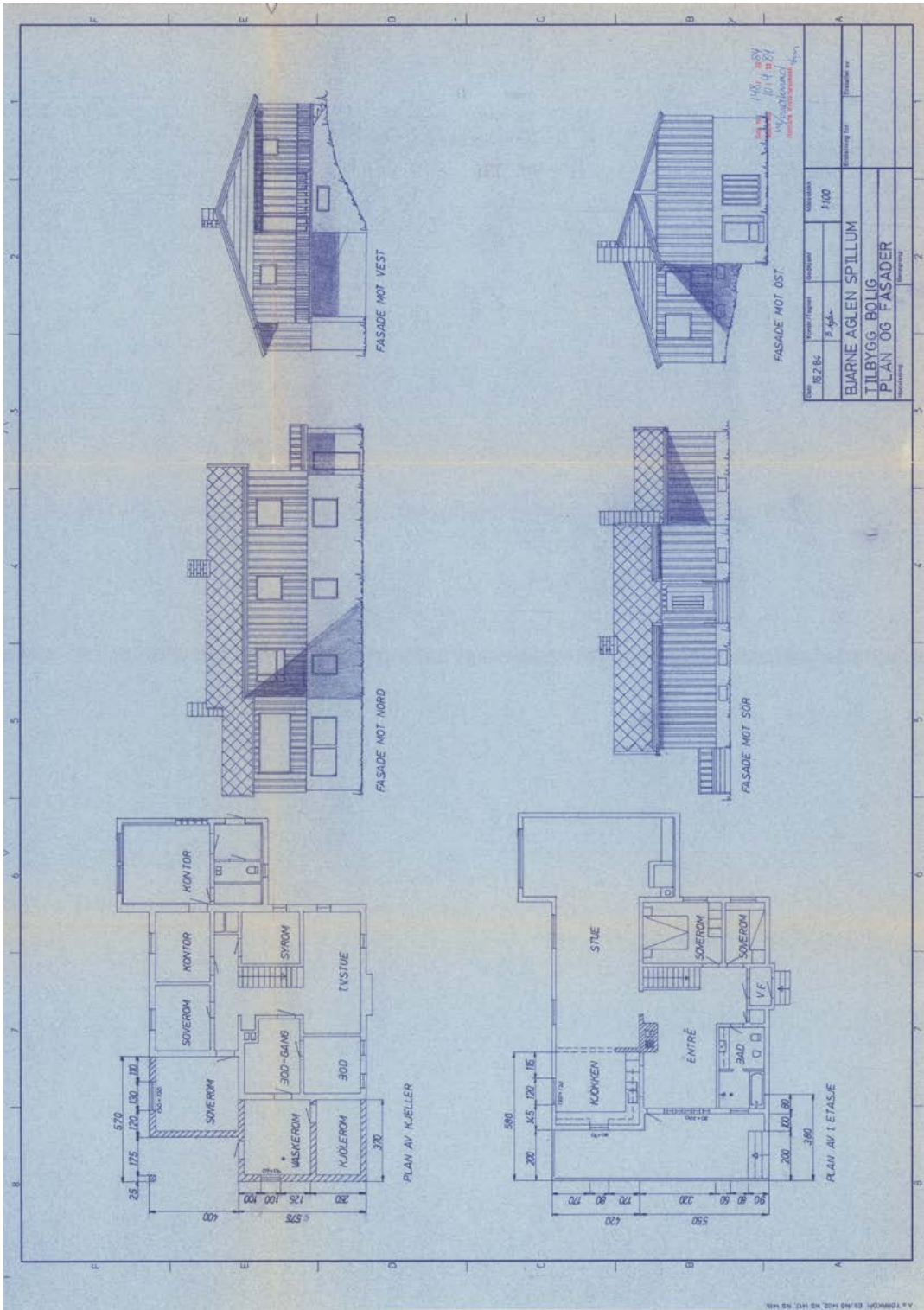
1. *Charles Lund*
2. *Loen Pæstvad*

1. *Charles Lund*
2. *Loen Pæstvad*

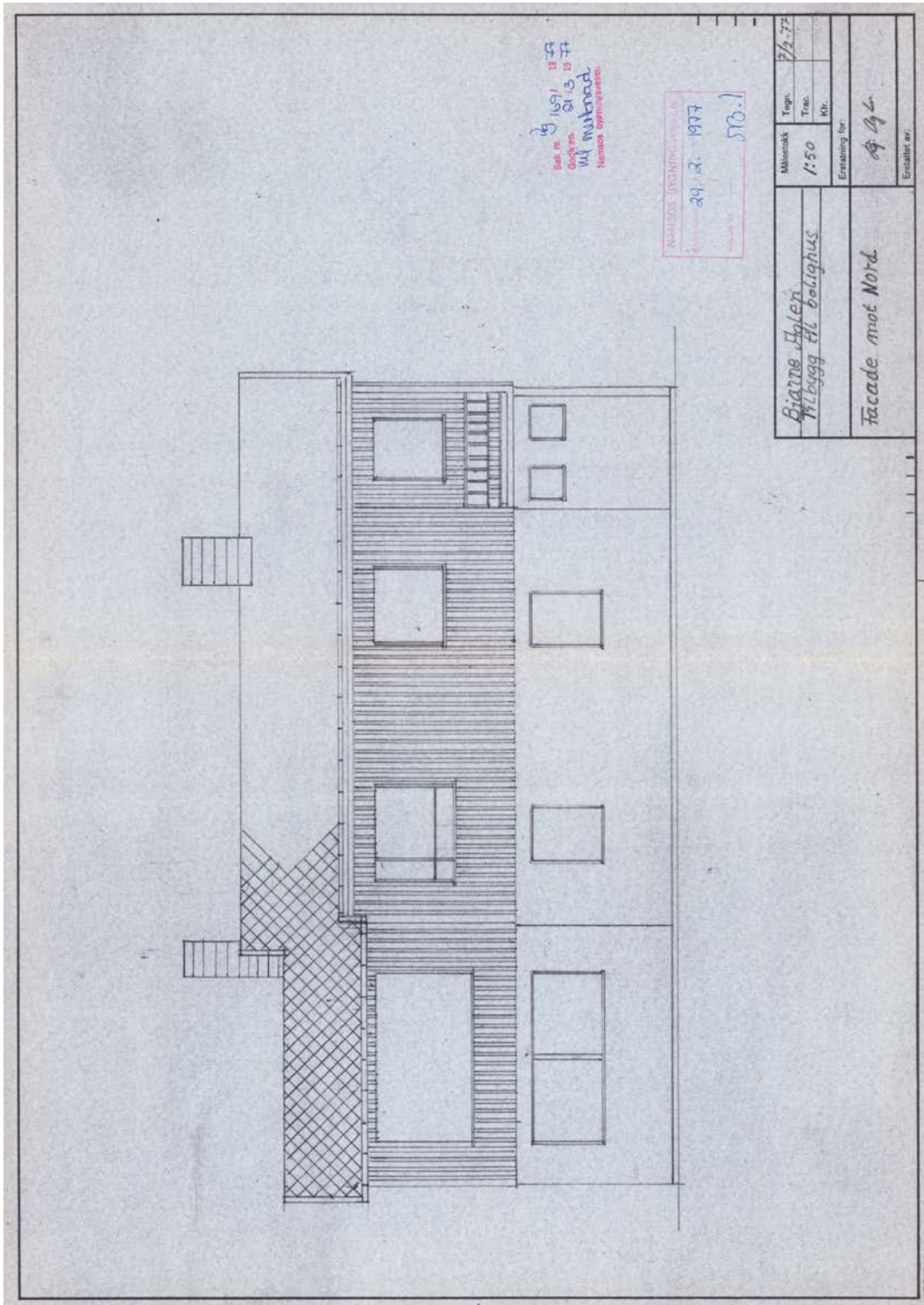
*sfo.*







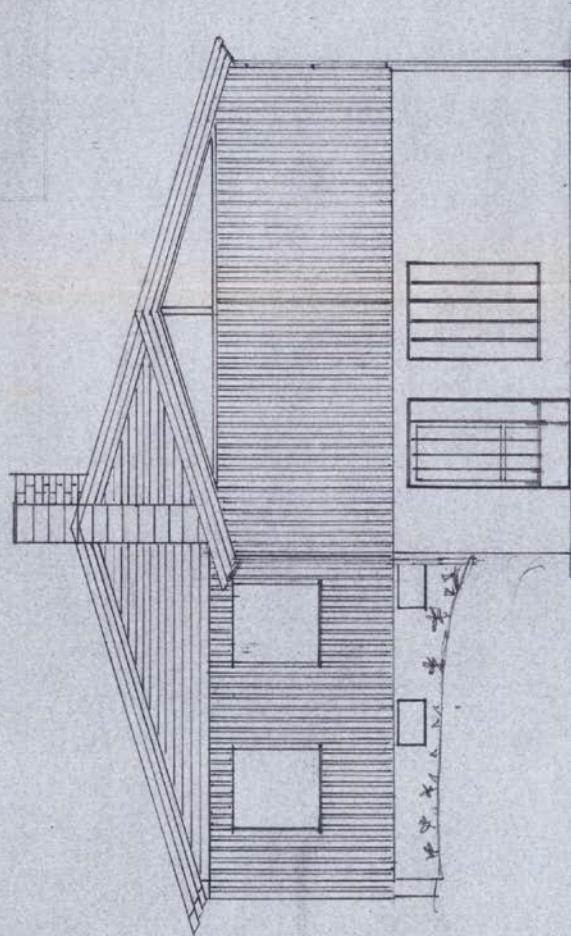




Sak. nr. 169/13-97  
 Godkjent 21.3.97  
 utarbejdet av Nilsen  
 Numera bygningsvesen.

NORLØSE BYGNINGSVESEN  
 24.2.1977  
 570.1

|                                 |      |       |        |
|---------------------------------|------|-------|--------|
| Målestokk                       | 1:50 | Tegn. | 7/2-77 |
| Etablert for                    |      | Trac. |        |
| Etablert av                     |      | Kv.   |        |
| Biørns Hølen<br>Bygg & Bolighus |      |       |        |
| Fasade mot Nord                 |      |       |        |



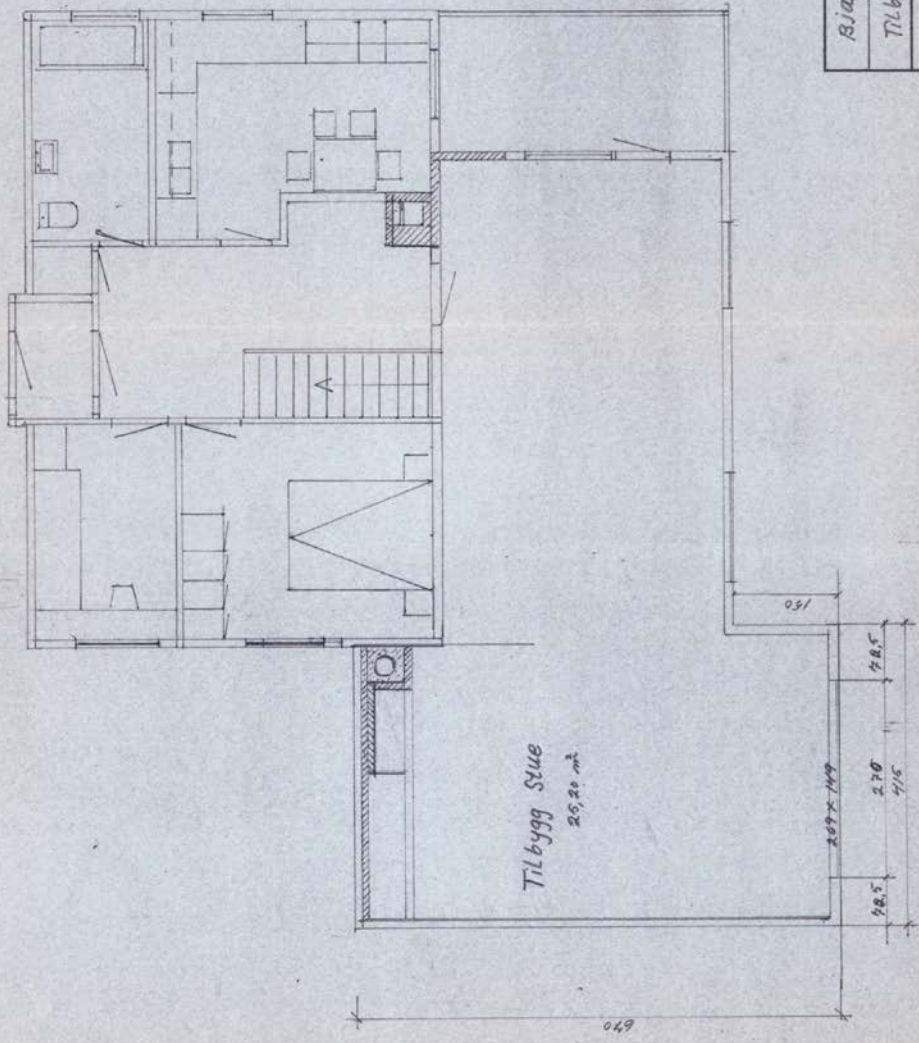
Sat. m. 19. 1977  
 Godekter. 21/2 1977  
 M. J. W. S. R. O. S. T.  
 Namn: Sjöström, P. O.

MAJGÖR BYGNINGS  
 24. 2. 1977  
 510.1

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| Måttasak        | Proj. 2/2, 22 |
| 1:50            | Trac.         |
| Ersättning för: |               |
| Sj. Sjöstr.     |               |
| Ersättning nr:  |               |

Bildene Høien Spillen.  
 Tilbygg til bolighus  
 Facade mot Øst.



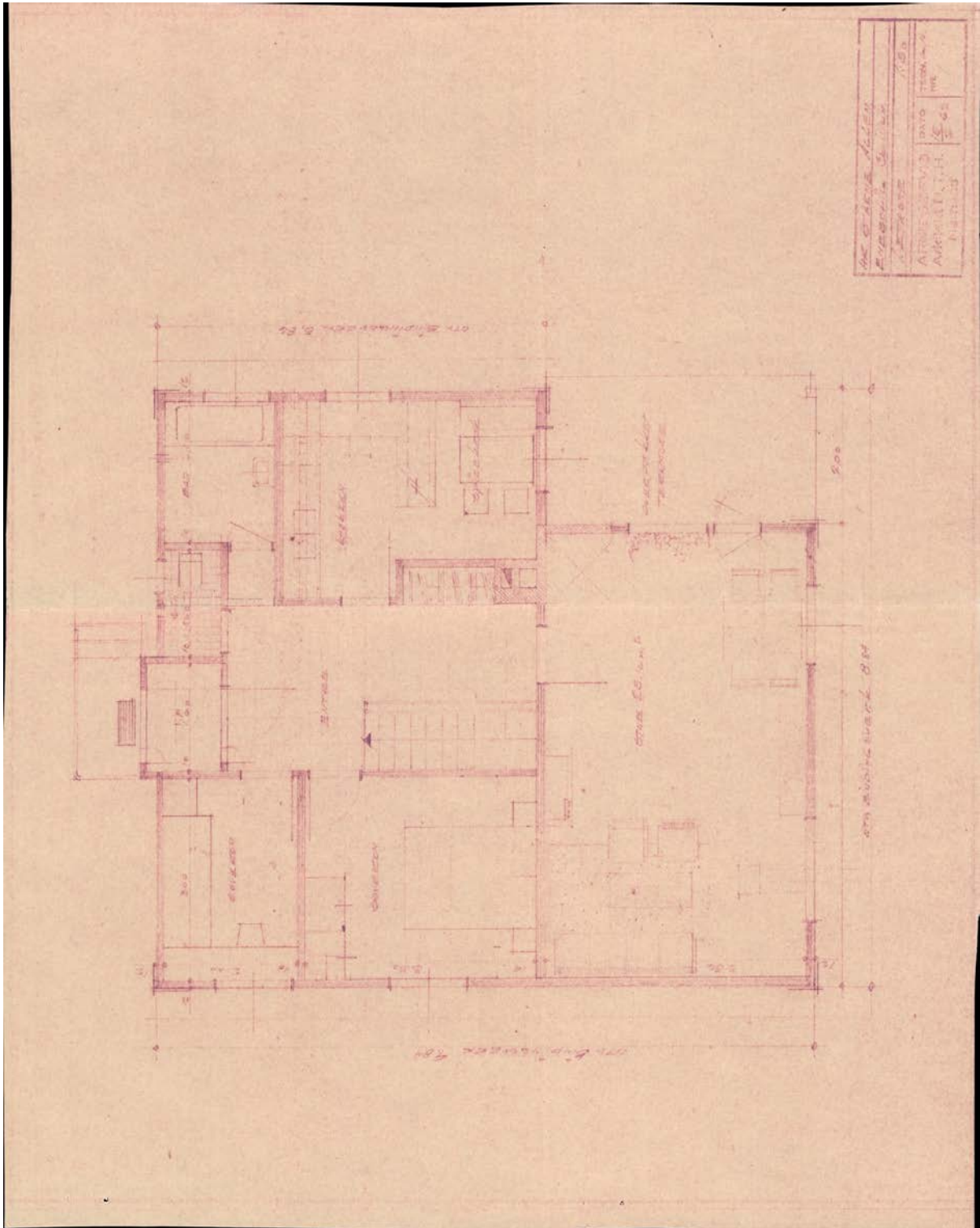


Sitt nr. 169 19 19 77  
 Gården 213 19 19 77  
 Huset 111 19 19 77  
 Huset 111 19 19 77

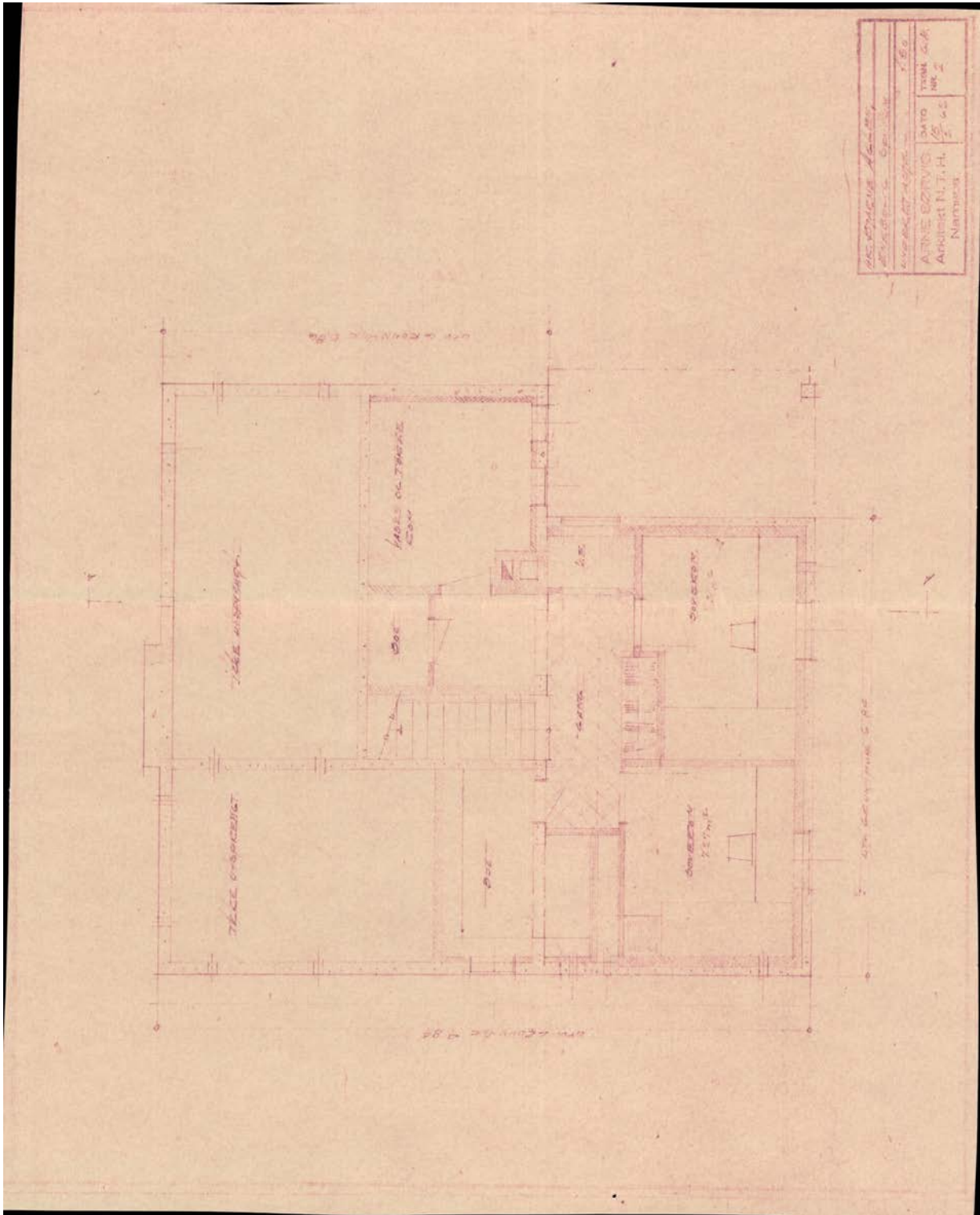
NAHNSOS BYGNINGSVESSEN  
 Byggeskisse 24.2.1977  
 510.1

|                      |      |             |         |
|----------------------|------|-------------|---------|
| Målestokk            | 1:50 | Tege. Nr.   | 24.2.77 |
| Erstatning Nr.       |      | Nr.         |         |
| Bjarne Eglen Spillum |      | Estatet av: |         |
| Tilbygg til bolighus |      | A. J. J.    |         |
| Plan I eeg           |      | Estatet av: |         |

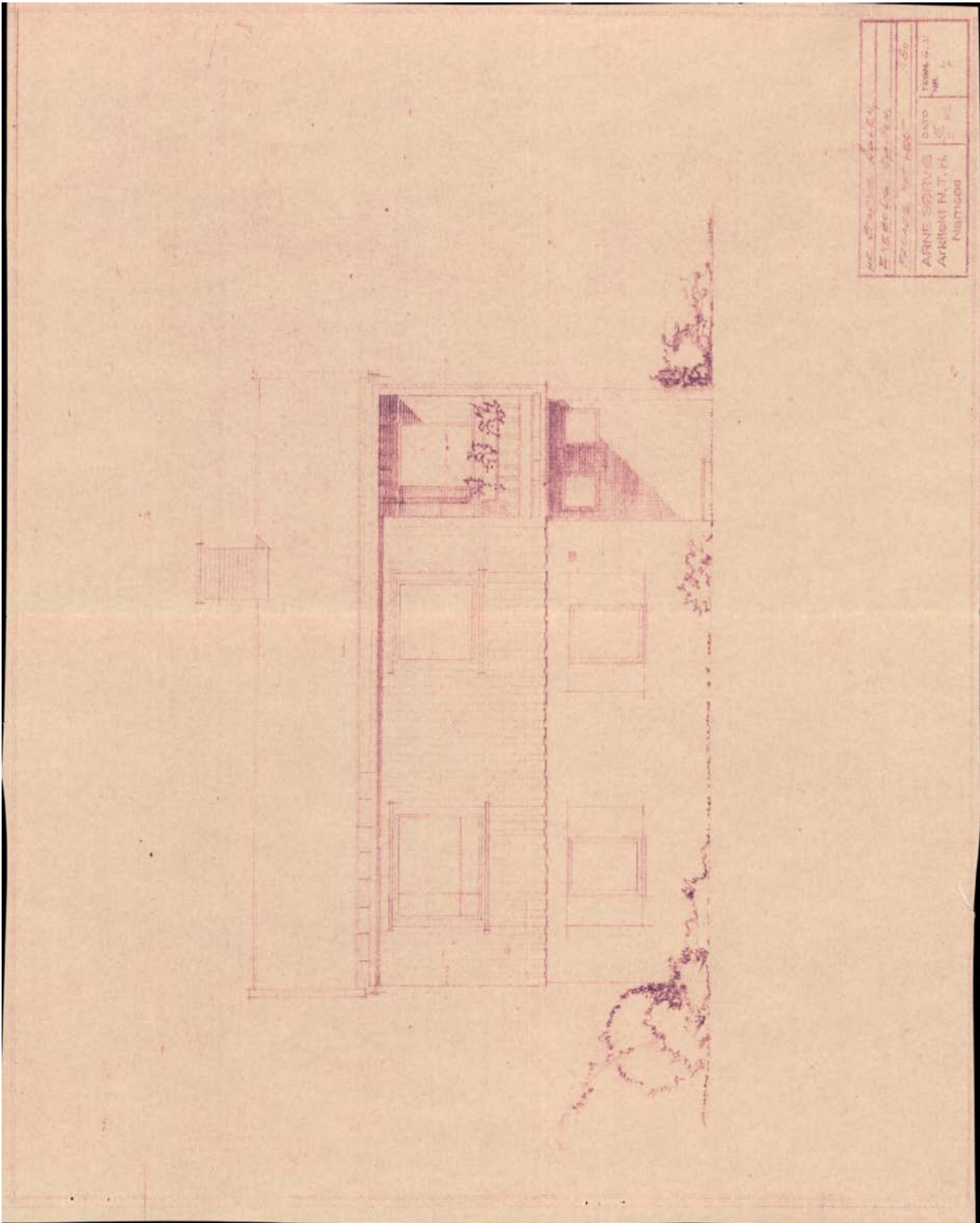
A. J. J. 1977



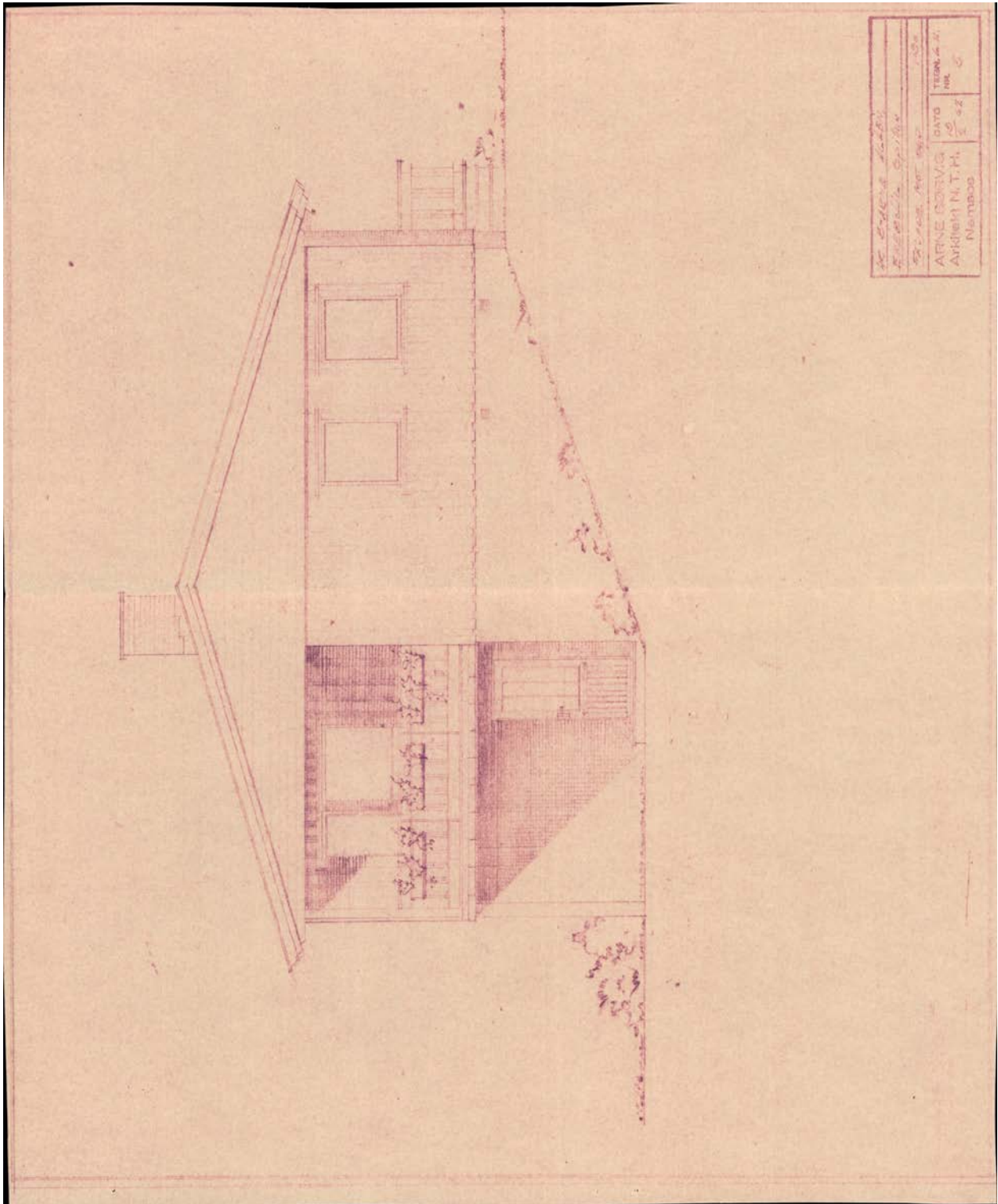
|                                     |                |
|-------------------------------------|----------------|
| Ing. Carlos A. Molina<br>Arquitecto |                |
| Aprobado por:<br>Arquitecto J. B.   | Fecha:<br>1950 |
| Aprobado por:<br>Arquitecto J. B.   | Fecha:<br>1950 |
| Aprobado por:<br>Arquitecto J. B.   | Fecha:<br>1950 |







|                         |      |          |
|-------------------------|------|----------|
| Mc Donnell, A. E. E. Y. | DATE | TEAM No. |
| 1912-1913               | 1912 | 1        |
| 1912-1913               | 1912 | 1        |
| 1912-1913               | 1912 | 1        |
| ARNE SOBIVS             | DATE | TEAM No. |
| ARKISKI N. T. H.        | 1912 | 1        |
| Niamezob                |      |          |

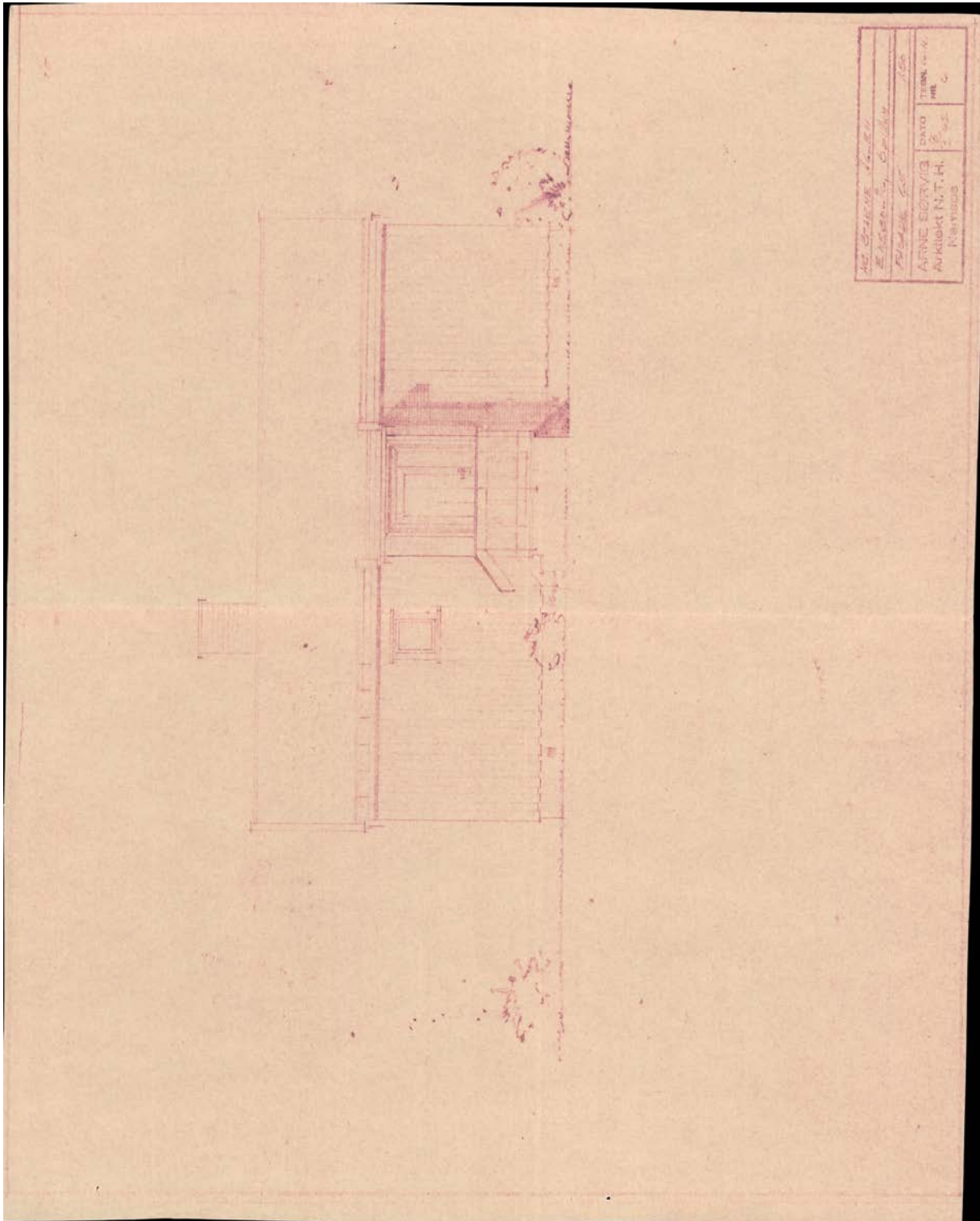


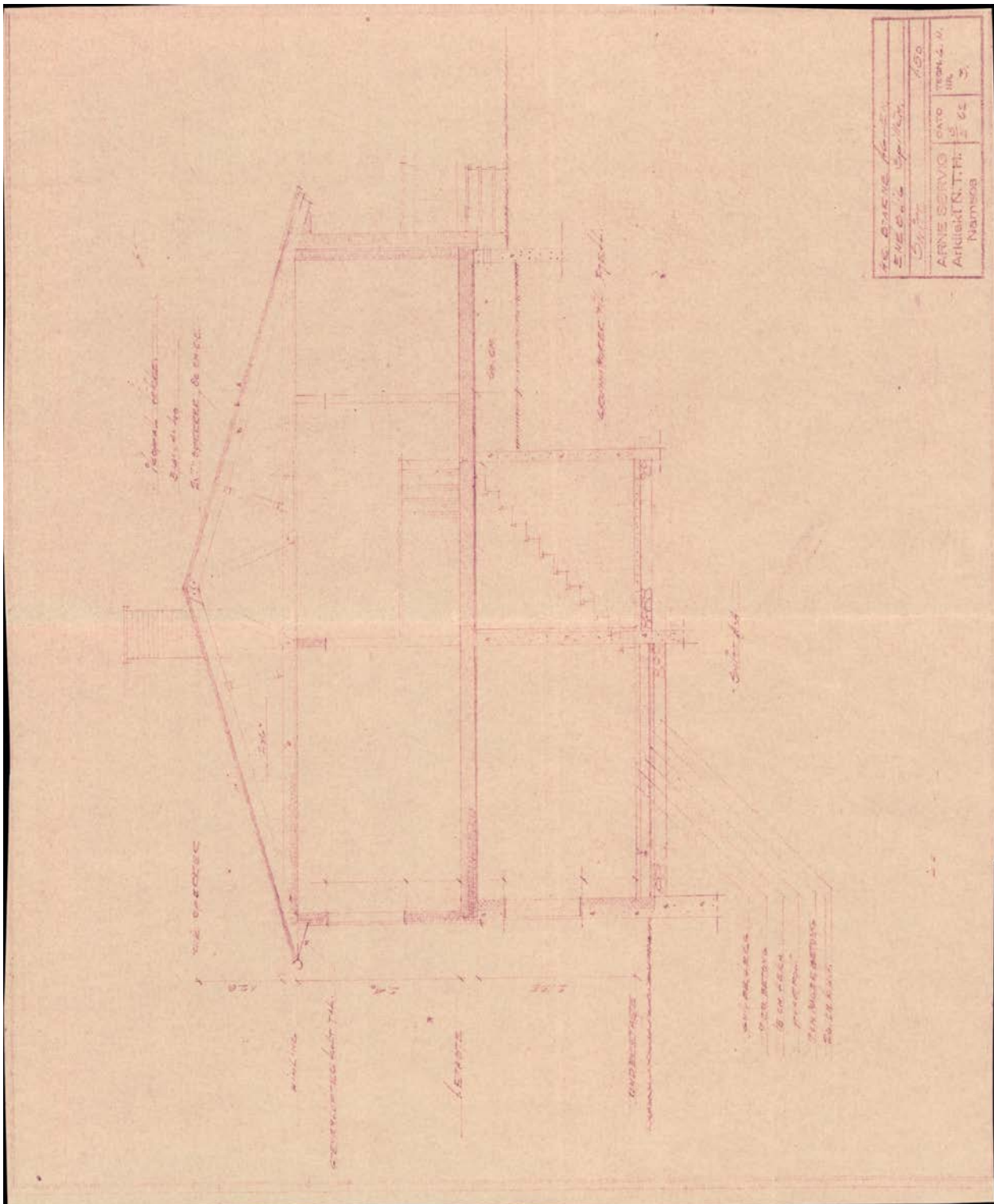
*At College Park*  
*Washington, D.C.*  
*March 10, 1902*

|      |     |       |      |
|------|-----|-------|------|
| DATE | DAY | MONTH | YEAR |
| 10   | 10  | 1902  |      |

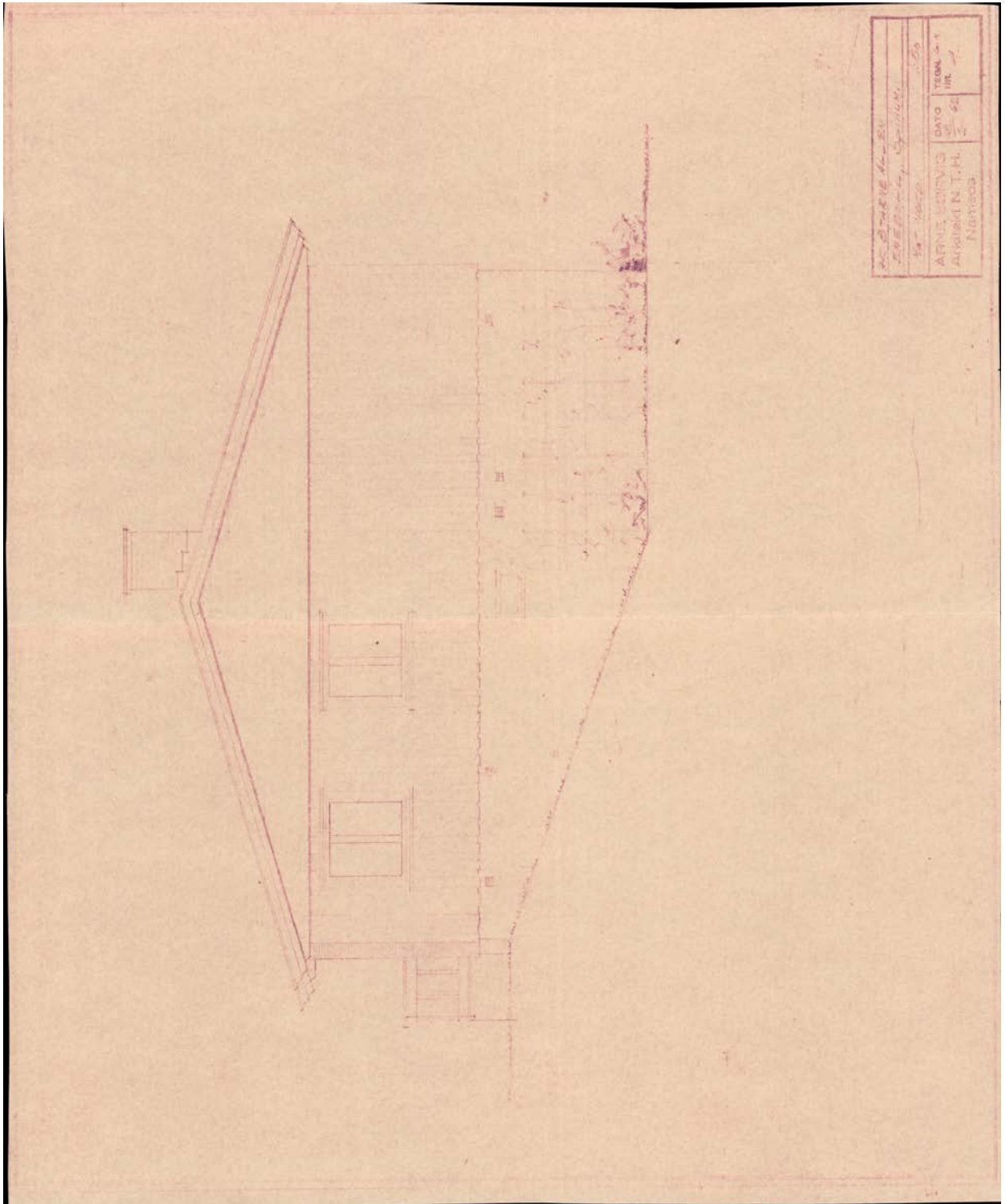
ARNE GORVIG  
Architect N. Y. C.  
New York

TECH. NO.  
10



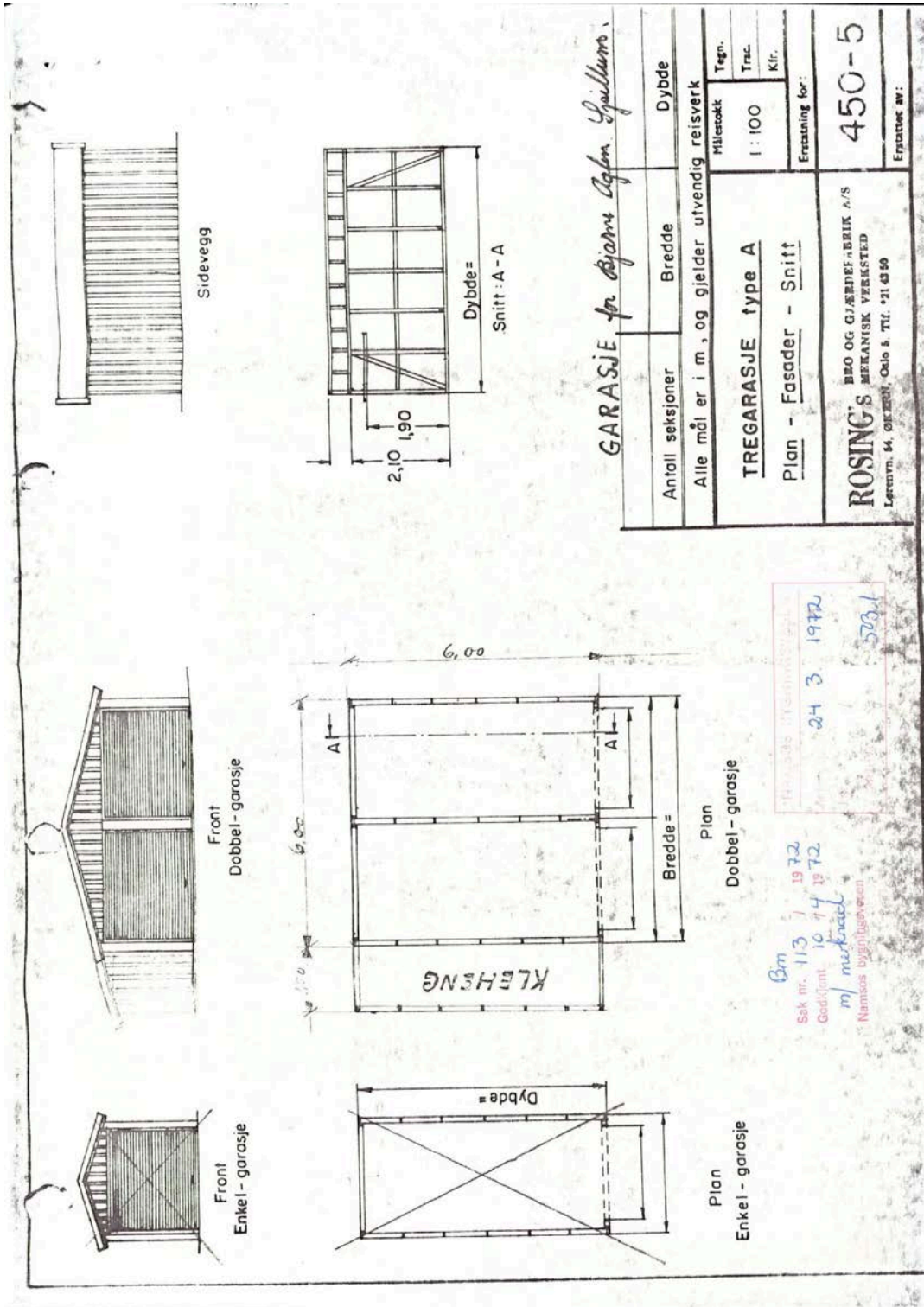


|                   |           |
|-------------------|-----------|
| THE ENGINE ROOM   |           |
| SHEETS 10         |           |
| Date              |           |
| APR 1910          | NO. 4. M. |
| Artitekt N. T. H. | 3.        |
| Namsoo            |           |



APR 27 1952  
APR 27 1952  
APR 27 1952

|             |             |             |
|-------------|-------------|-------------|
| APR 27 1952 | APR 27 1952 | APR 27 1952 |
| APR 27 1952 | APR 27 1952 | APR 27 1952 |
| APR 27 1952 | APR 27 1952 | APR 27 1952 |



Øm  
Sak nr. 113 / 19 72  
Godkjent 10 4 19 72  
m/ mekanisk  
Namsos bygningsvesen

24 3 1972  
509.1

## MEGLEROPPLYSNINGER

|          |                              |            |    |          |    |             |   |
|----------|------------------------------|------------|----|----------|----|-------------|---|
| Gårdsnr: | 20                           | Bruksnr:   | 11 | Festenr: | 98 | Seksjonsnr: | 0 |
| Adresse: | Maribovegen 40, 7820 SPILLUM |            |    |          |    |             |   |
| Dato:    | 12.02.2025                   | 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:               | 09.02.2016               |                                     |
| Merknader:   |                          |                                     |



## NAMSOS KOMMUNE

Teknisk etat,  
Stavarvegen 2  
7856 JØA

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

## Megleropplysninger - pipe/ildsted info

---

**Kommunale avgifter pr dato** 10.02.25

---

Gnr.: **20**      Bnr.: **11**      Fnr.: **98**      Snr.:

Adresse: **Maribovegen 40, 7820 SPILLUM**

Anmerkninger/mangler vedr pipe, ildsted eller boenhet registrert på tilsyn  
11.12.2017;

- Feie-/sotluke er montert for nært brennbart materiale.

Tilsyn hvert 4. år. Feiing hvert 6. 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.





## ERKLÆRING

Undertegnede, som eier av gr.nr. 20 br.nr. 28 <sup>form</sup> matr.nr. 98

....., erklærer herved likeoverfor Namsos kommune at jeg vedtar kommunens vannforsynings- og kloakkreglement som gjeldende for eiendommen og forplikter likeledes meg og senere eiere til å overholde de til enhver tid gjeldende bestemmelser for vann- og kloakkarbeiders utførelse.

Er noen del av anlegget utført ved dispensasjon fra gjeldende bestemmelser, vedtas vilkårene for dispensasjonen, og Namsos ingeniørvesen har rett til når som helst å kreve det utført på forskriftsmessig måte, hvis det oppstår sanitære ulemper eller kommunen finner det nødvendig.

Denne erklæring blir å tinglyse som vedkommende eiendommen og kan ikke avlyses uten Namsos ingeniørvesens samtykke.

Gjællum den 12/6 19 75

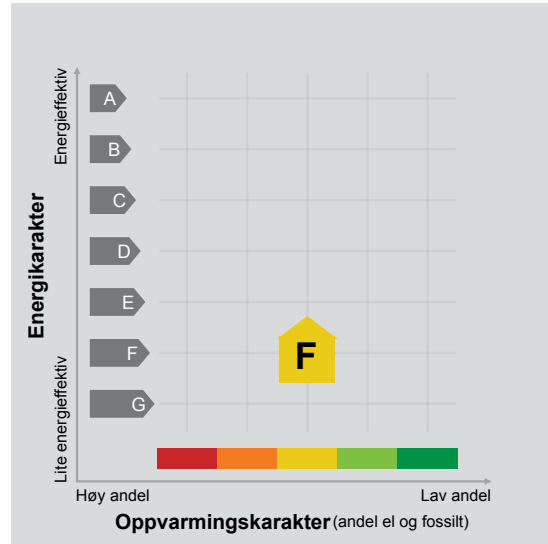
Bjarn Aghen  
Eiers egenhendige underskrift.

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysing.

..... den ..... 19 .....

# ENERGIATTEST

|                   |                         |
|-------------------|-------------------------|
| Adresse           | Maribovegen 40          |
| Postnummer        | 7820                    |
| Sted              | SPILLUM                 |
| Kommunenavn       | Namsos                  |
| Gårdsnummer       | 20                      |
| Bruksnummer       | 11                      |
| Seksjonsnummer    | —                       |
| Andelsnummer      | —                       |
| Festenummer       | 98                      |
| Bygningsnummer    | 185161919               |
| Bruksenhetsnummer | H0101                   |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-83002 |
| Dato              | 21.02.2025              |



**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.

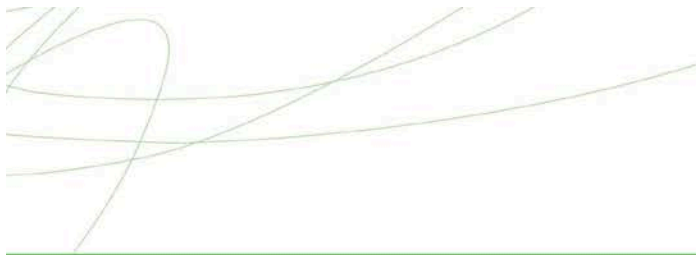
**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Følg med på energibruken i boligen

- Montere urbryter på motorvarmer
- Redusér innnetemperaturen

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.

|                                 |          |
|---------------------------------|----------|
| <b>Bygningskategori:</b>        | Småhus   |
| <b>Bygningstype:</b>            | Enebolig |
| <b>Byggeår</b>                  | 1963     |
| <b>Bygningsmateriale:</b>       | Tre      |
| <b>BRA:</b>                     | 254      |
| <b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b> | 2        |
| <b>Detaljert vegger:</b>        | Nei      |
| <b>Detaljert vindu:</b>         | Nei      |

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/>.

### Teknisk installasjon

|                    |                                |
|--------------------|--------------------------------|
| <b>Oppvarming:</b> | Elektrisk<br>Varmepumpe<br>Ved |
| <b>Ventilasjon</b> | Periodisk avtrekk              |



---

## 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>)

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).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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**.



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# 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 PLUS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnads godtgjørelse, 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](http://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](http://help.no).



# HELP Renteforsikring

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


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

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

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Maribovengen 40  
7820 SPILLUMMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Torleif SommersethTelefon: 928 06 396  
E-post: torleif.sommerseth@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre