



aktiv.

Skogstjerneveien 25, 7890 NAMSSKOGAN

**Enebolig og garasje - Pen tomt
med attraktiv og skjermet
beliggenhet - Fin utsikt og kort veg
til sentrum**



Eiendomsmegler

Øyvind Hofstad

Mobil 417 87 200

E-post oyvind.hofstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Namsos

Søren R Thornæs veg 4, 7800 NAMSOS

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 390 000,-
Omkostn.: Kr 35 990,-
Total ink omk.: Kr 1 425 990,-
Selger: Brynjar Nervik
Asgeir Nervik
Herdis Ovedie Nervik

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1977
BRA-i/BRA Total 146/181 kvm
Tomtstr.: 973.7 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 63, bnr. 34
Oppdragsnr.: 1706240159

Skogstjerneveien 25

Velkommen til Skogstjerneveien 25!

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet med gåavstand til Namsskogan sentrum. Den ligger på en fin høyde som gir gode utsiktsforhold over bygda, uten særlig innsyn.

Godt skjermet med gjerde mot gårds plass og ellers beplantning. Pent opparbeidet tomt, med belegningsstein foran garasje og videre som gangareal mot inngang og deler av uteområde. Ellers en del plen med opparbeidet områder for dyrking av grønnsaker, samt rips og solbærbusker.

Bolig på en etasje over underetasje bygd i 1977. Garasje bygd i 1988.

Tiltak siden byggeår:

2024 Skiftet varmtvannsbereder

2018 Pålagt ny taktekking og skiftet takrenner, samt ny garasjeport av metall

2014 Skiftet ytterdør

Har ellers vært utført vedlikehold med utskifting av noen vinduer på 90-tallet og to i 2017 og mindre områder av bordkledning.

Velkommen til visning! Husk påmelding.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	36
Tilstandsrapport	39
Energiattest	61
Nabolagsprofil	68
Målebrev	70
Vedtak fra kommunen med tegninger	72
Tegning fra kommunen	79
Vedtak vedr. altan	80
Byggemelding garasje	82
Byggemelding bolighus	88
Matrikkelbrev	93
Tegning fra kommunen	100
Opplysninger fra Tensio	101
Utsnitt reguleringskart med bestemmelser	102
Budskjema	112

Skogstjerneveien 25

Om boligen

Areal

BRA - i: 146 m²

BRA - e: 35 m²

BRA totalt: 181 m²

TBA: 25 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 68 m² Gang, stue, spisestue, kjøkken, bad, to soverom

1. etasje

BRA-i: 78 m² f, gang, vaskerom, to soverom, toalett og fire bodrom

BRA-e: 35 m² Garasjerom på ca. 27 m² og et luftig bodrom ved siden på 8 m².

TBA fordelt på etasje

1. etasje

25 m² Terrasse/balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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 byggeteknisk forskrift

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

973.7 m²

Tomtebeskrivelse

Romslig eiertomt på ca. 973,7 kvm.

Tomten er pent opparbeidet, med belegningsstein foran garasje og videre som gangareal mot inngang og deler av uteområde. Ellers en del plen med opparbeidet områder for dyrking av grønnsaker, samt ripsbær og solbærbusker. Godt skjermet med gjerde mot gårds plass og ellers beplantning.

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger på en fin høyde som gir gode utsiktsforhold, uten særlig innsyn. Dagsolen har du fra verandaen i front, mens ettermiddagssolen nytes på baksiden.

Adkomst

Enkel adkomst fra offentlig veg.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Namsskogan barnehage (1-5 år) 19 min,
19 barn 1.2 km

Dagligvare

Coop Prix Namsskogan 7 min
Post i butikk, PostNord 0.4 km

Sport

Namsskogan skole 19 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball 1.2 km

Bygningssakkyndig

Sverre Kvaløsæter

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig er oppført i én etasje over sokkel på grunnmur oppført i lettklinkerblokker. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk utvendig kledd med stående tømmermannspanel og noe liggende i gavler. Taket er et saltak teknet med papp. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Sverre Kvaløsæter, datert 28.10.2024. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Huset var mer eller mindre ubebodd vinteren 2024, kun helgebeseøk innimellom. Varme satt på inne på vaskerom, men et rør tok likevel skade. Rørlegger fikset opp i det. Ny varmtvannsbereder anskaffet i samme slengen.

Vannmåler fjernet da glasset sprakk. Alt er nå i orden i det rommet.

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

Ja, kun av faglært.

Dette er arbeid utført etter at vi søsken tok over bolig etter fars død sommeren 2023.

Før den tid har vi lite kjennskap til hva som har blitt gjort

Arbeid utført av Namsskogan Rør as.

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Sommeren 2018 oppdaget min far en liten lekkasje fra tak. August 2018 la min far A-papp over eksisterende shingeldekk. Taket ble tett. Husker at min far i ettertid inspiserer taket med jevne mellomrom. Det er ikke avdekket lekkasje siden.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Egen stikkontakt til ny varmtvannsbereder blir montert av faglært i skrivende stund (24.10.24). Mener min far fikk noen til å installere et par nye stikkontakter / varmeovner. Fagfolk gjorde det, vet ikke hvem. Har ellers liten kjennskap til hva som er gjort av ufaglært /faglært før sommeren 2023.

Min far la nytt gulv på stue /gang omkring år 2016. Mener å huske han sa man ikke trengte fagkyndig til den type el-arbeid ifht legging av varmekabler under laminat. Har generelt liten kjennskap til hva som er blitt gjort og ikke gjort. Har ikke kjennskap til de elektriske forholdene inne i garasje.

Arbeid utført av Namsskogan EL.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Tak skiftet av min far. Var omstendig og brukte lang tid. Han var nøye med forhold.

Husker han fortalte om at han brukte veldig mye lim da a-platene skulle limes.

18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Min far har gjennom alle årene gjort en del endringer her og der, da etter at han kjøpte huset omkring 1985. Garasje er gjort om til soverom (ca 1990), laget bod/ rom her og der gjennom årene.

Tilleggskommentar:

Dette huset er våre tre søskens barndomshjem. Vi flyttet ut for lenge siden, og er bebodd av min far siden da. Han har syslet og levd i dette huset. Dette var hans stolte verk. Han har gjort mye med huset, både innvendig og utvendig. Tomten / hagen er blitt godt brukt til mange prosjekter.

Innvendig har han likeså hatt flere prosjekter. Her omfattende (!) isolasjon i vegger og tak/loft. Langt over kravet. Huset er særdeles godt isolert, kan vi med troverdighet si. Poengterer at vi ikke har bodd i huset, og har begrenset innsikt og informasjon hva han har gjort og ikke gjort. Har etter beste evne beskrevet vesentlige hendelser. Men kan si han var en nøye herremann som tok godt vare på huset og hans livsverk. Hus og tomt var på mange måter hans lidenskap.

Innhold

1. etasje: Gang, stue, spisestue, kjøkken, bad og to soverom.

Underetasje: Vf, gang, vaskerom, to soverom, toalett og fire bodrom.

I tillegg garasje og et luftig bodrom ved siden.

Standard

Utført kontroll av det elektriske anlegget i 2005 uten anmerkninger.

1. etasje

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

Kjøkken: Belegg på gulv og panel på vegger. Malt panel i himling mellom åser.

Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen, stekeovn, kjøleskap.

Stue: Laminat på gulv og panel på vegger. Panel i himling mellom åser. Gulvvarme.

Utgang til terrasse.

Spisestue: Laminat på gulv og panel på vegger. Panel i himling mellom åser.

Gulvvarme.

Soverom 1: Tregulv og panel på vegger. Panel i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Soverom 2: Tregulv og panel på vegger. Panel i himling. Garderobeskap.

Bad: Belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Malte plater i himling med fuktskjold ved lufting. Reflektorovn og gulvvarme. Utstyrt med naturlig avtrekk, wc, servantskap og dusjkabinett.

Vindfang: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Malte plater i himling.

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

Vaskerom: Malt støpt gulv og malt pusset overflate på vegger. Malte plater i himling.

Reflektorovn. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, skyllekum, stoppekran, bereder og naturlig avtrekk.

Soverom 1: Belegg på oppforet gulv med varm, malt panel på vegger. Panel i himling.

Garderobeskap.

Soverom 2: Belegg på oppforet gulv med varme. Panel og noe stein på vegger stein.

Panel i himling. Panelovn.

Toalett: Belegg på gulv og malt tapet på vegger. Malte plater i himling. Panelovn.

Utstyrt med servant.

Bod 1: Belegg på gulv og panel på vegger. Panel i himling.

Bod 2: Støpt gulv, panel og pusset overflate på vegger og panel i himling.

Bod 3: Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Malte plater i himling.

Garderobeskap.

Bod 4: Belegg på gulv og malt tapet på vegger. Malte plater i himling.

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

Forhold som har fått TG3:

Toalettrom - Oppsummering

Som mindre rom i underetasje med belegg på gulvet, malt tapet som vegger og plater i tak. Med servant.

Oppvarming av panelovn.

Det måles fukt i nedre del vegg bak toalett og under gulvbelegg.

Anbefalte tiltak: Nærmere undersøkelse angående bemerket fukt. Utbedring kan bli aktuelt. Nevnt under punkt (rom under terreng)

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Vaskerom - Oppsummering

Rommet i underetasje som kjellerrom med malt støpt gulv, malte pusset vegger og plater i himling.

Med skyllekum av metall med tilkobling for vaskemaskin, bereder og stoppekran.

Naturlig avtrekk. Oppvarming av reflektorovn.

Hulltaking ikke foretatt grunnet alle vegger av mur.

Ingen fuktskader, men med varierende naturlig fukt i gulv støpt på grunnen og ellers slitte overflater.

Anbefalte tiltak: Oppgradering kan bli ønskelig med kostnad mye avhengig av omfang.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad - Oppsummering

Badet trolig med det meste fra byggeår med belegg på gulvet, våtromsplater som vegger og plater i himling.

Med kabinett, servantskap og toalett. Gulvvarme.

Gulvet med fall til sluk under kabinett.

Ingen synlige skader utover naturlig slitasje.

Ønske om oppgradering vil være naturlig.

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende kjøkkenbenk.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak: Oppgradering kan bli aktuelt, men rommet kan videre benyttes som nå ved videre bruk av kabinett.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Forhold som har fått TG2:

Drenering - Oppsummering

Ser plast med klemlist på mur på en gavl, ellers vanskelig å se grunnet terrasser og ved.

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid

for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator i utforet vegger og oppforet gulv i underetasje. Undersøkelsen viser på fukt som indikerer redusert funksjon av drenering.

Kan skyldes kapilært sug via banketter.

Anbefalte tiltak: Nærmere vurdering av terrengfall fra mur på bakside som kan være dårlig eller delvis manglende.

Nødvendig tiltak med drenering kan ikke utelukkes.

Rom under terreng - Oppsummering

Hulltaking foretatt i bakkant større bod og ellers benyttet piggmåler ned i ytterkant gulv hvor det ble målt fukt på et nivå som kan medføre skader om det er slik eller mer over lengre tid. Lokalt mer fukt i utforet vegg på toalett. Ingen synlige skader ved hulltaking.

Anbefalte tiltak: Registrert fukt kan medføre tiltak i utforet vegg i bakkant på toalett, men kan ikke utelukkes bli behov ellers.

Mulig fukttilgang kan begrenses etter vurdering terrengfall bak.

Balkong, terrasse, platting - Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Rekkverket blir målt til 85 cm. og er lavere enn etableringsår. Tilfredsstillende på den på bakside.

Tilstand ellers bra.

Vinduer og dører - Oppsummering

Det registreres harde tettelisten som pga dette tetter dårlig og vindu på gavl stue med mye utvendig slitasje, mulig punktert glass.

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig bortsett fra de nyeste på soverom og ytterdør.

Vinduer kan hovedsakelig benyttes i flere år ved nødvendig vedlikehold.

Utstyr på tak - Oppsummering

Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa.

Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler). Ser ikke ut som den er med slik utførelse her.

Anbefalte tiltak: Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Ildsted/Skorstein - Oppsummering

Pipa er innkledd på tre sider på hovedplan. Elementpipe skal være med to sider synlig. Litt avflasset maling på mur bak ovn i underetasje.

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

Anbefalte tiltak: Pipevanger må fristilles / gjøres tilgjengelig iht krav.

Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må utføres ved sotluke. Kan mulig ordnes ved montering av stein bak sotluke.

Kjøkken - Oppsummering av avtrekk

Avtrekk av eldre dato fungerte, men ikke hastighetsregulering.

Anbefalte tiltak avtrekk

Skiftning kan bli nødvendig.

Trapp - Oppsummering

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales vurdert etablert.

Avløpsrør - Oppsummering

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

Vannledninger - Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Stoppekran på vaskerom fungerte.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Elektrisk - Oppsummering

Ukjent om det er utført noe som krever samsvarserklæring.

Vanskelig å vurdere riktighet på kursfortegnelse grunnet en del endringer.

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

Anbefalte tiltak: Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Ventilasjon - Oppsummering

Dagens løsning har fungert tilfredsstillende, men ikke iht dagens krav.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Sverre Kvaløsæter, datert 28.10.2024. 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. Følgende er særskilt avtalt:

Plassbygde senger vil ikke medfølge. Ellers kan det meste av innbo og møbler medfølge.

Selger tar en gjennomgang med kjøper etter at handel er sluttet for avklaring hva som er ønskelig medfølger.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer medfølger:

- Komfyr og kjøleskap på kjøkken
- Fryser nede
- Vaskemaskin til klær

TV/Internett/Bredbånd

Tidligere eier har hatt riks TV.

Parkering

Parkering i garasje og på egen tomt.

Forsikringselskap

Gjensidige

Polisenummer

92290360

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Info fra Namsskogan Kommune: Ingen registrert tilsyn på denne adressen. Blitt varslet men ikke passet for huseier. Det samme med feiing. Siste feiing Ikke registrert.

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

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 390 000

Kommunale avgifter

Kr 11 138

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Oversikt over de årlige kommunale gebyrer:

Renovasjon 6495,-

Fradrag hjemmekompostering -322,50

Fastgebyr Kloakk 3981,-

Feiing 984,-

Alle priser er inkl mva.

Vannavgift til Namsskogan Vannverk SA og kommer i tillegg. Se eget punkt om vannavgift.

Formuesverdi primær

Kr 381 655

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 1 450 289

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

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

Info vannavgift

I Namsskogan kommune er det kun private vannverk som leverer drikkevann til bebyggelsen. Eiendommen er tilknyttet Namsskogan Vannverk SA.

Vannavgift faktureres ut fra Økonomihuset Magnussen AS. Denne boligen har måler, de har en fastavgift på kr 2000,- pr år pluss 22,60kr/m³.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 63, bruksnummer 34 i Namsskogan kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5044/63/34:

17.09.1975 - Dokumentnr: 6728 - Bestemmelse om gjerde

07.05.1975 - Dokumentnr: 990240 - Registrering av grunn. Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5044 Gnr:63 Bnr:3

18.02.1987 - Dokumentnr: 1318 - Målebrev

01.01.2018 - Dokumentnr: 216170 - Omnummerering ved kommuneendring. Tidligere: Knr:1740 Gnr:63 Bnr:34

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger:

- Godkjent byggemelding av bolighus med garasje i sokkelen, datert 1976
- Godkjent byggemelding av garasje, datert 1988
- Godkjent søknad om utvidelse av altan på sørøst side, datert 2009
- Godkjent søknad om tilbygg til garasje, datert 1994
- Mottatt tegning fra kommunen som viser at tidligere garasje i sokkel er erstattet med soverom, kott og bod.

Info fra Namsskogan kommune via mail til megler: Boligen anses som lovlig oppført.

Vei, vann og avløp

Offentlig kloakk.

Privat vannverk.

Kommunal vei.

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 og reguleringsbestemmelser for Namsskogan sentrum kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse (grunnet forsikringsvilkår).

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 390 000 (Prisantydning)

Omkostninger

34 750 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

35 990 (Omkostninger totalt)

51 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

53 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 425 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 441 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 443 890 (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 35 990

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg 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. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 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 i voksen tid, 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

Fast pris meglerprovisjon 40 000
Kommunale opplysninger 3 500
Markedspakke. Aktiv treff med finn. Stor pakke Finn 13 900
Oppgjørshonorar 5 900
Søk eiendomsregister og elektronisk signering 1 750
Tilretteleggingsgebyr 15 000
Visninger/overtagelse per stk. 2 500
Sum vederlag 82 550
Utlegg til takstmann, fotograf og tinglysingsgebyr i tillegg.

Dersom handel ikke kommer i stand, er følgende avtalt:
Oppdragstaker har krav på et rimelig vederlag stort 25 000 kroner for utført arbeid. I tillegg kan oppdragstaker kreve dekket øvrige vederlag etter oppdragsavtalen, da med unntak av fast meglerprovisjon og oppgjørshonorar, uten hensyn til årsaken til at handelen ikke er kommet i stand. Videre kan oppdragstaker kreve dekket utlegg etter punkt 6.2.2 uten hensyn til årsaken til at handelen ikke er kommet i stand, jf. eiendomsmeglingsloven kapittel 7.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

Boli Eiendomsmegling AS, Søren R Thornæs veg 4
7800 Namsos

Salgsoppgavedato

11.11.2024































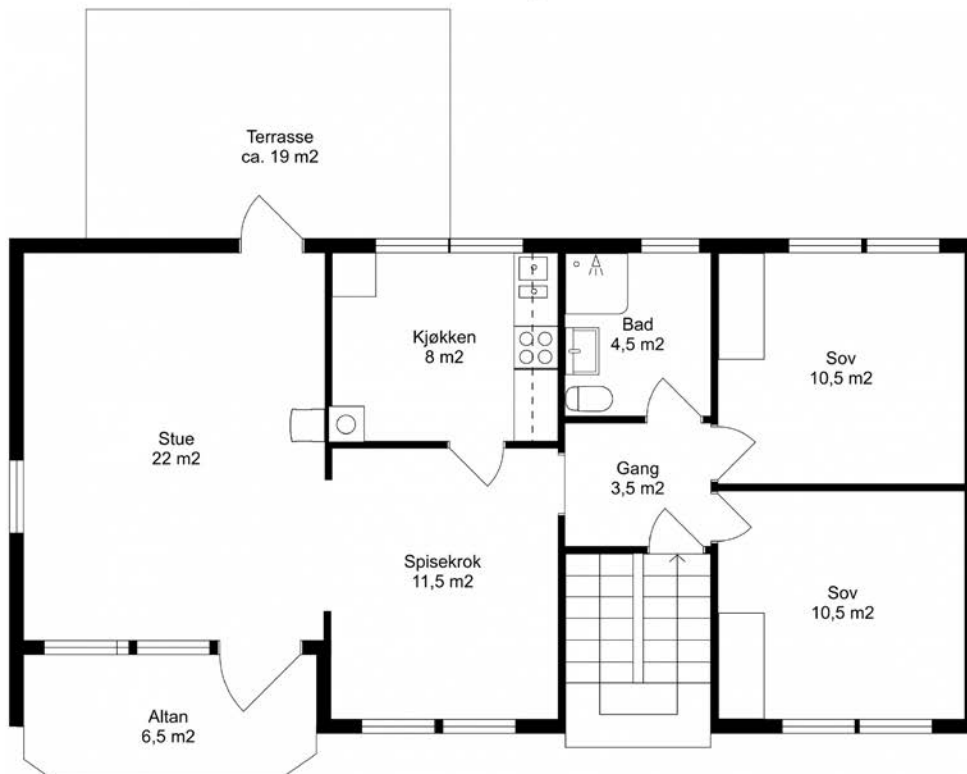


Plantegning



Skogstjernveien 25

1. Etasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

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

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

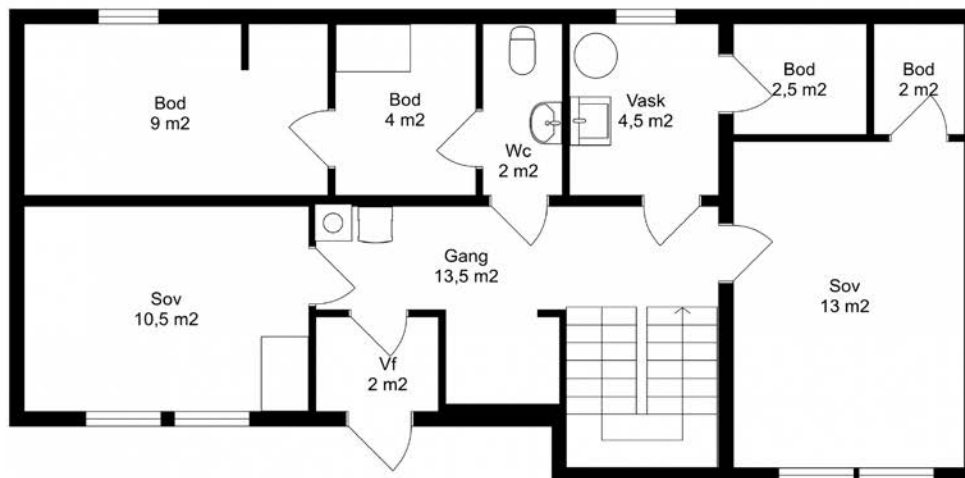
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning



Skogstjernveien 25

U. Etasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

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

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

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

Vedlegg

Skogstjerneveien 25 7890 NAMSSKOGAN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1977

BRA: 146 m²

BRA-i: 146 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

8

TG-2

12

TG-3

3

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/24432>

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

Toalettrom

Oppsummering

Som mindre rom i underetasje med belegg på gulvet, malt tapet som vegger og plater i tak. Med servant. Oppvarming av panelovn. Det måles fukt i nedre del vegg bak toalett og under gulvbelegg.

Anbefalte tiltak

Nærmere undersøkelse angående bemerket fukt. Utbedring kan bli aktuelt. Nevnt under punkt (rom under terreng)

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Vaskerom.

Oppsummering

Rommet i underetasje som kjellerrom med malt støpt gulv, malte pusset vegger og plater i himling. Med skyllekum av metall med tilkobling for vaskemaskin, bereder og stoppekran. Naturlig avtrekk. Oppvarming av reflektorovn.

Hulltaking ikke foretatt grunnet alle vegger av mur. Ingen fuktskader, men med varierende naturlig fukt i gulv støpt på grunnen og ellers slitte overflater.

Anbefalte tiltak

Oppgradering kan bli ønskelig med kostnad mye avhengig av omfang.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad.

Oppsummering

Badet trolig med det meste fra byggeår med belegg på gulvet, våtromsplater som vegger og plater i himling. Med kabinett, servantskap og toalett. Gulvvarme. Gulvet med fall til sluk under kabinett. Ingen synlige skader utover naturlig slitasje. Ønske om oppgradering vil være naturlig.

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

Anbefalte tiltak

Oppgradering kan bli aktuelt, men rommet kan videre benyttes som nå ved videre bruk av kabinett.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Ser plast med klemlist på mur på en gavl, ellers vanskelig å se grunnet terrasser og ved. Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Det er foretatt kontroll med fuktindikator i utforfet vegger og oppforet gulv i underetasje. Undersøkelsen viser på fukt som indikerer redusert funksjon av drenering. Kan skyldes kapilært sug via banketter.

Anbefalte tiltak

Nærmere vurdering av terrengfall fra mur på bakside som kan være dårlig eller delvis manglende. Nødvendig tiltak med drenering kan ikke utelukkes.

Rom under terreng

Oppsummering

Hulltaking foretatt i bakkant større bod og ellers benyttet piggmåler ned i ytterkant gulv hvor det ble målt fukt på et nivå som kan medføre skader om det er slik eller mer over lengre tid. Lokalt mer fukt i utforet vegg på toalett. Ingen synlige skader ved hulltaking.

Anbefalte tiltak

Registrert fukt kan medføre tiltak i utforet vegg i bakkant på toalett, men kan ikke utelukkes bli behov ellers. Mulig fukttilgang kan begrenses etter vurdering terrengfall bak.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket blir målt til 85 cm. og er lavere enn etableringsår. Tilfredsstillende på den på bakside. Tilstand eller bra.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig og vindu på gavl stue med mye utvendig slitasje, mulig punktert glass. Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig bortsett fra de nyeste på soverom og ytterdør. Vinduer kan hovedsakelig benyttes i flere år ved nødvendig vedlikehold.

Utstyr på tak

Oppsummering

Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler). Ser ikke ut som den er med slik utførelse her.

Anbefalte tiltak

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipa er innkledd på tre sider på hovedplan. Elementpipe skal være med to sider synlig. Litt avflasset maling på mur bak ovn i underetasje. Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.

Anbefalte tiltak

Pipevanger må fristilles / gjøres tilgjengelig iht krav.

Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må utføres ved sotluke. Kan mulig ordnes ved montering av stein bak sotluke.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk av eldre dato fungerte, men ikke hastighetsregulering.

Anbefalte tiltak avtrekk

Skiftning kan bli nødvendig.

Trapp

Oppsummering

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales vurdert etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

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

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Stoppekran på vaskerom fungerte.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Elektrisk

Oppsummering

Ukjent om det er utført noe som krever samsvarserklæring.

Vanskelig å vurdere riktighet på kursfortegnelse grunnet en del endringer.

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

Anbefalte tiltak

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Oppsummering

Dagens løsning har fungert tilfredsstillende, men ikke iht dagens krav.

Lovlighet

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Er ikke med ferdigattest, men boligen godkjent bygd og tatt i bruk.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
28.10.2024

Rapportdato
8.11.2024

Hjemmelshavere

Navn: Brynjar Nervik

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Navn: Asgeir Nervik

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Navn: Herdis Ovedie Nervik.

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Sverre Kvaløsaeter.

Telefon: 40004460

Firma: Takst-Forum Trøndelag as

Epost: sverre@tft.no

Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal.



Informasjon om boligen

Adresse: Skogstjerneveien 25, 7890 Namsskogan

Kommunenr: 5044

Gårdsnr: 63

Bruksnr: 34

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1977

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen beliggende i etablert boligområde som eiet tomt på 973,9 m2 som litt hellende godt opparbeidet med belegningsstein foran garasje og videre som gangareal mot inngang og deler av uteområde. Ellers en del plen med opparbeidet områder for dyrking av grønnsaker. Godt skjermert med gjerde mot gårds plass og ellers beplantning.

Bebyggelse som enebolig på en etasje over underetasje bygd i 1977 trolig på grunnmur av lettklinkerblokker med malt pusset sokkelfront. Konstruksjoner over av tre med utvendig stående bordkledning. Tak med saltaks fasong med taktekkning av asfaltapp.

Garasje på 27 m2 bygd i 1988 med støpt gulv med litt fall mot port av metall montert i 2018. Med mur mot terreng, ellers trekonstruksjon med fasader av stående bordkledning.

Tak med saltaks fasong med taktekkning av torv. Vegger som isolerte med innside av osb-plater og plater i himling. Bod ved siden av noe enklere konstruksjon.

Alt generelt med god stand.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2014	Skiftet ytterdør.	Nei
2018	Pålagt ny taktekkning og skiftet takrenner.	Nei
2024	Skiftet varmtvannsbereder.	Nei
0	Har ellers vært utført nødvendig vedlikehold som skiftet en del vinduer på 90-tallet og to i 2017 og mindre områder av bordkledning. Utvidelse av altan på framside. Har også vært utført en del oppgraderinger innvendig.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor 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)
Enebolig.	146	146	0	0	25
Garasje/vedbod.	35	0	35	0	0
Totalt m²	181	146	35	0	25

Bygning: Enebolig.

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	78	78	0	0	25
U. etasje	68	68	0	0	0
Totalt m²	146	146	0	0	25

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	78	78	0	Gang, stue, spisestue, kjøkken, bad, to soverom.	
U. etasje	68	48	20	Vf, gang, vaskerom, to soverom, toalett.	Fire bodrom.
Totalt m²	146	126	20		

Bygning: Garasje/vedbod.

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	35	0	35	0	0
Totalt m²	35	0	35	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	35	0	35		Som et garasjerom på ca. 27 m2 og et luftig bodrom ved siden på 8 m2.
Totalt m²	35	0	35		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Ingen opplysninger eller indikasjoner på tiltak siden byggeår.	
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?	Ja
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
Oppsummering av drenering	TG-2
<p>Ser plast med klemlist på mur på en gavl, ellers vanskelig å se grunnet terrasser og ved. Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.</p> <p>Det er foretatt kontroll med fuktindikator i utforfet vegger og oppforet gulv i underetasje. Undersøkelsen viser på fukt som indikerer redusert funksjon av drenering. Kan skyldes kapilært sug via banketter.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Nærmere vurdering av terrengfall fra mur på bakside som kan være dårlig eller delvis manglende. Nødvendig tiltak med drenering kan ikke utelukkes.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)
Synlig mur pusset både ut og innvendig.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Det ble ingen steder på synlige flater registrert tegn til svikt av mur.	

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Underetasje innredet som oppholdsrom og boder. Opprinnelig garasje endret til soverom og bodrom ca. 1988.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Er det foretatt hulltaking i utlekket vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-2
Hulltaking foretatt i bakkant større bod og ellers benyttet piggmåler ned i ytterkant gulv hvor det ble målt fukt på et nivå som kan medføre skader om det er slik eller mer over lengre tid. Lokalt mer fukt i utforet vegg på toalett. Ingen synlige skader ved hulltaking.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Registrert fukt kan medføre tiltak i utforet vegg i bakkant på toalett, men kan ikke utelukkes bli behov ellers. Mulig fuktilgang kan begrenses etter vurdering terrengfall bak.	

6.4 Balkong, terrasse, plattning

Type	Terrasse
Med en mindre altan utenfor stue og en på bakside på lavere nivå.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Den i front utvidet for noen år siden. Med spaltet dekke på begge.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggtknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, plattning**TG-2**

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket blir målt til 85 cm. og er lavere enn etableringsår. Tilfredsstillende på den på bakside. Tilstand eller bra.

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.
Ytterdør og terrassedør med glass

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vinduer med varierende alder med to nyeste datert 2017 på soverom hovedplan. Ellers datert 1995/96-1987.
Ytterdør trolig fra 2014.
Altandører fra 1999 og 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?

Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei

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

Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig og vindu på gavli stue med mye utvendig slitasje, mulig punktert glass.
Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig bortsett fra de nyeste på soverom og ytterdør.
Vinduer kan hovedsakelig benyttes i flere år ved nødvendig vedlikehold.

6.6 Yttervegger

Type fasade

Stående kledning, Liggende kledning

Med stående kledning og liggende i gavler.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Ser ut til at det har vært mindre utskiftninger i forbindelse med skiftning av vinduer.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Ja

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?

Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Nei

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
--	-----

Oppsummering av yttervegger

TG-1

Det registreres sprekker i fasadene på mest værbelastet flater, men ikke råte. Hovedsakelig med bra stand.
Videre naturlig vedlikehold ennå tilstrekkelig, men lokale utskiftninger kan på sikt bli nødvendig.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
-----------	-----------

Inspeksjonsmuligheter via nedtrekkbar stige i luke.

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

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

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
--	-----

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
---	-----

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-1

Loftet ser ut til å være vesentlig etterisolert i forhold til opprinnelig, noe som er en stor fordel angående varmetap/energibruk. Ekstra isolasjon har begrenset lufting i gesimser, men ser ikke ut til at det har hatt noen konsekvenser grunnet ventilert i gavler.

6.8 Renner og nedløp

Type	Metall
------	--------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
---	----

Takrenner trolig skiftet i forbindelse med ny takteking i 2018.

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
---	-----

Oppsummering av renner og nedløp

TG-1

Ikke noe å bemerke. Avløpsrør under terreng ikke vurdert.

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
-----------------	--------

Taket av selv bærende sperrer med luftespalter i gesimser.

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

6.10 Taktekking

Type tekking	Papp
Taktekking av asfaltpapp lagt over opprinnelig pappshingel i 2018.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre taggjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-1
Beslagsløsninger delvis litt skjult av snø.	

6.11 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?	Ja
Oppsummering av utstyr på tak	TG-2
Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler). Ser ikke ut som den er med slik utførelse her.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.	

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.	

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Med elementpipe innvendig pusset og noe med skiferstein. Helbeslag over tak.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Med vedovn nyere enn boligen på stue satt på fliser. Eldre vedovn i underetasje.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 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
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Pipa er innkledd på tre sider på hovedplan. Elementpipe skal være med to sider synlig. Litt avflasket maling på mur bak ovn i underetasje. Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Pipevanger må fristilles / gjøres tilgjengelig iht krav. Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må utføres ved sotluke. Kan mulig ordnes ved montering av stein bak sotluke.	

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-1**

Med innredning trolig fra byggeår av laminerte skrog med profilerte fronter malte i ettertid. Med noe laminert benkeplate og hel ståltopp på oppvaskbenk.
Med eldre stekeovn og kjøleskap.
Innredning kan videre benyttes.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Ja

Oppsummering av avtrekk**TG-2**

Avtrekk av eldre dato fungerte, men ikke hastighetsregulering.

Anbefalte tiltak avtrekk

Skiftning kan bli nødvendig.

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Endringer siden byggeår godkjente.

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

Er ikke med ferdigattest, men boligen godkjent bygd og tatt i bruk.

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

Nei

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

6.16 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Ja

Type ventilasjon

Naturlig avtrekk

Avtrekk som naturlig avtrekk som rør over tak felles med vaskerom.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-3
Som mindre rom i underetasje med belegg på gulvet, malt tapet som vegger og plater i tak. Med servant. Oppvarming av panelovn. Det måles fukt i nedre del vegg bak toalett og under gulvbelegg.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Nærmere undersøkelse angående bemerket fukt. Utbedring kan bli aktuelt. Nevnt under punkt (rom under terreng)	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.17 Trapp

Beskrivelse	
Trappa som tett malt tretrapp med belegg i trinn.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales vurdert etablert.	

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Ser ut som rørene er fra byggeår.	
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-2
Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.	

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Stikkledning ser ut til å være av plast, ellers kobberør fra byggeår.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
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
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Stoppekran på vaskerom fungerte. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.	

6.20 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer
Anlegget av eldre dato hvor det kan forventes ha vært endringer grunnet ombygging. Siste gang kontrollert i 2005.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Ukjent om det er utført noe som krever samsvarserklæring.
Vanskelig å vurdere riktighet på kursfortegnelse grunnet en del endringer.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Vaskerom
Fundament
Plassert på gulv
Årstall
2024

Størrelse	
	194 liter.
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-0

6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med spalter i vinduer og lufting over tak fra våtrom.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Dagens løsning har fungert tilfredsstillende, men ikke iht dagens krav.	

6.23 Våtrom: Vaskerom.

Det er behov for totalreovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av våtrom	TG-3
<p>Rommet i underetasje som kjellerrom med malt støpt gulv, malte pusset vegger og plater i himling. Med skyllekum av metall med tilkobling for vaskemaskin, bereder og stoppekran. Naturlig avtrekk. Oppvarming av reflektorovn.</p> <p>Hulltaking ikke foretatt grunnet alle vegger av mur. Ingen fuktskader, men med varierende naturlig fukt i gulv støpt på grunnen og ellers slitte overflater.</p>	
Anbefalte tiltak	
Oppgradering kan bli ønskelig med kostnad mye avhengig av omfang.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.24 Våtrom: Bad.

Det er behov for totalreovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

Badet trolig med det meste fra byggeår med belegg på gulvet, våtromsplater som vegger og plater i himling.

Med kabinett, servantskap og toalett. Gulvvarme.

Gulvet med fall til sluk under kabinett.

Ingen synlige skader utover naturlig slitasje.

Ønske om oppgradering vil være naturlig.

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende kjøkkenbenk.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Oppgradering kan bli aktuelt, men rommet kan videre benyttes som nå ved videre bruk av kabinett.

Utbedringskostnader 150 000 - 300 000

6.25 Krypkjeller

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.26 Støttemur

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.27 Vannbåren varme

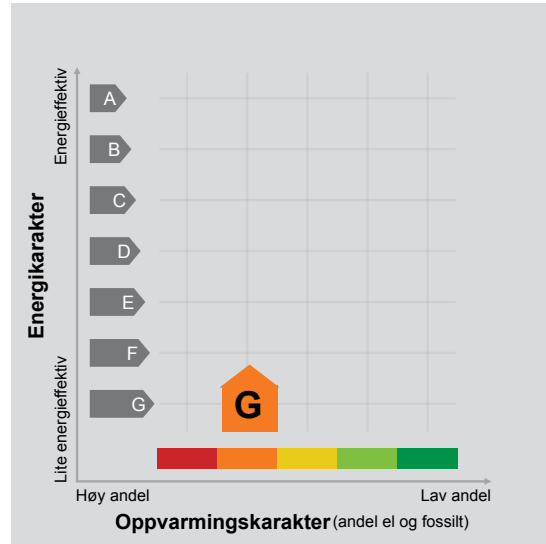
Tilgjengelighet Ikke relevant

6.28 Varmesentral

Tilgjengelighet Ikke relevant

ENERGIATTEST

Adresse	Skogstjerneveien 25
Postnummer	7890
Sted	NAMSSKOGAN
Kommunenavn	Namsskogan
Gårdsnummer	63
Bruksnummer	34
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	186470257
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-45150
Dato	30.10.2024



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

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

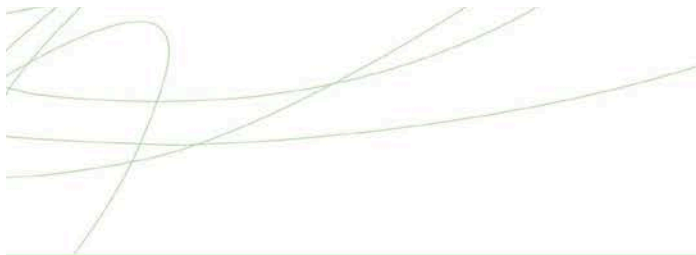
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.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)

- Tidsstyring av panelovner
- Etterisolering av yttervegg

- Montere automatikk på utebelysning
- 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 innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1977
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	146
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

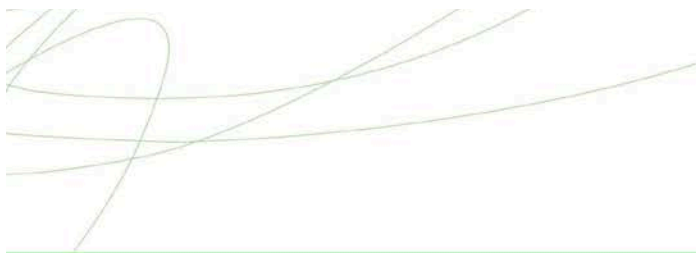
Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 5: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 6: Montering tetningslister

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

Tiltak 7: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak utendørs

Tiltak 8: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 9: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 10: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 17: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 18: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 19: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 20: Tiltak utendørs

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

Tiltak 21: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 22: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Nabolagsprofil

Skogstjerneveien 25

Offentlig transport

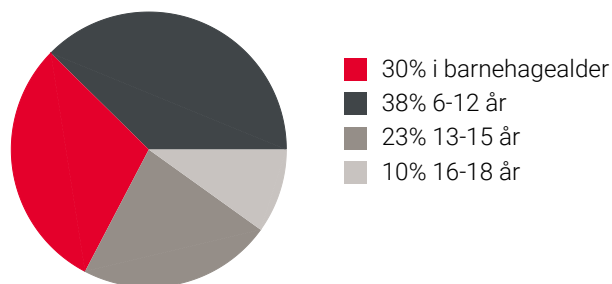
🚏 Namsskogan 7 min 🚶
Linje 611 0.3 km

🚉 Namsskogan stasjon 14 min 🚶
Linje F7 0.9 km

Skoler

Namsskogan skole (1-10 kl.) 21 min 🚶
67 elever, 7 klasser 1.3 km

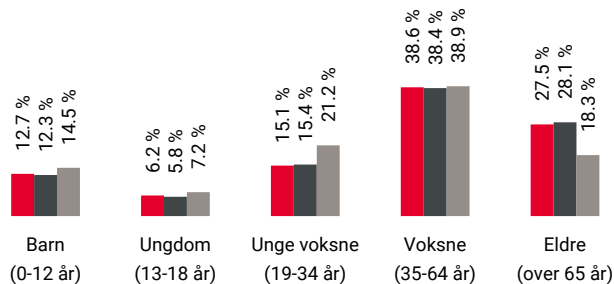
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

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

Aldersfordeling



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

Barnehager

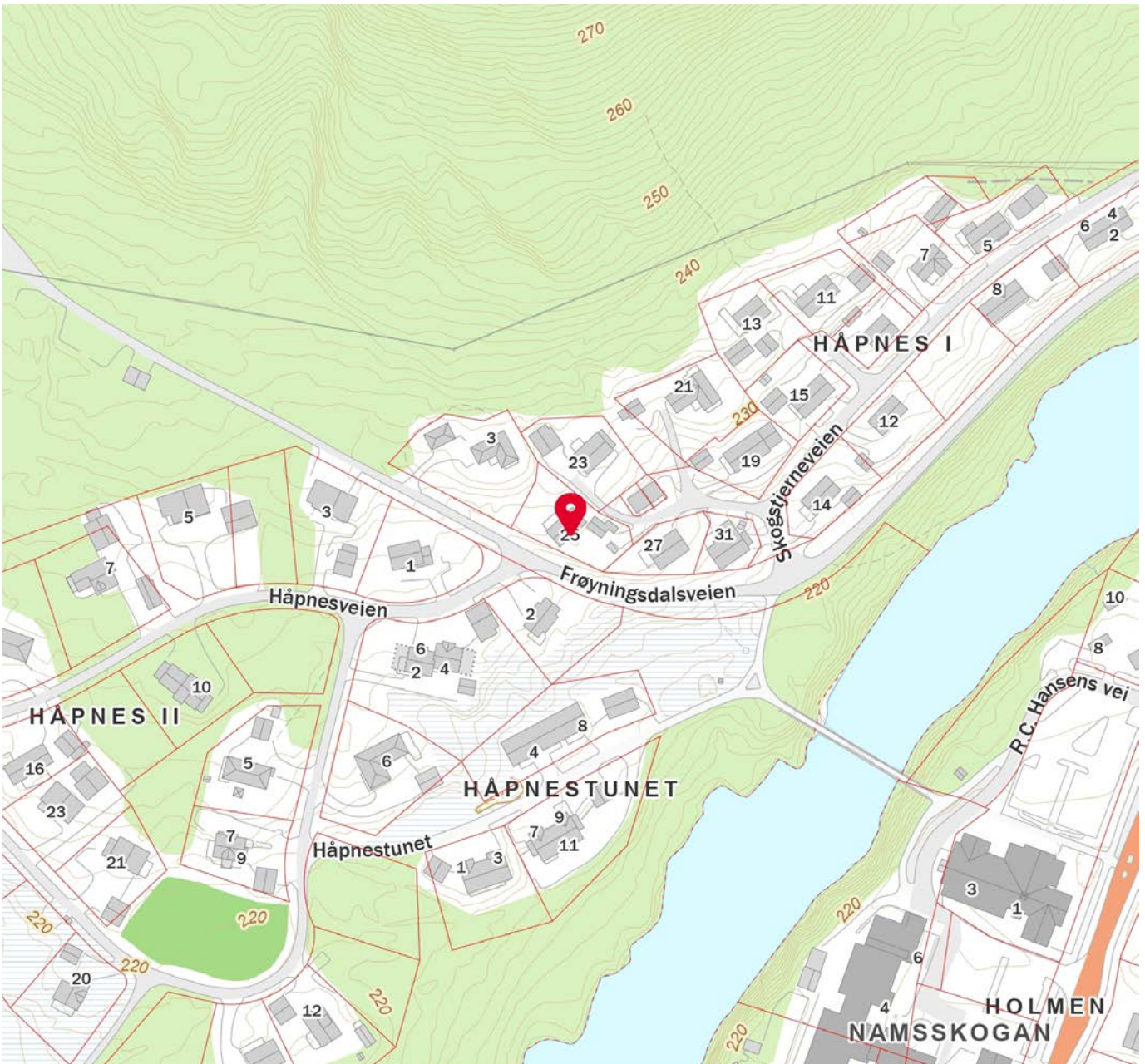
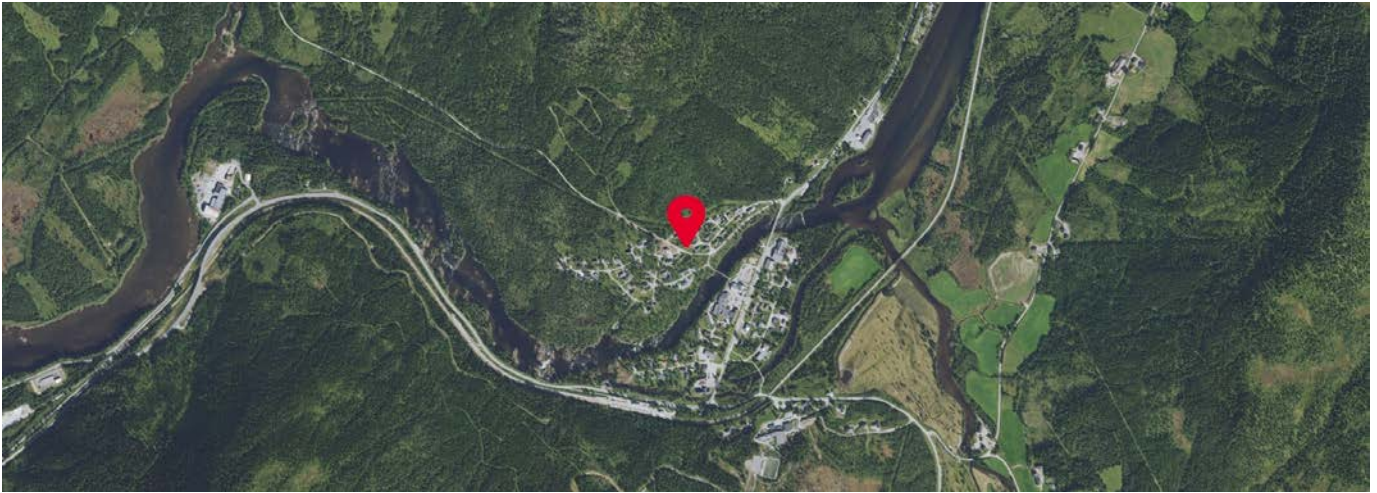
Namsskogan barnehage (1-5 år) 19 min 🚶
19 barn 1.2 km

Dagligvare

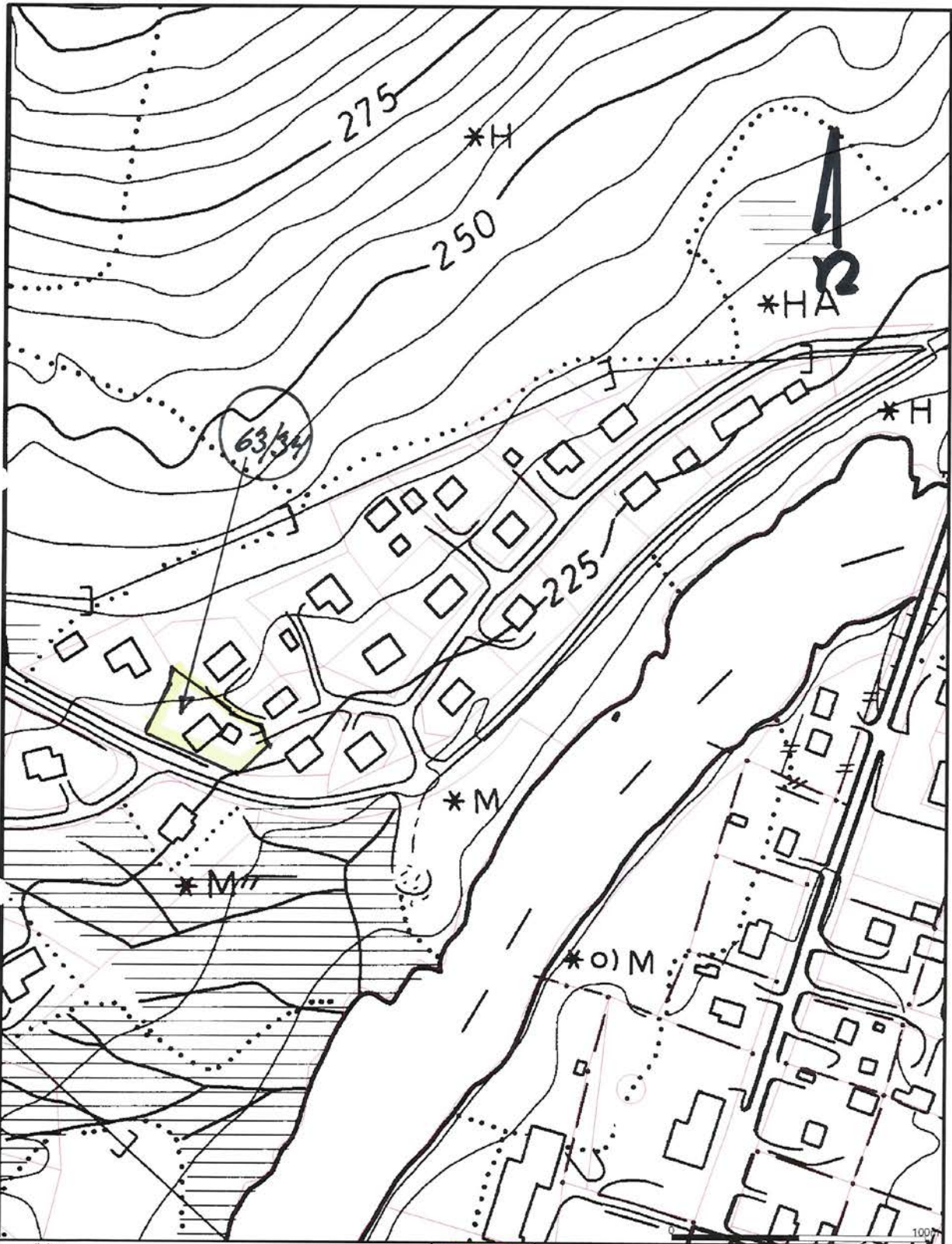
Coop Prix Namsskogan 7 min 🚶
Post i butikk, PostNord 0.4 km

Sport

🏀 Namsskogan skole 19 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball 1.2 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



Alle linjer
 1000
 Default
 Eieidomsgræns



Powel Gemini AS
 Fag-avdeling

1:2000



Dato: 2007.10.01
 Sign: bn

11/07/01
 1:2000

Beliggenhet og høyder må oppfattes som orienterende.

Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett
utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

Oppmålingsmyndigheten i (Kommunens navn)
Namsskogan

MÅLEBREV

J nr
Målebrev nr
061-0064

Målebrev over —

G nr 63 B nr 34 Fester

Bruksnavn
Håpnes nr. 3

I medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr.70, ble det den —

Dato
200886

holdt —

Beskrivelse av forretningen

Kartforretning over enkelte grenselinjer/
grensejustering.
Hjemmelshaver er Bjørn Nervik

Forretningen ble rekvirert av —

Rekvirentens navn
Bjørn Nervik

Bestyrer ved forretningen var —

Bestyrerens navn
KOMMUNALTEKNIKK A/S v/J.Aarnseth

Beskrivelsen går frem av målebrevskartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer).

Namsskogan, den 25.11.86

Bjørn Nervik
Bjørn Nervik

Torkj. Aarnseth
KOMMUNALTEKNIKK A/S
Saksbehandler

Tinglysning

DAGBOKFØRT

18.FEB87 01318

SORENSKRIVEREN I
NAMDAL

AL

Dagbokstempel

TINGLYST

Gebyr betalt med kr. 310,-
Dokumentavgift betalt med kr. 0,-

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Torkj. Aarnseth
Tinglysstempel
NAMSSKOGAN

Påtegninger (Rettelser o.l.)

Målebrevet erstatter tidligere utskrevet målebrev.

44-5434 Forl. og Sam. & Sienesen A/S, Oslo 2 81
K 11, enhet 58 14. — Blanketten trykkes både som original og gjenpart av målebrev.

NAMSSKOGAN KOMMUNE
7890 Namsskogan

J.nr.: 94001800
Saksid.: 9400339
Arkiv: eiendom 63/34

PROTOKOLL FOR ADMINISTRATIVE VEDTAK

Vedtak fattet av: Servicekontoret
Dato for vedtaket: 01/12/94
Saksbehandler: Inger Marie Baglo , Tlf. direkteinnvalg 74 33 32 00

SAK NR 33.

**SØKNAD OM OPPFØRING AV TILBYGG TIL GARASJE PÅ
EIENDOMMEN "HÅPNES 1 NR 3 " GNR 63, BNR 34.**

Saksdokumenter:

Søknad fra Bjørn Nervik, datert 06.11.94 med følgende vedlegg: situasjonsplan, fasader og grunnriss, fuglesikt sett fra A og fuglesikt sett fra B.

Saksopplysninger:

Søknad fra Bjørn Nervik, datert 06.11.94, om tilbygg på garasjen på eiendom 63/34. Tilbygget har en grunnflate på 9 m².

Hjemmel for vedtaket:

Plan- og bygninglovens § 86 a, samt delegasjonsreglement vedtatt administrativt som sak nr 12, den 11. mars 1994.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages i medhold av forvaltningslovens § 28 1. ledd. Klagefristen er 3 uker, jfr forvaltningslovens § 29. Klageinstans er Fylkesmannen i Nord-Trøndelag.

VEDTAK:

Byggemeldingen godkjennes etter de framlagte planer med forusetning av at takkonstruksjonen dimensjoneres etter en snølast på 350 kg/m², målt på mark.

Inger Marie Baglo
Inger Marie Baglo
servicevert

NAMSSKOGAN
OFFENTLIGE
SERVICEKONTOR



Kopi til: Bjørn Nervik

NAMSSKOGAN KOMMUNE	
Saksid.: 440357	J.nr.: 4401797
Saksbeh.: M.B.	Etat: SK
09 NOV. 1994	
Ark. hos: IE	Kass:
Arkiv (P): eiend 63/34	
Arkiv (S):	

Namsskogan, den 6/11-94

*Utvasket for
nærings og utvikling*
Til driftsutvalget

Søknad om oppføring av tilbygg til garasje på eiendommen "Håpnes I nr. 3" gnr. 63, bnr. 34.

Garasjen vart bygd i 1988 og byggemeldinga vart da godkjent av bygningsrådet som sak nr. 22/88. Jeg ønsker å bygge på garasjen noe, og søker dermed om byggeløyve. Jeg legger ved vedlegga:

- vedlegg A: Situasjonsplan
- vedlegg B: Fasader og grunnriss
- vedlegg C: Fuglesikt, sett frå A
- vedlegg D: Fuglesikt, sett frå B

Tilbygget får ei grunnflate på 2m x 4,5 m = 9 m².

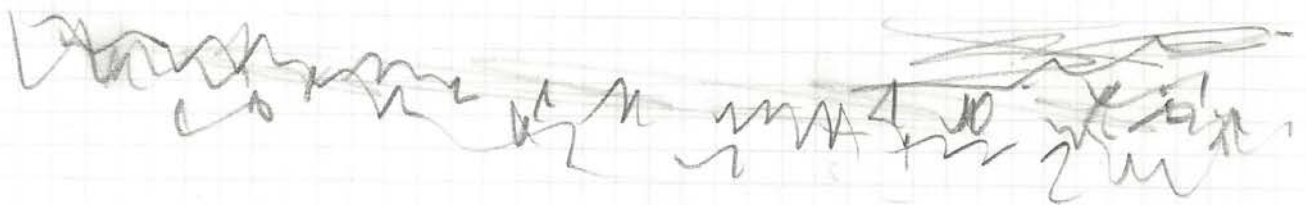
Golv og vegger mot undergrunnen støypes og armeres. Under golvet og på utsida av betongveggene legges isoporplater med lukka celleoppbygning. Betongveggene blir 15 cm tjukke og dobbeltarmeres. Garasjen blir ellers oppført av tre. I veggene blir brukt reisverk med 2 " x 4 " og kles utvendig med stående kledning. Taket bæres av bjelker som skal ta imot ei snølast på 350 kg pr m². Oppå takbjelkene legges taktro med not/fjær og shingel. Veggkledinga og takshingelen er av samme slag som bustadhuet og garasjen ellers på tomta. Det monteres takrenner langsetter langveggene, og takvatnet føres ned i undergrunnen. Garasjetilbygget males raudt.

Med helsing

Bjørn Nervik

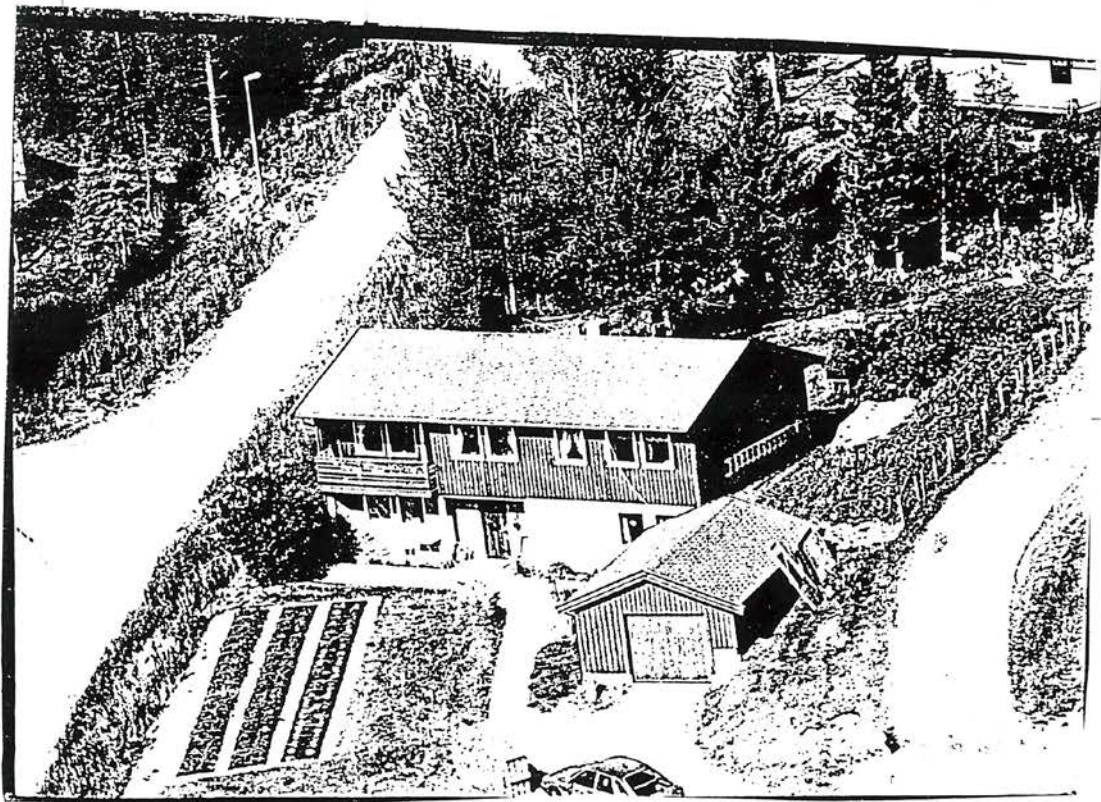
Bjørn Nervik

VEDLEGG C
SETT FRÅ A



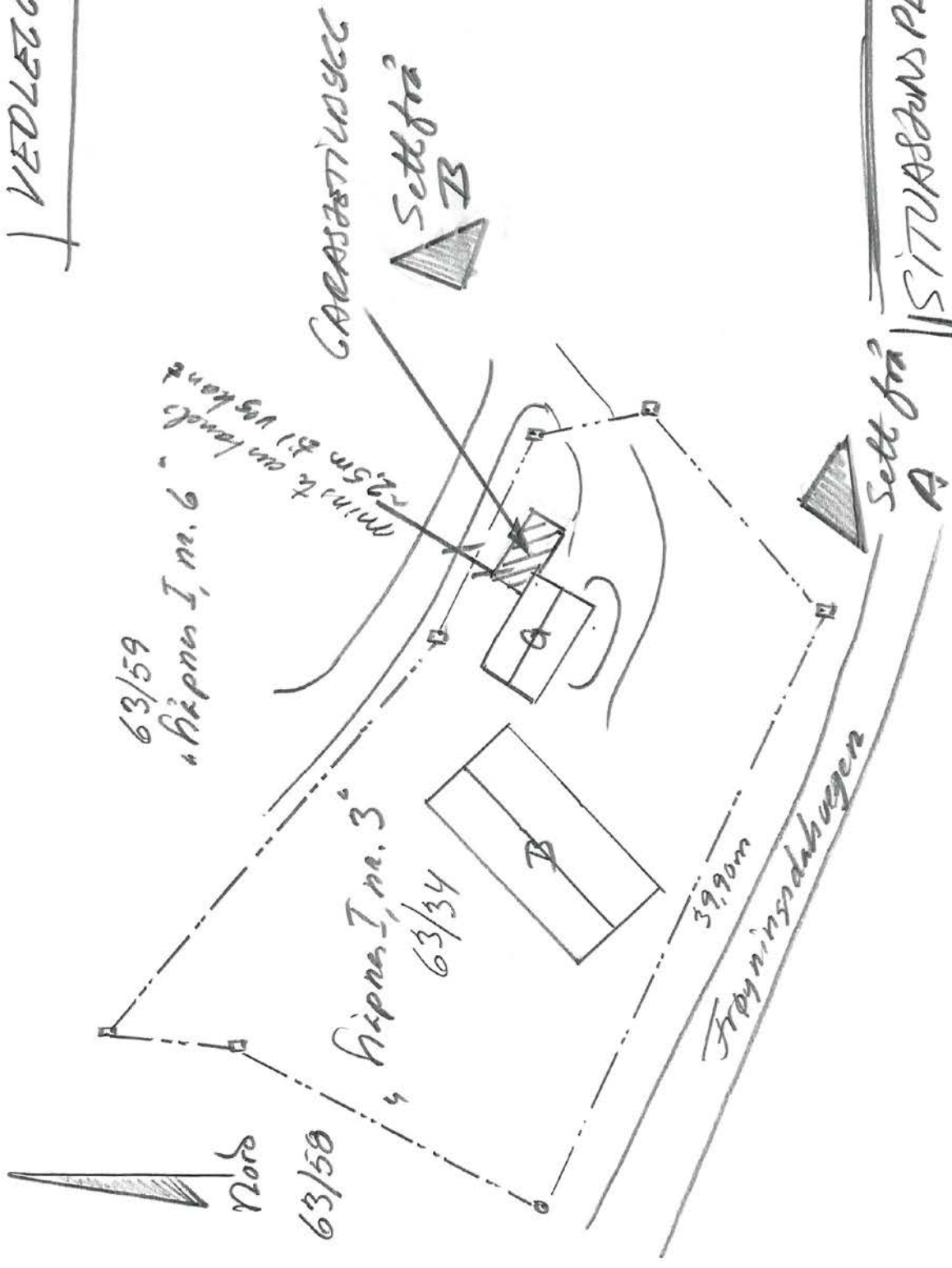
SETT FRÅ B VEDLEGG D





Luftfotografi av 63/34
Sommeren 1953

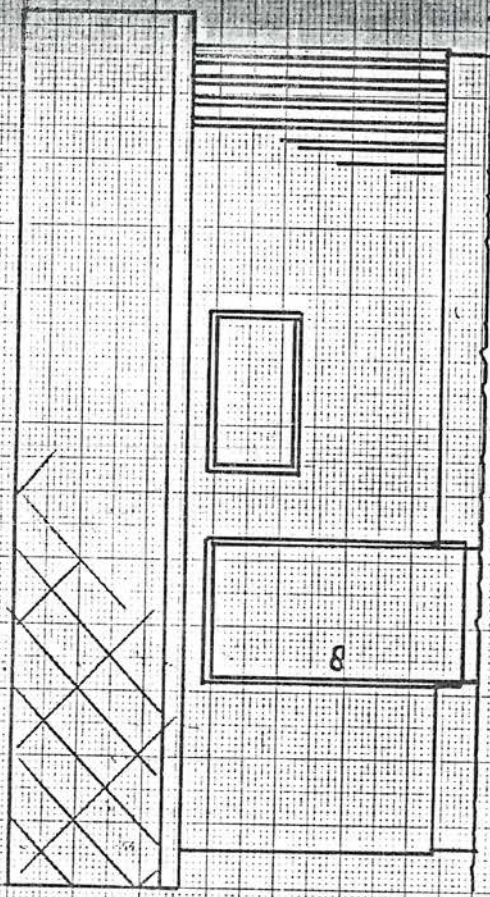
VEDLEGG A



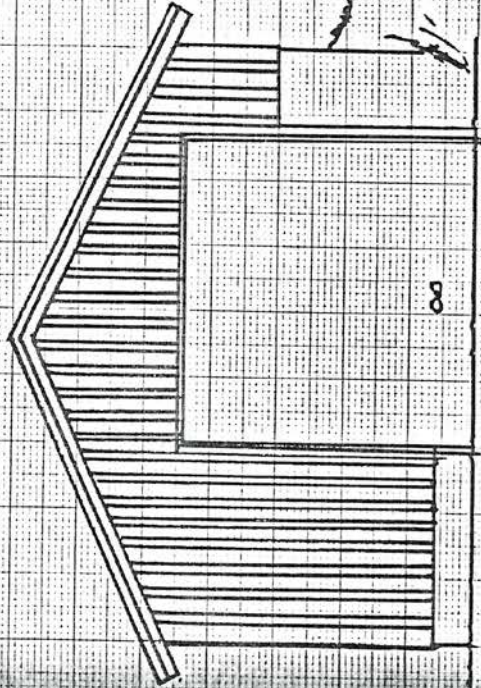
SITUASJENS PLAN
1:333

VEDLÆG B

Bilbygget er her ikke tegnet ind.
Se vedlys C og D.



FASADE HØJ SØRVEJST



FASADE HØJ SØRGAUST

GARASJETEGNING
HÅPNES I NR. 3
G. NR. 63, B. NR. 34
1:50
Bygsm Derrick 23/2-88

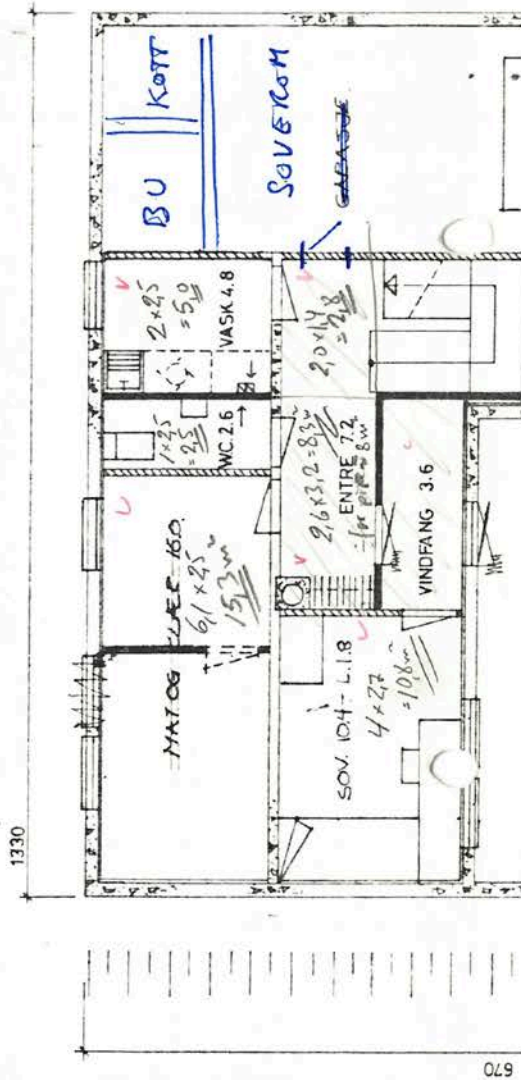
11.3



HÖVEDSTADEN

Gang vindfangs/vejside
7,8 + 2,8 + 8 = 18,6

PLAN 1 ETASJE



SØKKESTADEN



Namsskogan kommune
Sentraladministrasjonen

Bjørn Nervik

7890 NAMSSKOGAN

Vår ref:
09/605-2-BTN

L.nr.
2661/09

Arkiv:
EIEND 63/34

Deres ref:

Dato:
27.08.2009

SØKNAD OM TILTAK 63/34 BJØRN NERVIK

Delegasjonssak 202/09 fra Rådmannen.

Saksdokumenter:

1. Søknad om tiltak med nabovarsel.

Hjemmel:

Plan og bygningsloven §93

Saksopplysninger:

Bjørn Nervik søker om utvidelse av altan på sørøst side av huset. Altanen vil bli utvidet med 1,3 meter ut i fra huset og i full bredde.

Denne vil komme i konflikt med byggegrense for internvei i byggefeltet.

Vurdering:

Etter en kjapp befaring ser en at altanen vil ikke hindre noen sikt eller skape noen ytterligere konflikt i forhold til veien en det er i dag. I og med at huset ligger som det gjør er det naturlig og gi tillatelse til tiltaket.

Vedtak:

Bjørn Nervik gis tillatelse til å utvide altan på hans bolig.

Med hilsen

Bjørn T Nordlund
Bjørn Tore Nordlund
Kommuneingeniør

NAMSSKOGAN KOMMUNE
NÆRINGS- OG UTVIKLINGSETATEN
Ola Peder Tyldum
leder næring og utvikling

Vedlegg:

Postadresse:	Sentralbord:	74 33 32 00	Bankgiro:	44472.06.00045
Sentraladministrasjonen	Telefaks:	74 33 32 70	Bankgiro for skatt:	6345.06.17409
7890 Namsskogan	Saksbehandler tlf:	74 33 32 81	Org. nr:	NO 864 982 212

E-post: postmotak@namsskogan.kommune.no
Hjemmeside: www.namsskogan.kommune.no

21/8. 2009

TIL NAMSSKOGAN KOMMUNE
V/ BJØRN TORE NORDLUND

Byggemelding for eierdomen 4.m. 63 b.m. 34
vedr. ombygging av altanen på framanden av
bustadhuset.

ALTANEN ER I DAG CA 1,30 M BREID OG 4,10 M
LANG. OMBYGGINGA GÅR UT PÅ AT HAN SKAL
FORLENGAST UTOVER MED CA 1,30 M. MÅLA PÅ
ALTANEN ETTER OMBYGGINGA VERT DA :
2,60 M BREID OG 4,10 M LANG.

FORLENGINGA AV ALTANEN FØRETT TIL AT HAN MÅ
BERAST OPP AV TO SØYLOR OG TVERSLIGGJANDE
DRAGAR. SØYLORE SETJEST NED PÅ BETONGFUNDAMENT.
DET BERANDE DYGGVERKET SOM SØYLOR, DRAGAR
OG ISJELKAR UNDER ACTANGOLVET OG GOLVET SKAL
VERA AV TRYKKIMPREGNERT VIRKE. REKULVERKET
VERT AV VANLØST VIRKE.

OMBYGGINGA VERT I GANGSETT I HAUST.

Med helsing
Bjørn Tor Nordlund

BYGGEMELDINGA ER SYNT ÅT GRANNEN NEDANFOR
BUSTADHUSET MITT, OG SOM ER DEN EINASTE MEDRÅTT.

GRANNEN HAR DENNE KOMMENTAREN TIL
OMBYGGINGSPLANEN:

Vivi Ann Andersen, har ikke merketad 360/330

NAMSSKOGAN KOMMUNE	
S.id. 09/605-1	S.beh. BTN
J.nr. 2625	Avf.: TEK
25 AUG. 2009	
Ark. hos: SA	Kass
Arkiv (P): EIENDOM 63/34	
Arkiv (S):	



NAMSSKOGAN KOMMUNE

NAMSSKOGAN KOMMUNE

J.nr.268 /88 Arkiv 511

M Ø T E B O K

for: Namsskogan bygningsråd

Dato: 09.03.1988

Av 5 medlemmer var 4 tilstede.

Dessuten møtte komm.ing. Bjørn Nervik.

SAK 22/88 BJØRN NERVIK, NAMSSKOGAN

Byggemelding datert den 23.02.1988 vedrørende søknad om oppføring av garasje på "Håpnes I nr. 3", g.nr. 63. b.nr. 34, etter tegning av Bjørn Nervik.

Byggeplanene er viste på følgende tegninger:

- Situasjonkart, datert den 23.02.1988
- Grunnriss- og snittegning, datert 23.02.1988.
- Fasadetegning, datert 23.02.1988.

Nambovarsel er ikke sendt ut.

Forslag til vedtak:

Namsskogan bygningsråd godkjenner byggemeldinga etter de framlagte planer på følgende vilkår:

- Garasjen tilpasses det bestående bolighuset på tomta med hensyn til valg av farger og materialer.
- Gjeldende byggeforskrifter følges.
- Reguleringsbestemmelser for Håpnes I følges.
- Takkonstruksjonen dimensjoneres etter ei snølast på 3,5 kN/m² (350 kg/m²) målt på mark.

— Det kommer ikke inn merknader på byggeplanene fra naboer/gjenboere. I tilfelle merknad, må byggemeldinga behandles på nytt av bygningsrådet.

Da avstanden mellom bolighuset og garasjen er så pass liten som 2 m, vil bygningsrådet gjøre søkeren oppmerksom på følgende:

- Garasjeveggen som vender mot bolighuset må være tett, det vil si bygd uten åpninger. Dette kravet gjelder for garasjer med grunnflate mindre enn 50 m² som blir oppført 2 til 8 m fra anna bygning. For mindre avstander stilles strengere krav til den branntekniske utføringa som for eksempel tett vegg med



NAMSSKOGAN KOMMUNE

bygningssklasse B-30. Disse krava er henta fra B-melding
HO-1/85.

V e d t a k :

Forslag til vedtak vart enstemmig vedtatt.

Vedtaket var enstemmig.
Utskrifta er rett.
Namsskogan, den 10.03.1988
for NAMSSKOGAN BYGNINGSRÅD

Bjørn Nervik

Bjørn Nervik
komm.ing.

Sendt til Bjørn Nervik, Namsskogan

Namsskogan Bygningeråd

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE
for arbeid etter plan- og bygningsloven, jfr. pbl § 93
(søknad m. vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer)

MELDING OM ARBEID etter plan- og bygningsloven

- driftsbygning i landbruket, § 81
- varige konstruksjoner og anlegg, § 84
- mindre byggearbeid på boligeiendom, § 86 a
(ved melding fylles kun ut rubrikker merket **M**)

Til bygningsrådet i
NAMSSKOGAN

OPPLYSNINGER TIL SØKNADSMELDINGEN

Sak nr. 23/88

Godkjent

Namsskogan Bygningeråd

Kommunernr.	Bygningsnr.	Lopenr.
19	19	
Godkjent	Igangsett	Tatt i bruk

Blanketten er utformet i samarbeid med Statens Bygningstekniske etat og skal godtas i alle kommuner. BF-87 kap. 14.1

Søknaden / meldingen gjelder

M Eiendom/ byggested	Gnr.	63	Enr.	34	Festernr.		Seksjonsnr.	"HÅPNES-I NR. 3"
	Adresse 7890 NAMSSKOGAN							
M Arbeids art	<input checked="" type="checkbox"/> Nybygg	<input type="checkbox"/> Påbygg/ tilbygg	<input type="checkbox"/> Endring	<input type="checkbox"/> Riving	<input type="checkbox"/> Masseuttak/ fylling	- beskriv		
	Annet							
M Byggets art	<input type="checkbox"/> Bolig	<input checked="" type="checkbox"/> Garasje	<input type="checkbox"/> Uthus	<input type="checkbox"/> Fritids- bolig	<input type="checkbox"/> Drifts- bygning	- beskriv		
	Annet							

Melding til GAB
Fylles ut av kommunen

Melding sendt

Dato

Dato

Dato

Påbygg / tilbygg

Bygningstype

Næringsgruppe

Type byggherre

Dispensasjonssøknad

pbl § 7 (§ 88)	Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i:	Plan- og bygningslov	Byggeforskrift	Vedteker Plan
Dispensasjonen gjelder:				

Koordinater

Kartplate

Koordinatsystem

X-koordinat

Y-koordinat

Z-koordinat

Vedlegg

M pbl § 94.3 BF 87 kap. 14	<input type="checkbox"/> Gjenpart av nabovarsel	<input checked="" type="checkbox"/> Situasjonsplan påført naboers/gjenboers navn		
	<input checked="" type="checkbox"/> Fasadetegninger	<input checked="" type="checkbox"/> Etasjeplan	<input checked="" type="checkbox"/> Snitt	<input type="checkbox"/> Konstruksj-tegninger
Rapp. om grunnundersøkelser		Uttalelser/samtykke fra andre off. myndigheter		
Andre vedlegg				
ERKLÆRING FRA NABO FOR TOMTA "HÅPNES-I NR. 4"				

Byggesaksreferanse mm.

Kode Nr. (7 pos.)

Kode Nr. (7 pos.)

Kode Nr. (7 pos.)

Underskrift

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslov, byggeforskrift, vedteker, reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og annen lovgivning.

M Byggherre	M Søker / melder
Navn BJØRN NERVIK	Navn BJØRN NERVIK
Adresse	Adresse
Postnr. 7890	Postnr. 7890
Poststed NAMSSKOGAN	Poststed NAMSSKOGAN
<input checked="" type="checkbox"/> Enkeltperson	<input type="checkbox"/> Offentlig virksomhet
Selskap / lag	Tlf.
Dato 23/2-88	Dato 23/2-88
Sign. Bjørn Nervik	Sign. Bjørn Nervik

TEKNISKE KRAV

skriv ikke her

BF 87 kap. 12	Brukes sentralt godkjente materialer og systemer <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei			
Brannvern	Bygningen oppføres i bygningsbrannklasse			
	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input checked="" type="checkbox"/> 4		
	<input type="checkbox"/> Ikke krav	-beskriv		
BF 87 Del 3	Har forskriftene krav til		Er evt. krav oppfylt	- dokumentert i vedlegg/tegning nr.
	- branncelleinndeling	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	- arealgrenser/brannvegger	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	- rømningsveier	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	- brannalarm/røykvarstler	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	- slukningsredskap	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	- brannventilasjon/sprinkler	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	

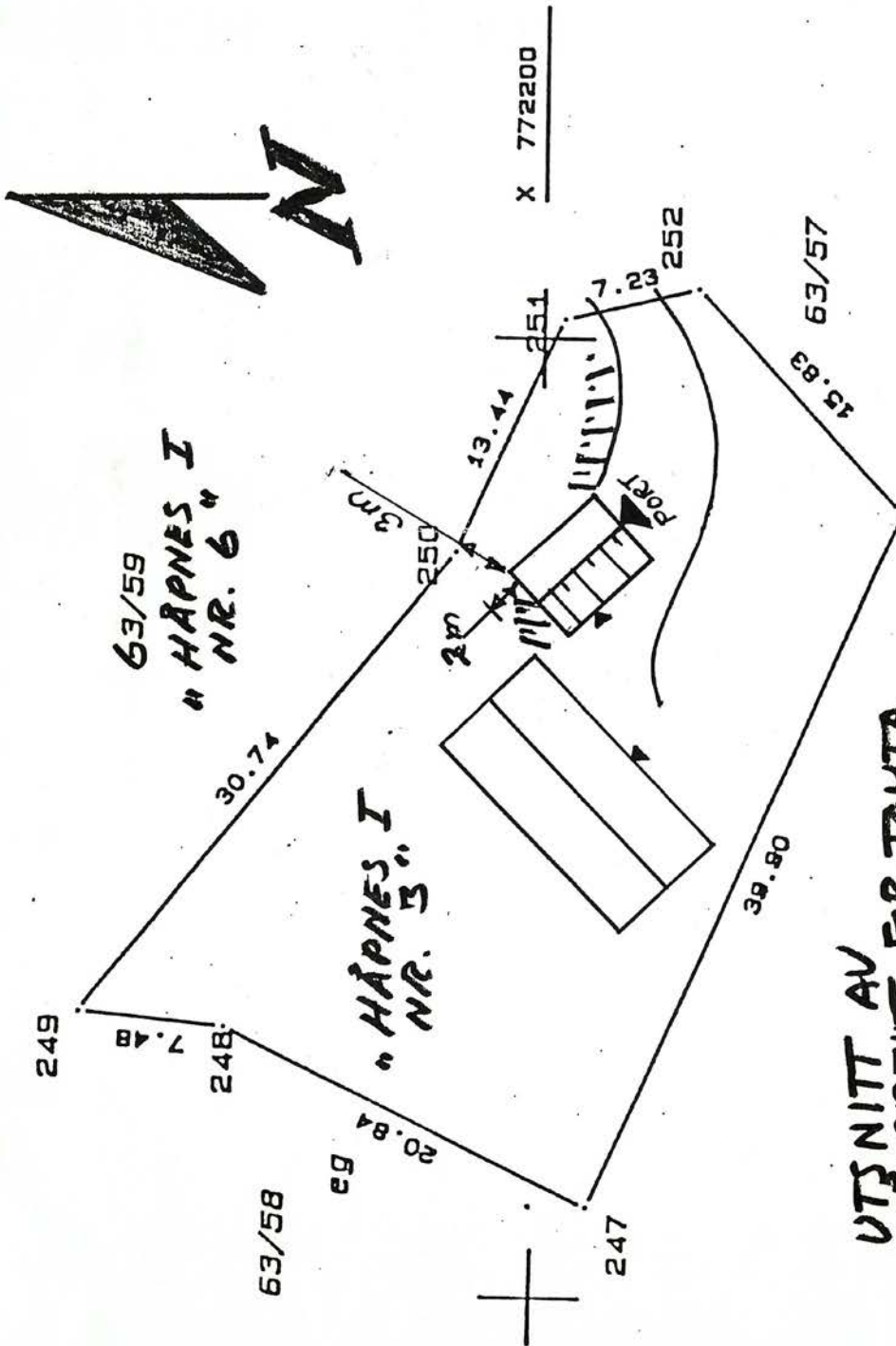
BF 87 Kap. 41	Har forskriftene krav til		Er evt. krav oppfylt	- dokumentert i vedlegg/tegning nr.	
	- rom	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
	- 23:2, 41 og 43:2	- tilgjengelighet for funksjonshemmede	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	- 42	- grunn og fundamenter	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	- 43	- bygningsdeler	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	- 44	- trapp og rampe	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	- 45	- heis, rulletrapp, rullende fortau (tekniske krav)	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	- 46	- sanitæranlegg	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	- 47	- ventilasjonsanlegg	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	- 48	- elektriske installasjoner og antenner	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	- 49	- røykkanal og varmeanlegg	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	- 51	- bæreevne og sikkerhet	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	- 52	- lydforhold	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	- 53	- varmeisolasjon og tetthet	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	- 54	- tilfluktsrom	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	

De tekniske kravene i plan- og bygningsloven og byggforskriftene anses oppfylt dersom det benyttes metoder, materialer og utførelser etter Norsk Standard (NS), men bygningsmyndighetene kan ikke kreve at Norsk Standard blir fulgt. Brukes andre metoder, materialer eller utførelser, kan det bli nødvendig å dokumentere at valgte løsninger er holdbare. Dette kan medføre lenger saksbehandlingstid.

Sak nr. 22188
 Godkjent
 Namsskogan Bygningråd

Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 1-81
 11 58,38

Namsskogan Bygningråd

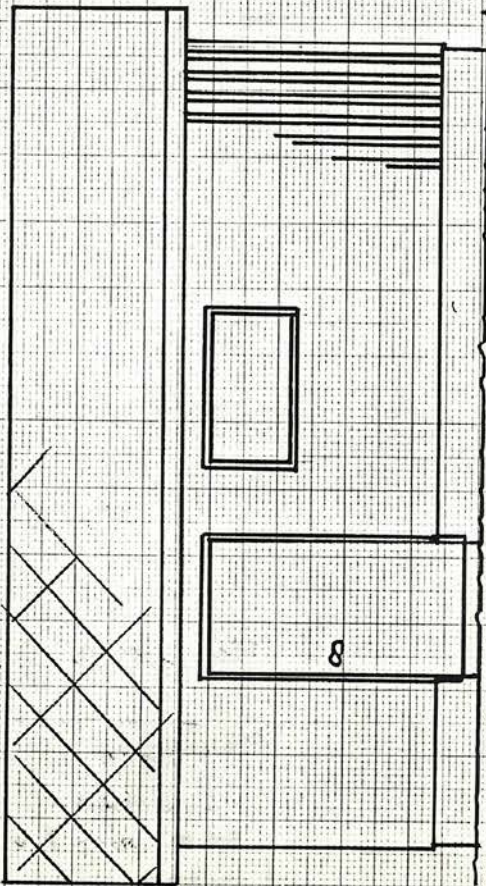


SITUASJONSPLAN
 FOR OPPFØRING AV
 GARASJE PÅ:
 HÅPNES I NR. 3
 G.NR. 83, B.NR. 34
 Bjørn Nerul 23/2-88

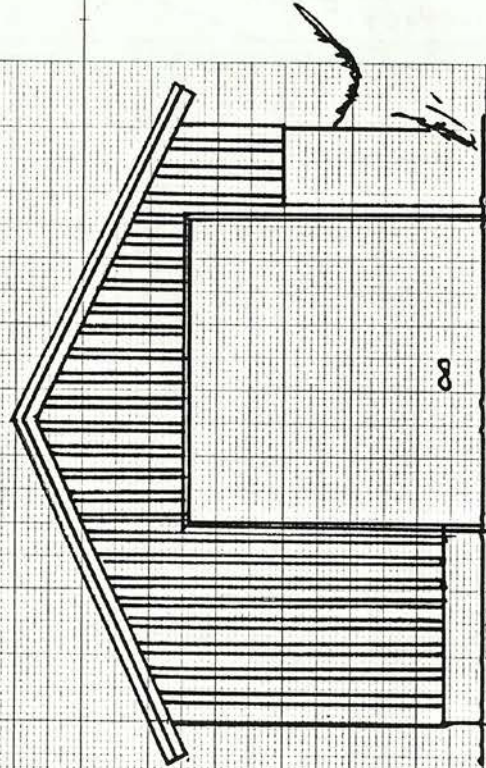
UTSNITT AV
 MÅLBREVET FOR TØMTA.

MÅLSTOKK: CA 1:333
 D.V.S:
 1 M = 0,3 CH PÅ PLANEN

Nåvne sokkane kom inn i



FASADE MOT SØRVEST



FASADE MOT SØRGAUST

GARASJETEGNING
HÅRNES I NR. 3
G.NR. 63, B.NR. 34
1:50
Byørn Nerøvik 23/2-88

gmr. 63, bnr. 34

Særutskrift

av møtebok for **Namsskogan bygningsråd.**

~~formannskap~~

i møte den **12. oktober 1976.**

~~kommunestyre~~

Av **5** medlemmer var **5** til stede (medregnet varamenn).

Sak nr.

55/76. NAMSSKOGAN KOMMUNE, NAMSSKOGAN.

Byggemelding vedr. bolighus med garasje i sokkelen på tomt nr. 3 i boligfelt/Håpnes.. Tegning fra A/S Steinkjer Boligindustri type 134 A+.

V e d t a k:

Byggemeldingen godkjennes etter de fremlagte planer. Reguleringsbestemmelsene for boligfelt/Håpnes, vedtatt av kommunestyret 4. april 1974 og statfestet av Fylkesmannen 24. juni 1974 må følges. Husets plassering på tomta utstikkes av bygningsrådet. Det tas forbehold om at takkonstruksjonen er tilstrekkelig dimensjonert for snelast.

Tomtens plassering og vegløsning gjør at det her passer med garasje i boligens sokkeletasje, derfor tillates det i dette spesielle tilfelle.

Vedtaket var enstemmig.

Utskrifta er rett:

Skorovatn, den 19. oktober 1976

for NAMSSKOGAN BYGNINGSRÅD


(Arneodd Grettum)

Sendt til:

Namsskogan formannskap, 7890 Namsskogan.

SØKNAD OM BYGGETILLATELSEfor arbeid etter bygningsloven (Bl.) av 18.6.1965,
Jfr. byggeforskriftene (F.) av 1.8.1969.Til bygningsrådet i Namsskogan kommune
7890 NamsskoganByggeplass (adresse) Namsskogan Matr.nr. 63 G.nr. 3 B.nr. 3 Parsell nr.Eier/Fester av tomt Namsskogan kommune Adresse 7890 Namsskogan TelefonKryss av i rutene. Gi nødvendige tilleggsopplysninger. Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.
Søknaden sendes i 2 eksemplarer til bygningssjefen.

Bl. § 93 F.kap. 14	Arbeidets art <input checked="" type="checkbox"/> Nybygg <input type="checkbox"/> Tilbygg <input type="checkbox"/> Påbygg <input type="checkbox"/> Underbygging <input type="checkbox"/> Endring <input type="checkbox"/> Annet (beskriv)	Skriv ikke her
Bl. §§ 70-86	Byggets art <input checked="" type="checkbox"/> Boligbygg <input type="checkbox"/> Skole <input type="checkbox"/> Forsamlingslokale <input type="checkbox"/> Kontor/industrilokale <input type="checkbox"/> Driftsbygg for jordbruk <input type="checkbox"/> Bilverksted <input type="checkbox"/> Garasje <input type="checkbox"/> Uthus <input type="checkbox"/> Hytte <input type="checkbox"/> Annet (beskriv)	
F.kap. 14 Bl. § 94.3 F.kap. 51 og 52	Vedlegg til søknaden <input type="checkbox"/> Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk fastsatt skjema) <input checked="" type="checkbox"/> Situasjonsplan og gjenpart av nabovarsel <input checked="" type="checkbox"/> Etasjeplaner <input checked="" type="checkbox"/> Snitt <input checked="" type="checkbox"/> Fasader <input type="checkbox"/> Statiske beregninger <input type="checkbox"/> Konstruksjonstegninger <input type="checkbox"/> Rapport om grunnundersøkelser Andre tegninger eller særskilte bilag, (hvilke):	
Bl. § 7	Dispensasjonssøknad Grunngitt søknad om dispensasjon fra bestemmelser i <input type="checkbox"/> bygningslov <input type="checkbox"/> forskrift <input type="checkbox"/> vedtekt <input type="checkbox"/> reguleringsplan <input type="checkbox"/> er vedlagt	

Søkn. nr. 55 176
Godkjent
Namsskogan Bygningsråd**Erklæring om forpliktelser i henhold til gjeldende bestemmelser**Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i bygningslov, byggeforskrifter, vedtekter og reguleringsplan, eventuelt med de lempninger som måtte følge av gitt dispensasjon.
Byggearbeidet vil bli forestått av en av bygningsrådet godkjent ansvarshavende (Bl. § 98).Steinkjer den 8 10 1976
Sted

I ordførerens fravær, etter fullmakt:

Byggherrens underskrift

7890 Namsskogan
Adresse69/74
Telefon

Eiers underskrift

7890 Namsskogan
Adresse69/74
Telefon

F.kap. 42:4 F.kap. 31:24 F.kap. 54:3	Kjellergulv, gulv på terreng <input checked="" type="checkbox"/> Betong på grunnen <input type="checkbox"/> Lettbetongelementer med luftrom under <input type="checkbox"/> Trebjelkelag med luftrom under <input type="checkbox"/> Annen utførelse (beskriv) Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: <input type="checkbox"/> Utførelse angitt på tegningene <input type="checkbox"/> Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte..... henv.nr. <input type="checkbox"/> Særskilt dokumentasjon i eget bilag.	Skriv ikke her
F.kap. 42:3 F.kap. 54:3	Kjelleryttervegger <input type="checkbox"/> Betong <input type="checkbox"/> Betongblokk <input checked="" type="checkbox"/> Blokk av lettaggregatbetong Leca <input type="checkbox"/> Annet (beskriv) Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: <input type="checkbox"/> Utførelse angitt på tegningene <input type="checkbox"/> Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte..... henv.nr. <input type="checkbox"/> Særskilt dokumentasjon i eget bilag	
F.kap. 43 F.kap. 54:3 F.kap. 55	Yttervegg, dør og vindu Veggmateriale: <input checked="" type="checkbox"/> Tre <input type="checkbox"/> Tegl <input type="checkbox"/> Betong <input type="checkbox"/> Lettbetong (oppgi type) <input type="checkbox"/> Annet (beskriv) Veggutførelse: <input type="checkbox"/> Plassbygd <input checked="" type="checkbox"/> Fabrikkfremstilte elementer/ seksjonshus (oppgi fabrikk og type) A/S Steinkjer Boligind. Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: <input type="checkbox"/> Utførelse angitt på tegningene <input type="checkbox"/> Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte..... henv.nr. <input type="checkbox"/> Særskilt dokumentasjon i eget bilag <input type="checkbox"/> Forholdstallet f/F er angitt på plantegningene (f = vindus- og dørflater. F = total ytterveggflate).	
F.kap. 43 F.kap. 53 F.kap. 55	Skillekonstruksjoner mellom leiligheter Materiale: <input type="checkbox"/> Tre <input type="checkbox"/> Tegl <input type="checkbox"/> Betong <input type="checkbox"/> Lettbetong (oppgi type) <input type="checkbox"/> Annet (beskriv) Utførelse: <input type="checkbox"/> Plassbygd <input type="checkbox"/> Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus (oppgi fabrikk og type) Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: <input type="checkbox"/> Utførelse er angitt på tegningene <input type="checkbox"/> Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte..... henv.nr. <input type="checkbox"/> Særskilt dokumentasjon i eget bilag	
F.kap. 44 F.kap. 53 F.kap. 54:3 F.kap. 55:41	Etasjeskiller og balkong Materiale: <input checked="" type="checkbox"/> Tre <input type="checkbox"/> Betong <input type="checkbox"/> Lettbetong (oppgi type) <input type="checkbox"/> Annet (beskriv) Utførelse: <input type="checkbox"/> Plassbygd <input checked="" type="checkbox"/> Fabrikkfremstilte elementer/ seksjonshus (oppgi fabrikk og type) A/S Steinkjer Boligindustri Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: <input type="checkbox"/> Utførelse angitt på tegningene <input type="checkbox"/> Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte..... henv.nr. <input type="checkbox"/> Særskilt dokumentasjon i eget bilag	

KOMMUNALE BOLIGHUS-
OVERSIKT OVER LEIEAREAL.

Se Formannskapetets vedtak i sak nr. 23/1981.

BOLIGHUS:

Leilighet/hovedleilighet/hybel på eiendommen:

"Håpnes nr.3", G.NR.63 .B.NR.34 .~~F.NR.~~

	Rom	Areal i m ²	Arealer i alt.
A	Stue	34,4	
	Stue		
	Kjøkken	10,2	
	Bad/W.C.	4,4	
	W.C	2,5	
	Bad		
	Soverom	11,2	
	Soverom	11,2	
	Soverom	10,8	
	Soverom		A: 84,7
B	Gang/vindf./trapp	18,6	
	Vaskerom	5,0	
	Boder	15,3	
	Diverse		B: 38,9
C	Garasje i bolighus	X	
	Garasje i egen bygn.		

Bolighuset er bygd og innflytta:

Byggemelding behandla/godkjent av Namsskogan
Bygningsråd i sak nr. 55/1976

B. Numt.

VEDLIKEHOLD AV KOMMUNALE BUSTADER,

G.NR. 63 B.NR. 34 " Håpnes nr 3

ÅR	BYGN. DEL	OPPUSINGSKILDRING.
76	bolig	Rørosrød 25 Demidgkk (Jotunprodukt) 110 m ² Staffasje: 395 Vindekk



Matrikkelrapport

MAT0011

Matrikkelbrev



Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune: 5044 - NAMSSKOGAN

Gårdsnummer: 63

Bruksnummer: 34

Utskriftsdato/klokkeslett: 25.10.2024 kl. 13:33

Produsert av: Bjørn Tore Nordlund

Attestert av: Namsskogan kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikelenhet

Matrikelenhetstype: Grunneiendom
 Bruksnavn: HÅPNES III
 Etableringsdato: 07.05.1975
 Skyld: 0,01
 Er tinglyst: Ja
 Har festegrunner: Nei
 Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst
 Beregna areal for 63 / 34

Areal Kommentar
 973,7 m2

Eierforhold

Tinglyste eierforhold	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver			NERVIK ASGEIR			1 / 3
Hjemmelshaver			NERVIK BRYNJAR	U0103		1 / 3
Hjemmelshaver			NERVIK HERDIS OVEDIE			1 / 3

Oversikt over teiger

Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7207173	696351		973,7 m2	(EUREF89 UTM Sone 32)

Forretninger der matrikelenheten er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikelføring	Signatur	Dato
			01.01.2018				Tinglyst		02.01.2018			smatmynd 01.01.2018
							Omnummerert til:		5044 - 63/34			
							Omnummerert fra:		1740 - 63/34			

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato
Matrikkeløp
Signatur
Dato

Skylddeling
 Skylddeling
 07.05.1975
 Rolle
 Avgiver
 Mottaker
 Matrikkelenhet
 1740 - 63/3
 1740 - 63/34
 Arealendring
 -900
 900

Adresser			
Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr
Vegadresse	Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst. Nord
	Skogstjerneveien	40047	25
		EUREF89 UTM Sone 32	7207169
		696351	696351
		Postnr.område:	7890 NAMSSKOGAN
		Tettsted:	7132 Namsskogan Sentrum
		Grunnkrets	0105 Lonet
		Stemmekrets:	2 Lonet
		Kirkesokn:	09110401 Namsskogan
		Postnr.område:	7890 NAMSSKOGAN
		Tettsted:	7132 Namsskogan Sentrum
		Kretser	
		Øst	
		Atkomstpunkt	Nei

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

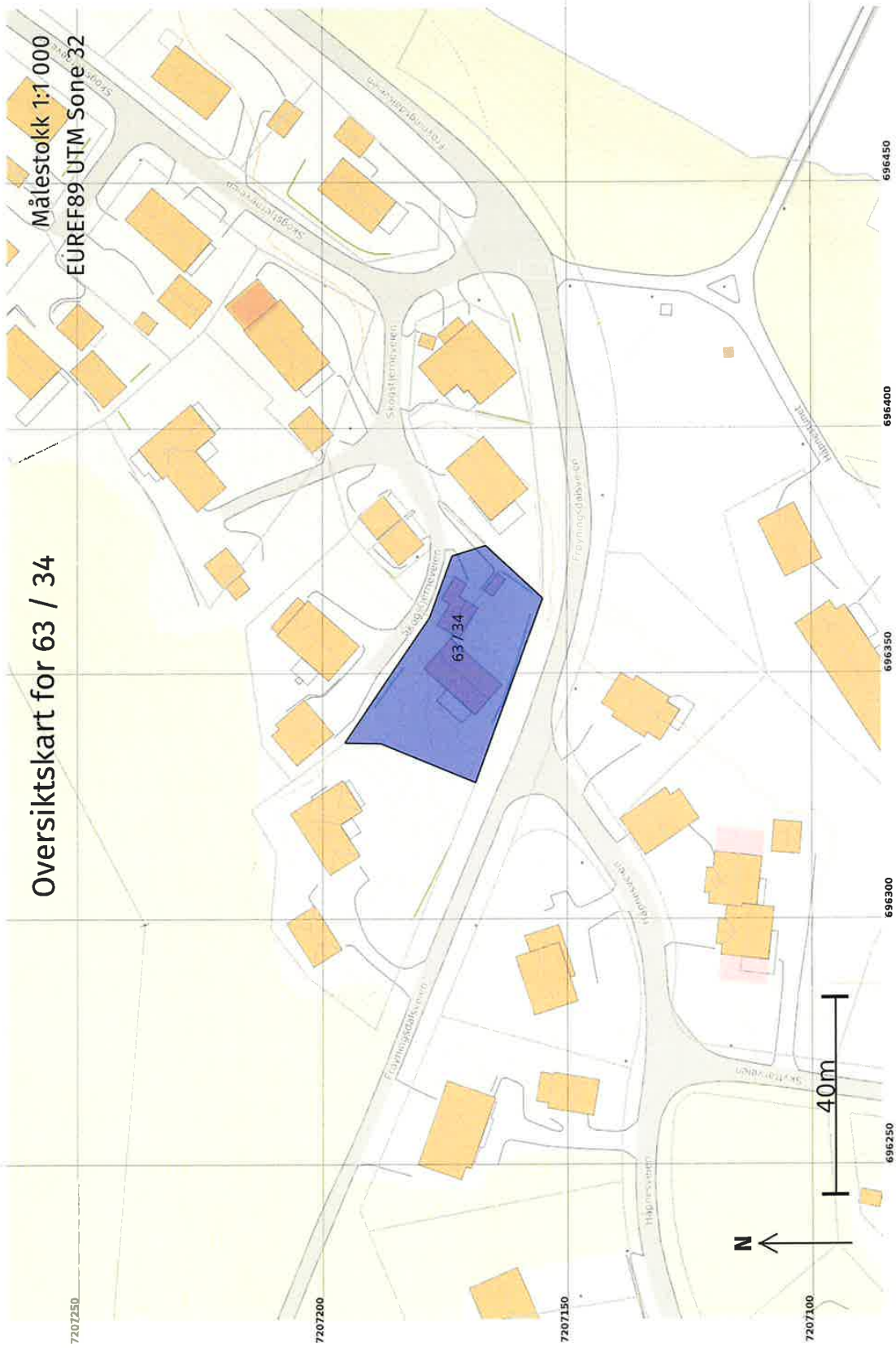
Byggningsnr: 186 470 249
Løpenr:
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
 Nord: 7207171 Øst: 696360
 Bygningsendringskode:
 Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
 Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
 Bygningsstatus: Tatt i bruk
 Energikilder:
 Oppvarming:

Bebygd areal: 0
 Bruksareal bolig: 0
 Bruksareal annet: 28
 Bruksareal totalt: 28
 Bruttoareal bolig: 0
 Bruttoareal annet: 0
 Bruttoareal totalt: 0
 Alternativt areal: 0
 Alternativt areal 2: 0

Ant. boliger: 0
 Ant. etasjer: 1
 Vannforsyning: 28
 Avløp: 28
 Har heis: 0
 Har heis: 0
 Har heis: 0
 Alternativt areal 2: 0

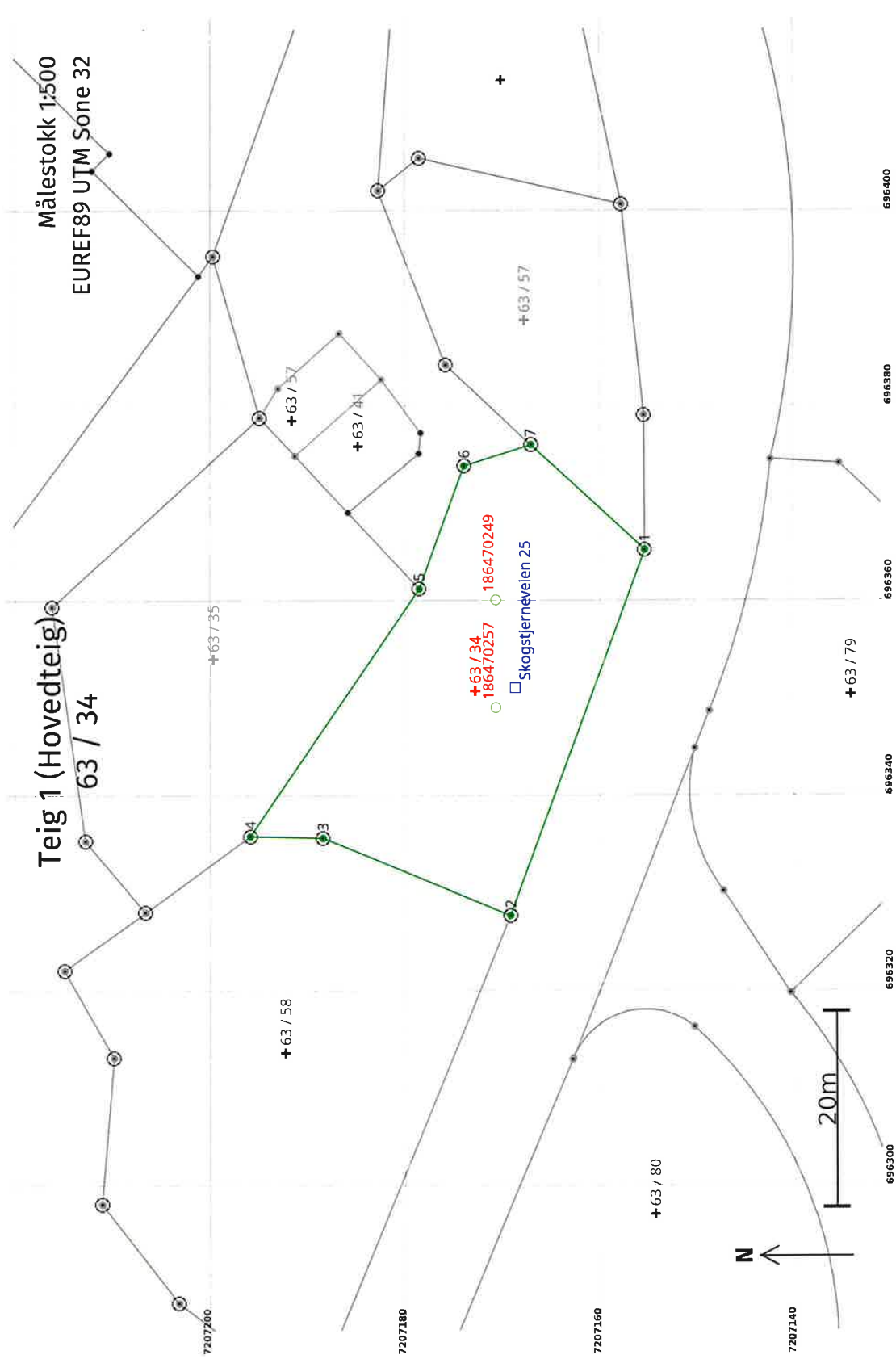
Etasjer
 H01 0
Bruksenheter
 Adresse
 Bruksenhetsnummer
 Bruksareal Ant. rom Kjøkkentilgang Bad WC
 0 0 0 0 0 0 63/34

Bygningsnr:	186 470 257	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	140	Ant. etasjer:	2	Rammetilatelase:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7207171 Øst: 696349	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Bygningsendringskode:		Bruksareal totalt:	140	AVløp:		Tatt i bruk:	
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdiggattest:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Bruttoareal totalt:	0				
Energikilder:		Alternativt areal:	0				
Oppvarming:		Alternativt areal 2:	0				
Etasjer							
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	72	0	72	0	0	0
U01	0	68	0	68	0	0	0
Bruksenheter							
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC
40047 Skogsjerneveien 25	H0101	Bolig	140	0	0	0	0
							Matrikkelenhet
							63/34



Oversiktskart for 63 / 34

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32



Areal og koordinater

Areal: 973,7 Arealmerknaid:

Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 7207173 Øst: 696351

Ytre avgrensing**Grensepunkt / Grenselinje**

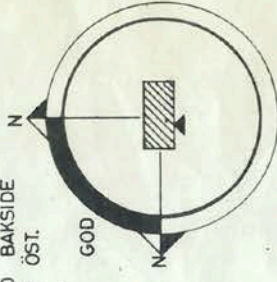
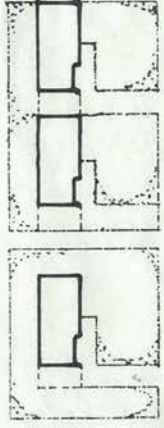
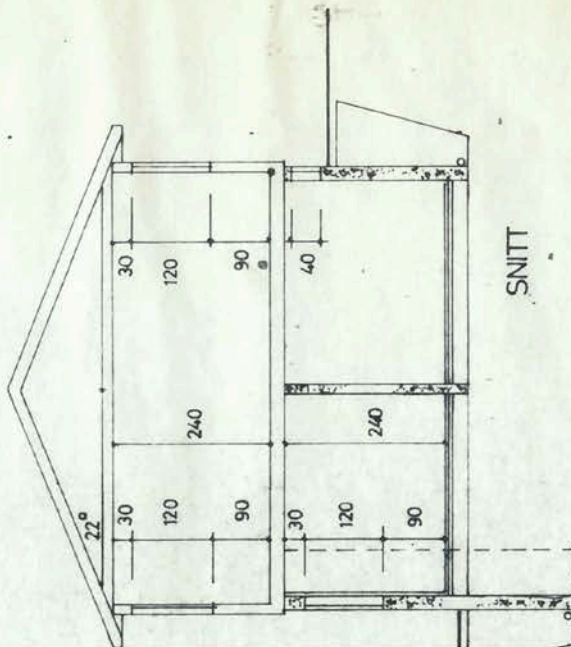
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Grensepunkttype / Lengde (m) Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7207155,83	696365,15	Jord Offentlig godkjent grensemerke 39,91	10 Terrengmålt	14	14
2	7207169,53	696327,67	Jord Offentlig godkjent grensemerke 20,85	10 Terrengmålt	14	14
3	7207188,82	696335,59	Jord Offentlig godkjent grensemerke 7,47	10 Terrengmålt	14	14
4	7207196,29	696335,77	Jord Offentlig godkjent grensemerke 30,74	10 Terrengmålt	14	14
5	7207178,94	696361,14	Jord Offentlig godkjent grensemerke 13,44	10 Terrengmålt	14	14
6	7207174,31	696373,76	Jord Offentlig godkjent grensemerke 7,22	10 Terrengmålt	14	14
7	7207167,42	696375,93	Jord Offentlig godkjent grensemerke 15,83	10 Terrengmålt	14	14

FLEKSIBEL PLANNLÖSNING 3M I HUSETS LENGDE OG BREDDA MED FASTE VEGGER VED BAD, W.C., VASKEROM OG KJÖKKEN.

VARIANTER: Huset har tette gavler og kan bygges som kjedehus med garasje i sokkelplan som mellombygg.

- AREALER:
- LEIEAREAL 1. ETG. = 81,0 M²
 - " " " " " " = 17,3 "
 - BIROM = 462 "
 - NETTO AREAL = 81,4 "
 - BRUTTO " " " = 85,7 "

ORIENTERING: Huset plasseres best med baksida mot nord nordøst eller øst.



HUSBANKENS REG. NR.: 046-76

STEMPLER:

Namsskogan Bygningråd

12241. 05164

KASSE-SOV-NÅTOR FLS 5	BYGGHERRER	BYGGEADRESSE:	TYPE:
	NAMMOEGAN KOMMUNE	NAMMOEGAN.	134 A+
TEGN INNH.	MAL 1:100	BYGGHERRER NR.:	
	PLANER, FASADER OG SNITT.	ARK	
AS Steinkjer Boligindustri	DATO 9.6.75	TEGN NR.:	
	SIGN.		
STAND. REV.	25.4.76		
TILPASNINGER	DATO SIGN		

Tilletes ikke kopiert eller benyttet av andre uten tillatelse fra A.S. Steinkjer Boligindustri.

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	63	Bruksnr:	34	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Skogstjerneveien 25, 7890 NAMSSKOGAN						
Dato:	22.10.2024	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:	12.07.2005	
Merknader:		

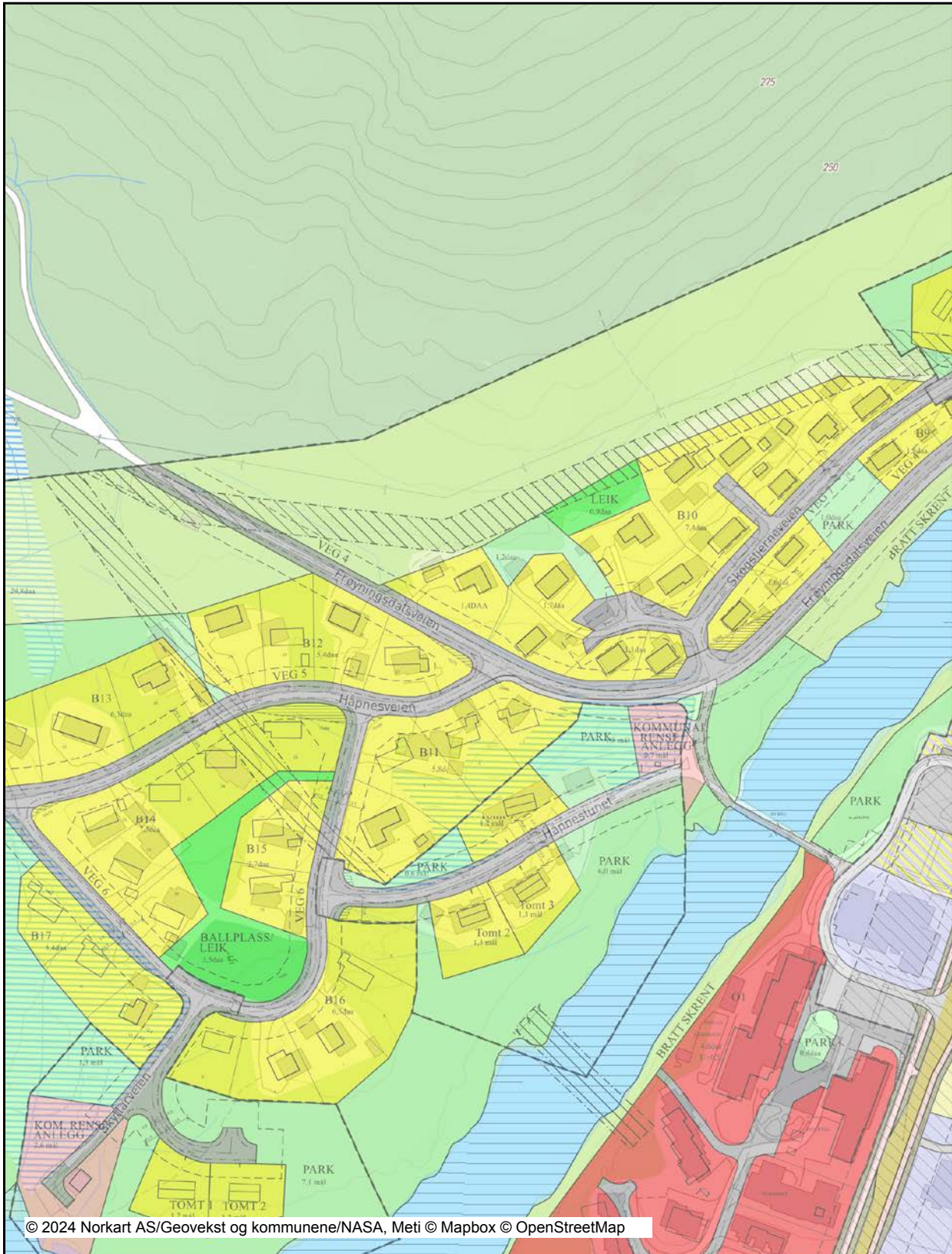


Utsnitt fra reguleringskart

Dato: 22.10.2024






















































Målestokk: 1:2500

Koordinatsystem: UTM 33N



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

	Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 25,1.1ec)
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Område for forretning
	Område for offentlige bygninger (stat,fylkeskommune,)
	Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 § 25,
	Område for jord- og skogbruk
	Annet landbruksområde
	Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985
	Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg
	Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,1.ledd r
	Park
	Anlegg for lek
	Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 25,1.ledd
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transformatorsta
	Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 25,1.le
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksom
	Frisiktsone ved veg
	Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 25,1.ledd
	Felles avkjørsel
	Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 25,
	Grense for restriksjonsområde
	Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Forretninger
	Bolig/forretning
	Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastr
	Kjøreveg
	Gang/sykkelveg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Parkeringsplasser med bestemmelser
	Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §12-5 NR.
	Park
	Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12-6)
	Sikringsone - Frisikt
	Støysone - Rød sone iht. T-1442
	Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008
	Sikringsonegrense
	Støysonegrense
	Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert fotgjengerfelt
	Målelinje/Avstandslinje
	Vegstegning / fysisk spore
	Avkjørsel
	Innkjøring
	Abc Påskrift feltnavn
	Abc Påskrift areal
	Abc Påskrift utnyttning
	Abc Påskrift bredde
	Abc Påskrift radius
	Abc Påskrift plantilbehør



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

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


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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

 **HELP**
Retten skal være rett. For alle.



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: Skogstjerneveien 25
7890 NAMSSKOGAN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Øyvind Hofstad

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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.

GRONG:



**SOLVEIG OLEA
FLAAT-SOLBERG**

Avdelingsbanksjef
Tlf. 930 06 373
sof@grong-sparebank.no



**CHRISTOFFER
K. PETERSEN**

Aut. finansiell rådgiver
Tlf. 468 09 973
cpe@grong-sparebank.no



**HANNE
VAN HOOFT**

Aut. finansiell rådgiver
Tlf. 974 98 390
hvh@grong-sparebank.no



**MARKUS WANG
BENJAMINSEN**

Aut. finansiell rådgiver
Tlf. 971 76 973
mbe@grong-sparebank.no



**ANNELI
BRONN WELO**

Aut. finansiell rådgiver
Tlf. 908 04 398
awe@grong-sparebank.no

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



VERDENS BESTE LOKALBANK – DER DU ER

aktiv.
Tar deg videre