

aktiv.



Spillumvegen 15, 7820 SPILLUM

**Spillum - Enebolig med 3 soverom
2 stk. Garasjer - Åpen utsikt
Bad 2019 - Drenering 2009**



Eiendomsmegler

Øyvind Hofstad

Mobil 417 87 200

E-post oyvind.hofstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Namsos

Søren R Thornæs veg 4, 7800 NAMSOS

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 380 000,-
Omkostn.: Kr 60 890,-
Total ink omk.: Kr 2 440 890,-
Selger: Liv Karin Strand Røsdal

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1957
BRA-i/BRA Total 145/191 kvm
Tomtstr.: 888.3 kvm
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 20, bnr. 436
Oppdragsnr.: 1706260015

Enebolig med 3 soverom 2 stk. garasjer Åpen utsikt Bad 2019, Drenering 2009

Spillumvegen 15!

Enebolig med 3 soverom. 2 stk. frittstående garasjer. Eiet hjørnetomt.

Tiltak etter byggeår:

2019 - Bad

2019 - Innredet stue i u.etg.

2019 - Vvs-tank

2009 - Ny drenering (AB-Maskin) og ny veranda

2009 - Flislagt gulv/vegg i trappnedgang til u.etg. og gang i u. etg.

2009 - Utvidelse av gårdsplass og ny støttemur.

2008 - Ny hovedytterdør og balkongdør.

2008 - Nytt inntaksskap utvendig (EL) og tilførselskabel over loft til sikringsskap.

2008 - Varmepumpe

2006 - Nytt kjøkken

2001 - Nytt avløpsanlegg kloakk, separering drensvann og nytt vanninntak

2000 - Utskiftninger av vinduer i tidsrommet 2000 til 2019.

1995 - Ny taktekkning (Decra) på hovedhuset, ikke tilbygget.

1979 - Tilbygg med utvidelse av stue, nytt inngangsparti og bad.

1979 - Ny bordkledning

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	39
Tilstandsrapport	44
Egenerklæring	72
Energiattest	79
Nabolagsprofil	85
Tegninger mottatt fra kommunen	88
Matrikkelkart og -rapport	110
Tinglyst erklæring	116
Kommunale avgifter	118
Kommunal tilknytning	119
El-opplysninger fra Tensio	120
Opplysninger pipe/ildsted	121
Situasjonskart	122
Reguleringsplankart	125
Reguleringsbestemmelser	126
Budskjema	133

Spillumvegen 15

Om boligen

Areal

BRA - i: 145 kvm

BRA - e: 46 kvm

BRA totalt: 191 kvm

TBA: 31 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 40 kvm Gang, kjellerstue, bod.

1. etasje

BRA-i: 67 kvm Vindfang, gang, trapperom, bad/vaskerom, toalettrom, kjøkken, stue.

2. etasje

BRA-i: 38 kvm Gang, 3 soverom, toalettrom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

31 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 28 kvm Garasje, 2 boder.

BRA-e: 18 kvm Garasje.

Ikke målbare arealer

Boligens 2. etasje

GUA er 45 m².

Ikke måleverdig areal (ALH) 7 m².

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

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Kommentar:

Det er ikke ikke tilfredsstillende takhøyde, rømningsveger eller takhøyde på oppholdsrom i kjeller.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

De forskjellige rom i boligen er beskrevet av takstmann etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmann. Nærmere beskrivelse av arealbegrepene følger under, samt i tilstandsrapport.

BRA-i: Internt bruksareal er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

BRA-e: Eksternt bruksareal er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan for eksempel være garasje, naust eller utvendig bod.

BRA-b: Innglasset balkong er innglassede balkonger, verandaer, og altaner som disponeres av boenheten.

Andre arealer (ikke en del av bruksareal)

TBA: Terrasse- og balkongareal er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet av boenheten.

GUA: Boligens gulvareal er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde. ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

888.3 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 888,3 kvm.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart)

kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Spillumsvegen 15 beliggende på Spillum, like sør for Namsos sentrum. Beliggenheten kombinerer det beste fra to verdener: rolig og familievennlig nabolag med kort vei til byens fasiliteter. Her bor man tett på naturen, med gode turmuligheter i nærområdet (Bla. Spillumsmarka). Gang og sykkelbane til sentrum. Eiendommen sokner til Høknes skolekrets, gangavstand til barnehage. Eiendommen har en åpen beliggenhet med utsikt mot fjellene og mot Spillumsmarka. Hjørnetomt.

Adkomst

Enkel adkomst fra offentlig veg.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående i hovedsak av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Spillum barnehage (1-5 år) 0.3 km

Barstad barnehage (1-5 år) 2.7 km

Namsos barnehage (1-5 år) 3.1 km

Skoler

Bjørkly skole (1-10 kl.) 4.1 km

Høknes barneskole (1-7 kl.) 5 km

Namsos barneskole (1-7 kl.) 4.9 km

Vestbyen skole (1-7 kl.) 6.1 km

Namsos ungdomsskole (8-10 kl.) 4.8 km

Høknes ungdomsskole (8-10 kl.) 5.3 km

Olav Duun videregående skole 4.8 km

Skolekrets

Høknes

Bygningssakkyndig

Frode Kvaløsæter

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Taktekking - 2: Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag: Takrenner og beslag i metall.

Veggkonstruksjon: Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning fra 1979.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Adkomst til kaldtloft er via en uisolert luke med nedfellbar stige.

Takkonstruksjon/Loft - 2: Takkonstruksjon over tilbygg mangler adkomst til kaldtloft.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Hovedtyngden ble skiftet i 2000.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er etablert terrasser i tre.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskille er et trebjelkelag.

Pipe og ildsted: Boligen har mursteinspipe, vedovn i kjellerstue og vedovn på stue.

Rom Under Terreng: Gulv i etasjen består av furu og flis. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i nedre deler av vegg på bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering: Dreneringen er fra 2009.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og betong.

Forstøtningsmurer: Forstøtningsmur i betong og betongstein.

Terrengforhold: Bygningen ligger i skrått hellende terreng med flate partier.

TG2

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Taktekking - 2

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert. Vindskier har dårlig tilstand.

Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er i enkelte deler av veggene ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Det er partier med svertesopp / fuktskjolder i undertak, spesielt gjelder dette ved raft, gjennomføringer og ut mot gavlvegger. Det måles ved lufterør til kloakk og i undertak ved gavl skadelig fukt i treverket. Hvorvidt dette skyldes lekkasje eller kondensproblemer var ikke mulig å kartlegge under befaringen.

Takkonstruksjon/Loft - 2

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Vinduer

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Overflater

Det registreres en del slitasje i blant annet parkettgolv på stue.

Rom Under Terreng

Det registreres i panelspiker på bod rustmerker, noe som tilsier at rommet tidvis er eller har vært utsatt for fuktighet.

Bak plastfolie på mur bak påforet vegg registreres mineralutslag, noe som indikerer at det er en viss fukttransport i muren.

Ved fuktsøk på flislagt grunnmur ble det registrert økende avvik på søkeinstrumentet ned mot kjellergulv. Registrert avvik vil påføre treverk som er i direkte kontakt med gulv og grunnmur uheldige fuktbelastninger som over tid kan resultere i skader.

Erfaringsmessig ser man at innredde kjellere i eldre boliger uavhengig av tilstand på drenering er å betrakte som risikokonstruksjoner pga. skadepotensiale for skjulte skader som utvikles over tid.

Krypkjeller

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Det er manglende fuktsperre på bakken.

Krypkjeller - 2

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Det er manglende fuktsperre på

bakken.

Innvendige dører

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

1. Etasje - Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling

Himlingsplate ved ventil har en skade forårsaket av kondens / fukt.

1. Etasje - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

1. Etasje - Bad/vaskerom - Ventilasjon

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

2. Etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Vannledninger

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

Avløpsrør

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

Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Forstøtningsmurer

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

TG3

Nedløp og beslag

Det er påvist avvik i beslagløsninger. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det gjøres oppmerksom på avvik registrert fra kaldtloft vedr. fukt.

Det er enkelte lekkasjer fra takrenner.

Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Pipe og ildsted

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

1. Etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne. Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

TGIU

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert terrasser i tre. Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Terrengforhold

Bygningen ligger i skrått hellende terreng med flate partier. Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Helse, miljø og sikkerhet

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

Det er avvik i rømningsveier.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak:

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

For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

- Kjellerstue er oppført som bod på byggegodkjente tegninger.
- Det er enkelte avvik på romfordelingen i 1.etg.
- Det er ikke fremlagt plantegninger av 2.etg

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Frode Kvaløvsæter, datert 24.02.2026. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningssdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Våtrom, tak og fasade

Pkt. 1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Svar: Ja

Renovert bad ca. 2019. Snekker Jostein Reitan, Rørlegger Gifstad, Elektrikker Terje Bromseth

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Rørlegger Gifstad, Snekker Jostein Reitan og Elektrikker Terje Bromseth

Beskrivelse av arbeidet: Bad renovert 2019.

Pkt. 5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1995

Beskrivelse av arbeidet: Skifte av tak hovedhuset (Decra). Tilbygg 1979 (Gang, bad og stue) Skifte av tak ble leid inn firma men eier var håndtlanger.

Pkt. 6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

Svar: Ja

Punktert vindu på stue.

Kjøkken vindu og loftsvindu skiftet 2008.

Ytterdør og altandør 2008.

Lille vindu på stue er også skiftet.

Vindu på bad 2019.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

Pkt. 7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1988

Beskrivelse av arbeidet: Garasje/uthus Garasje.

Pkt. 8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

Svar: Ja

Satt opp støttemur ved garasje mot nord ca. 2009 for å få større gårds plass og også mulighet til utkjøring mot

Tiurvegen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

Drenering, fukt og lekkasje

Pkt. 9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

Svar: Ja

Lagt ny drenering i 2009. Det er også bygget ny altan i 2009.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Firmanavn: AB-Maskin

Beskrivelse av arbeidet: Ny drenering 2009.

Pkt. 11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Firmanavn: AB-Maskin

Beskrivelse av arbeidet: Lagt ny drenering.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

Svar: Hele boligen.

Tekniske installasjoner

Pkt. 15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2001

Firmanavn: Namsos kommune

Beskrivelse av arbeidet: Nytt avløpsanlegg for kloakk, separering av drensvann og nytt vanninntak fra

Digernesvegen. Anleggene er koblet til eksisterende anlegg i kjeller, med utvendig og innvendig stoppkrane.

(Kuleventiler)

Pkt. 23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Firmanavn: NTE

Beskrivelse av arbeidet: Nytt inntaksskap utvendig, tilførselskabel over loft til nytt sikringsskap, 13 kurser.

Jording tilkoblet wire utvendig. Montert luft/luft varmepumpe.

Eiendommen og omgivelsene

Pkt. 26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

Tilbygg bad, gang og stue. ca. 1979.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

Generelt

Pkt. 38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1979

Beskrivelse av arbeidet: 1979 - Lagt ny bordkledning, etterisolering glava matter og asfaltplate. Vindi skiftet på

hele huset. 2000 - Nytt kjøkken 2006 - SV- vegg skiftet 2 stk. vindu og noe

bordkledning. 2008 - Huset malt

utvendig Tjeralin, ren grå 500. 2009 - Flislagt gulv og vegg i trappenedgang til kjeller og gang i kjeller. Kjellerstue

pusset opp. 2019 - Ny VVS tank.

Innhold

Kjeller:

Gang, kjellerstue, bod.

1. etasje:

Vindfang, gang, trapperom, bad/vaskerom, toalettrom, kjøkken, stue.

2. etasje:

Gang, 3 soverom, toalettrom.

2 Garasjer.

Standard

Kjeller:

Gang: Flis på gulv, og flis, panel og malt panel på vegger. Takess i himling. Bereder.

Kjellerstue: Tregulv og panel på vegger. Takess i himling. Panelovn og vedovn.

Bod: Tregulv og panel på vegger. Takess i himling. Panelovn.

1. etasje:

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

Gang: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Takess i himling. Panelovn.

Skyvedørsgarderobe.

Stue: Parkett på gulv, panelplater og malte plater på vegger. Takess i himling. Vedovn og varmepumpe. Utgang til terrasse.

Kjøkken: Parkett på gulv, panelplater på vegger og laminatplater på vegg over benk.

Takess i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for vaskemaskin.

Bad: Belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Takess i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servantskap, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Toalett: Belegg på gulv og panelplater på vegger. Takess i himling. Panelovn. Utstyrt med servant og veggmontert wc.

Trapperom: Belegg på gulv og malt panel på vegger. Malt overflate i himling.

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

2. etasje:

Gang: Laminat på gulv og malte plater på vegger. Takess i himling. Garderobeskap.

Soverom 1: Laminat på gulv og panelplater på vegger. Takess i himling. Sikringsskap.

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

Garderobeskap og skyvedørsgarderobe.

Soverom 3: Laminat på gulv, tapet og malte plater på vegger. Takess i himling.

Toalett: Belegg på gulv og panelplater på vegger. Takess i himling. Panelovn. Utstyrt med servant og wc.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Frode Kvaløsaeter, datert 24.02.2026. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder

uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.
Oppvaskmaskin og komfyr følger med. I tillegg til fryseboks på loft. Kjøleskap og kombiskap i gang følger ikke med.

Moderniseringer og påkostninger

2019 - Bad
2019 - Innredet stue i kjeller
2019 - Ny vvs-tank
2009 - Ny drenering (AB-Maskin) og ny veranda
2009 - Flislagt gulv/vegg i trappnedgang til u.etg. og gang i u. etg.
2009 - Utvidelse av gårdsplass, opparbeidelse av støttemur.
2008 - Montert ny hovedytterdør og balkongdør.
2008 - Nytt inntaksskap utvendig (EL) og tilførselskabel over loft til sikringsskap.
2008 - Varmepumpe
2006 - Nytt kjøkken
2001 - Nytt avløpsanlegg kloakk, separering drenevrann og nytt vanninntak
2000 - Utskiftninger av vinduer i tidsrommet 2000 til 2019.
1995 - Lagt ny taktekking (Decra) på hovedhuset, ikke tilbygget.
1979 - Tilbygg med utvidelse av stue, nytt inngangsparti og bad.
1979 - Utskiftninger av utvendige fasader / montert ny bordkledning.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber innlagt (Altibox)

Parkering

På egen tomt og i garasjer.

Solforhold

Gode lys og solforhold.

Diverse

Kjøkkenbord med stoler. 2 stk. enkeltsenger hvit. Bokhylle med skap i kjellerstue medfølger i handelen. Taklampe over spisestue og taklampe over sofa på stuen medfølger ikke.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester

- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Elektrisk, varmepumpe og ved.

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

Følgende er opplyst av Namsos kommune:

Ingen anmerkninger/mangler vedr pipe, ildsted eller boenhet registrert på tilsyn datert 04.03.2022. Tilsyn gjennomføres hvert 4. år. Feiing gjennomføres hvert 5. år, neste gang 2027 (med forbehold om endringer).

Følgende er opplyst av Tensio vedr. elektrisk anlegg:

Dato for siste kontroll av anlegget: 27.03.2012 - ingen merknad/med merknader.

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 380 000

Omkostninger kjøper

2 380 000 (Prisantydning)

Omkostninger

59 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

60 890 (Omkostninger totalt)

77 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

80 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 440 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 457 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 460 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 25 332 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 460 937 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 1 843 749 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 20, bruksnummer 436 i Namsos kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5007/20/436:

10.05.1990 - Dokumentnr: 3601 - Erklæring/avtale

Gir rett til trafo mot engangsbet. (kr 3.000,-)

Overført fra: Knr:5007 Gnr:20 Bnr:436 F

09.02.2026 - Dokumentnr: 150369 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Boli Eiendomsmegling AS. Org.nr: 993 609 145. Elektronisk innsendt

27.07.2004 - Dokumentnr: 4647 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5007 Gnr:20 Bnr:1

27.07.2004 - Dokumentnr: 4647 - Overføring fra tidligere festenummer

Utgått festenr: Knr:1703 Gnr:20 Bnr:1 Fnr:67

01.01.2018 - Dokumentnr: 77428 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1703 Gnr:20 Bnr:436

01.01.2020 - Dokumentnr: 1852323 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5005 Gnr:20 Bnr:436

Ferdigattest/brukstillatelse

Følgende er opplyst fra Namsos kommune:

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse / ferdigattest i våre arkiver. Det er ikke noe krav om at dette må ordnes nå i ettertid (gjelder tiltak omsøkt før 1. januar 1998).

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

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

Kommentar:

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser for Svea Namsos kan sees hos megler.

Følgende er opplyst fra Namsos kommune:

Adressen ligger i nærheten av Spillum områderegulering som er en ny arealplan for Namsos, men selve adressen er det ikke innkommet nye arealplaner for kommunal behandling.

Adgang til utleie

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

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og

kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med

forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,75% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 250 Digital annonsering
- 7 000 Kommunale opplysninger
- 17 900 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 13 500 Tilretteleggingsgebyr
- 2 500 Visninger per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 3 400 Utlegg fotograf
- 18 000 Utlegg takst/tilstandsrapport ca.
- 290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

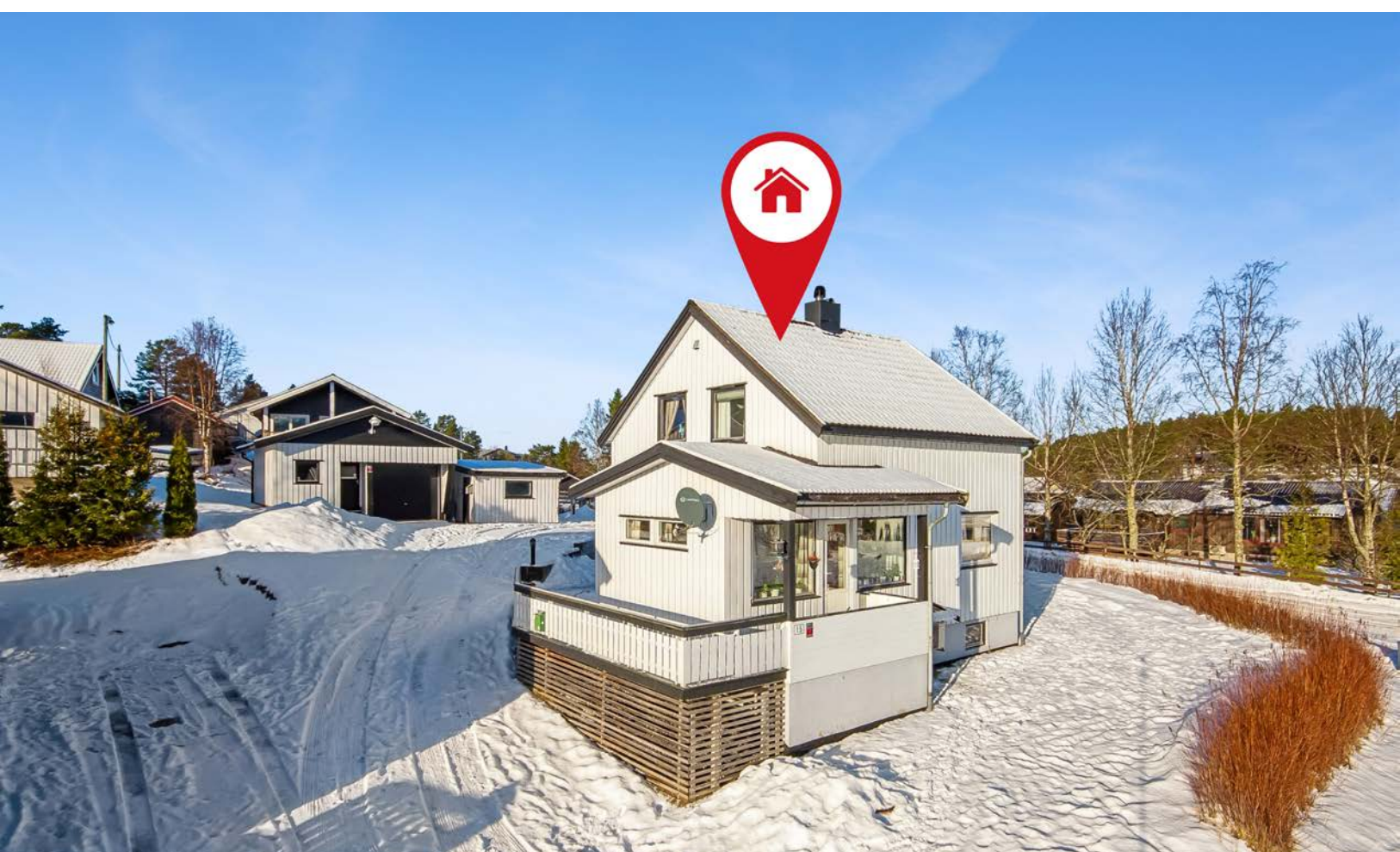
Øyvind Hofstad
Eiendomsmegler
oyvind.hofstad@aktiv.no
Tlf: 417 87 200

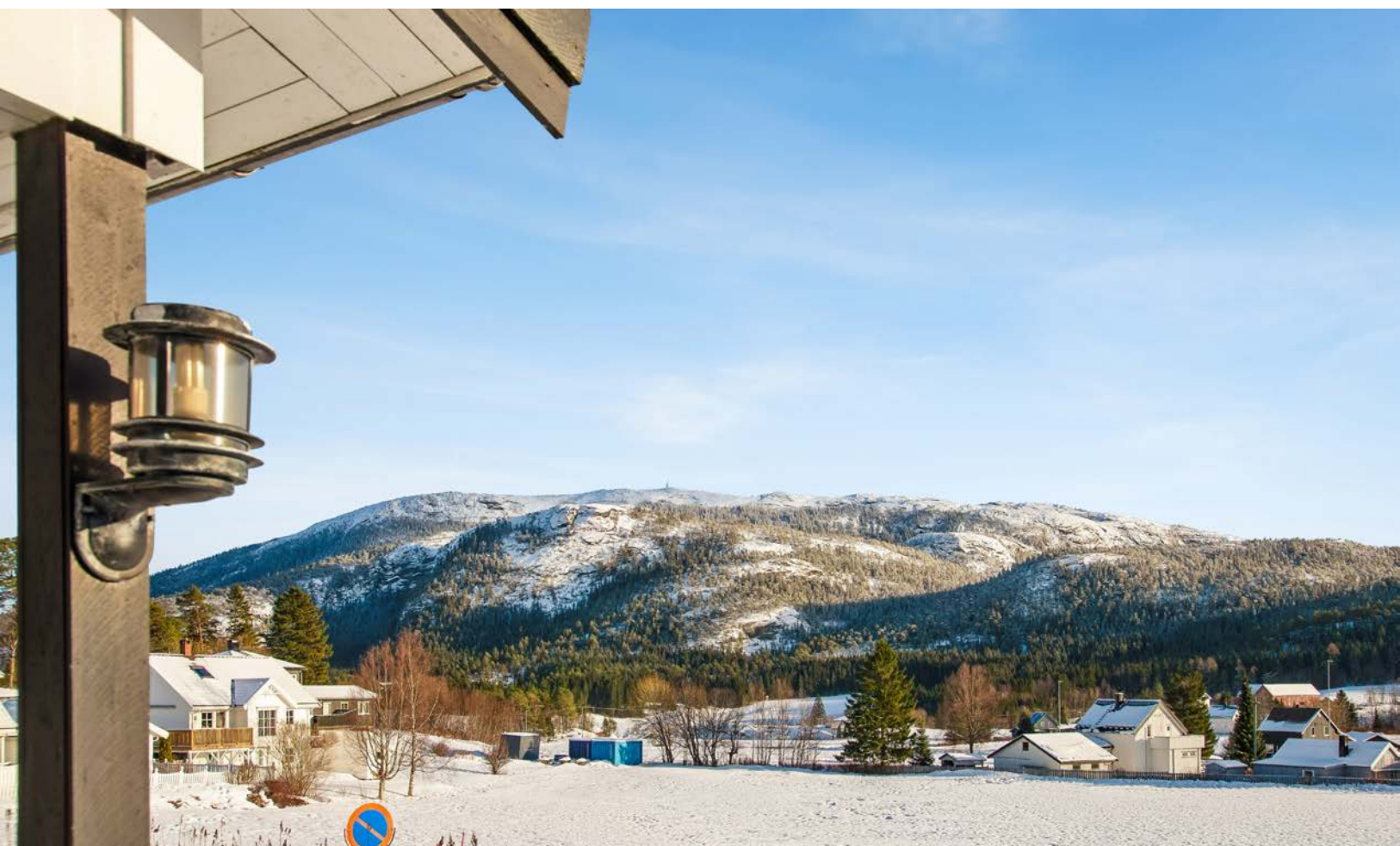
Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

26.02.2026













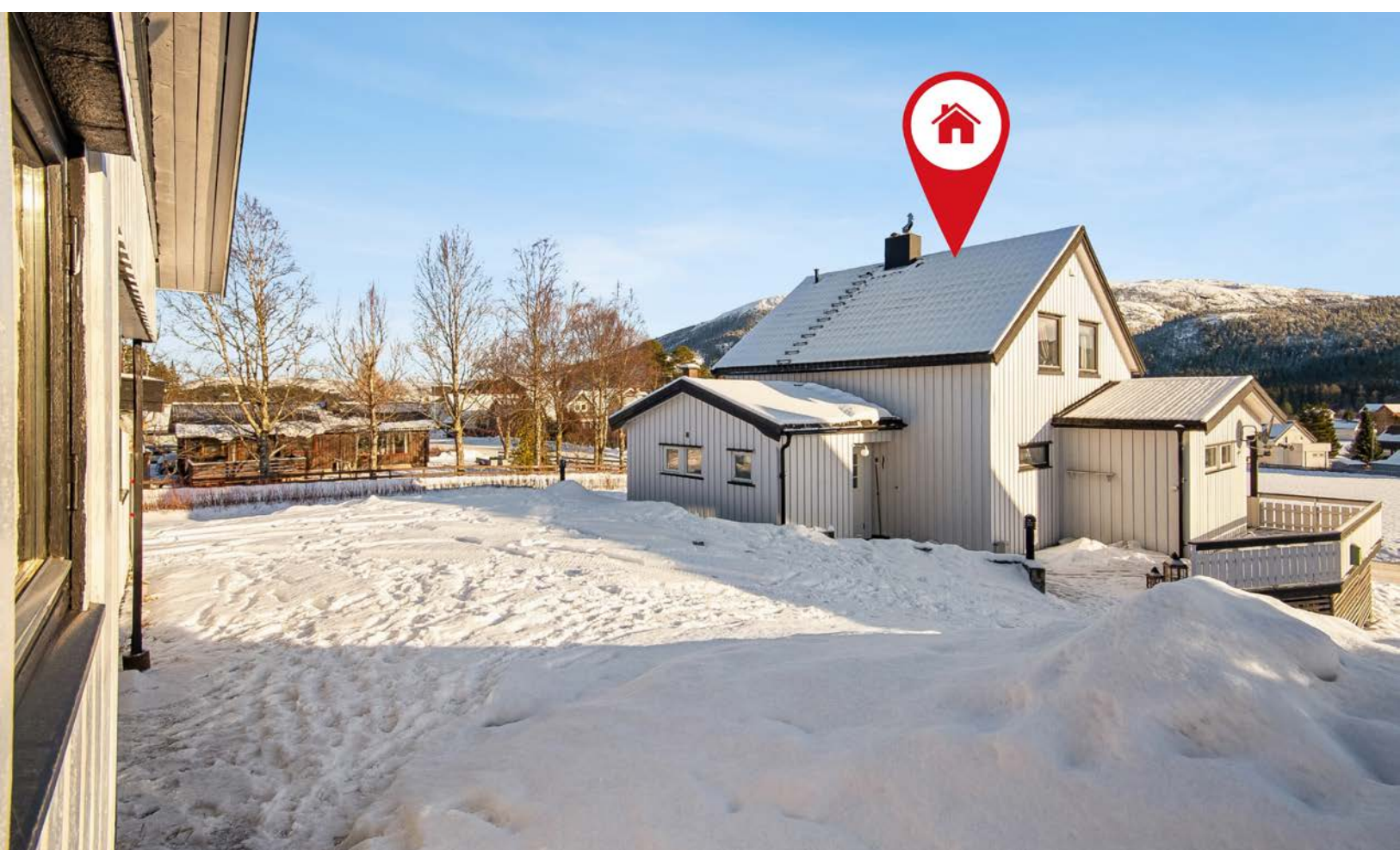




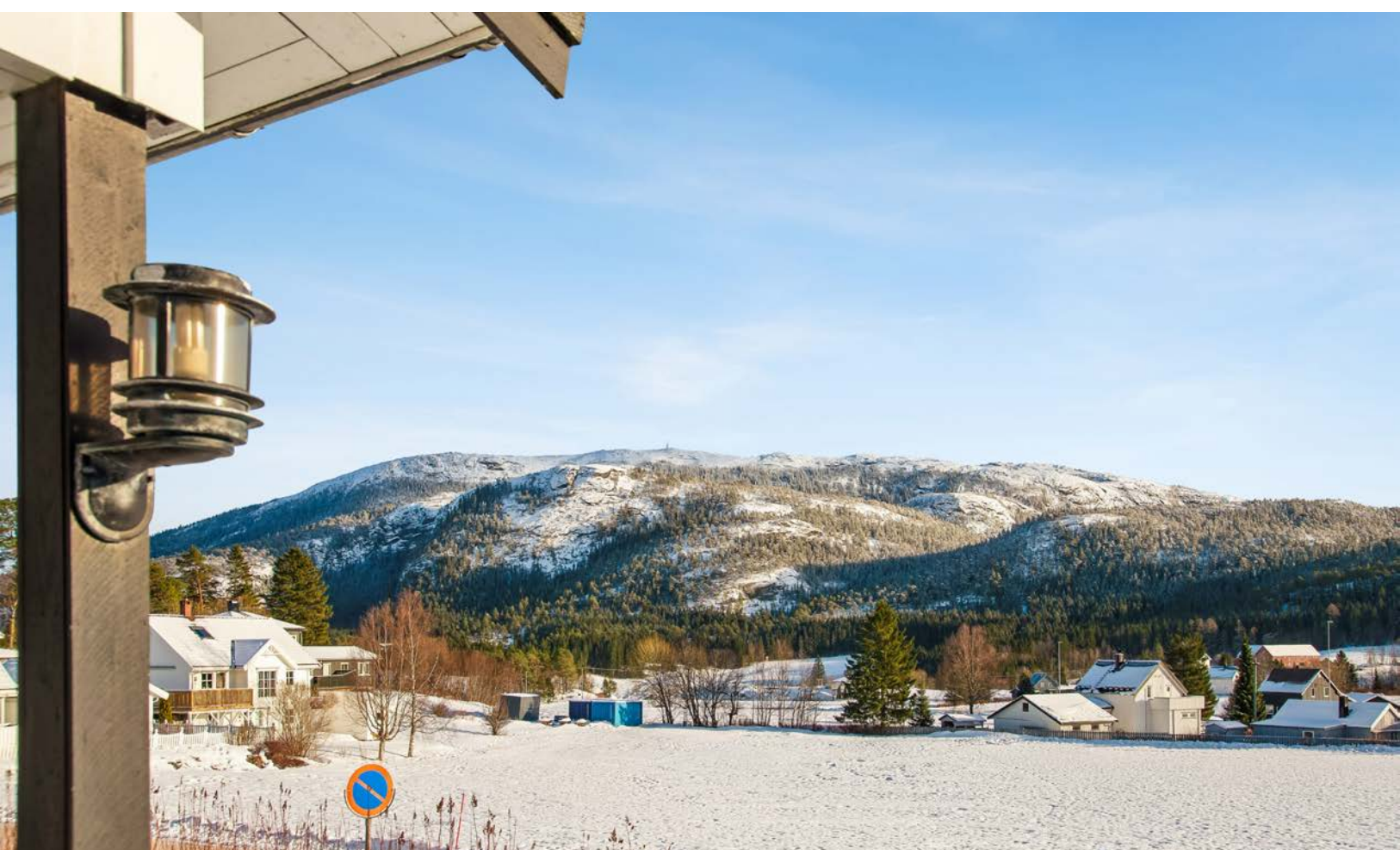








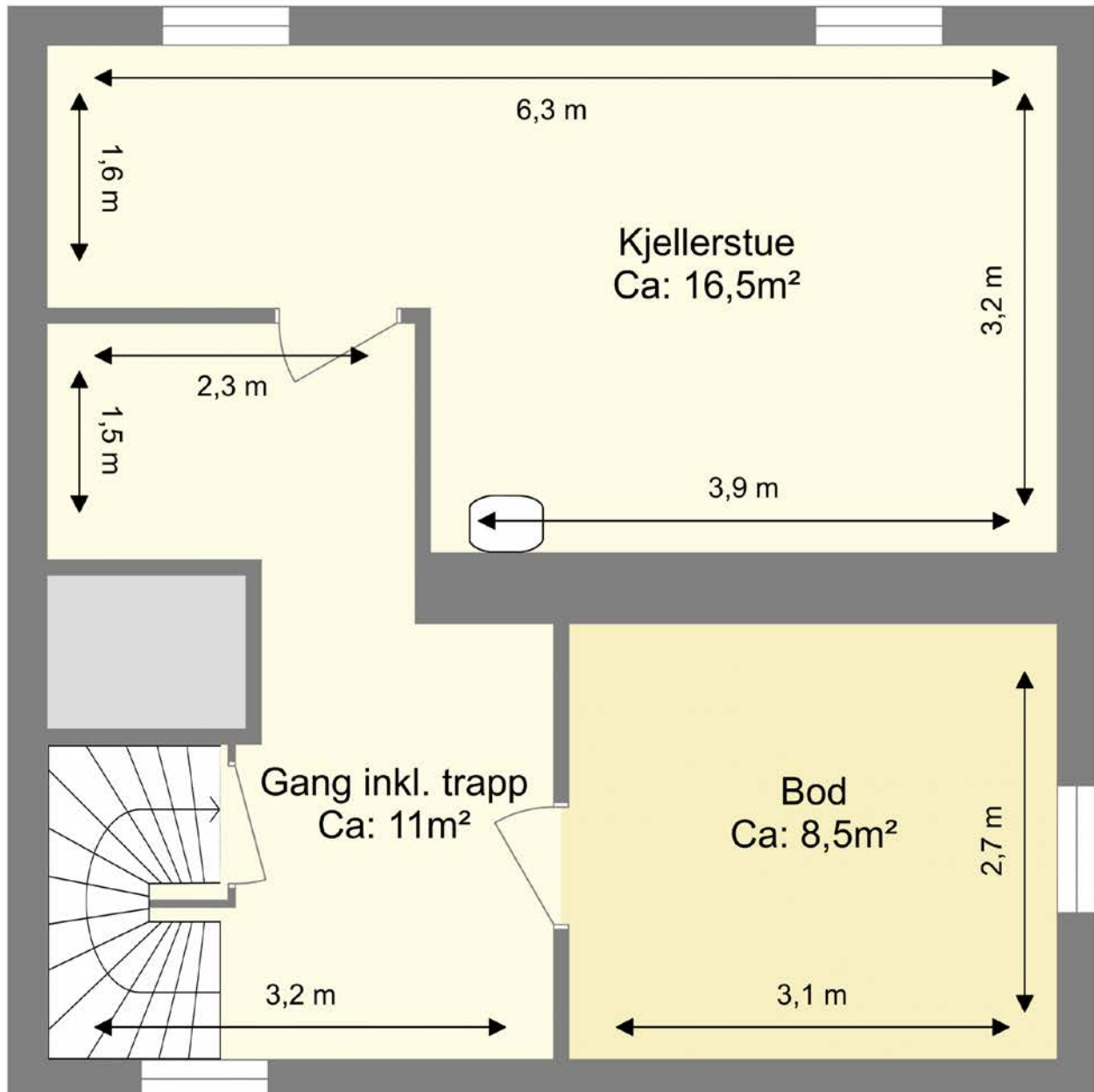






Spillumvegen 15

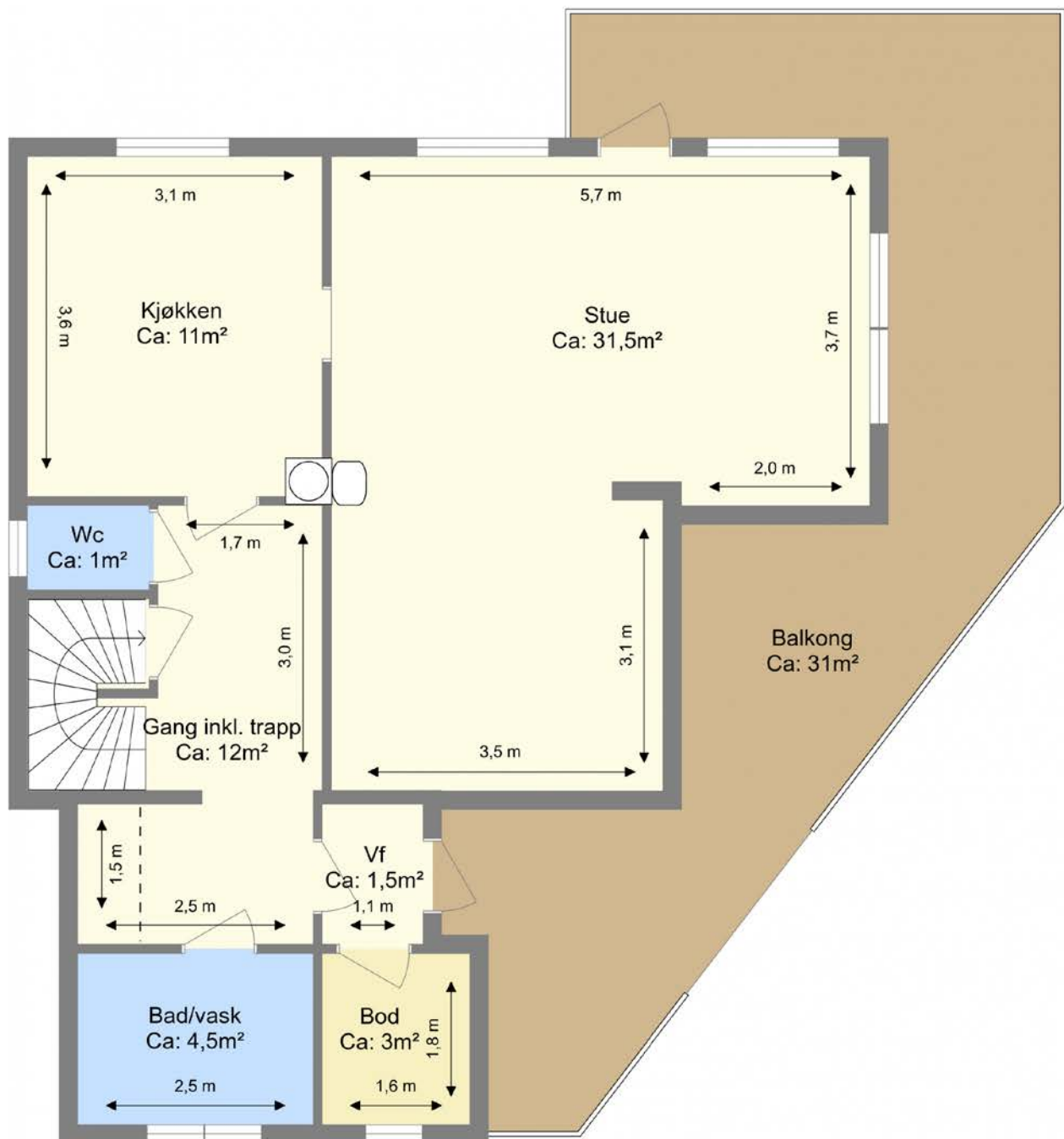
Kjeller



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Spillumvegen 15

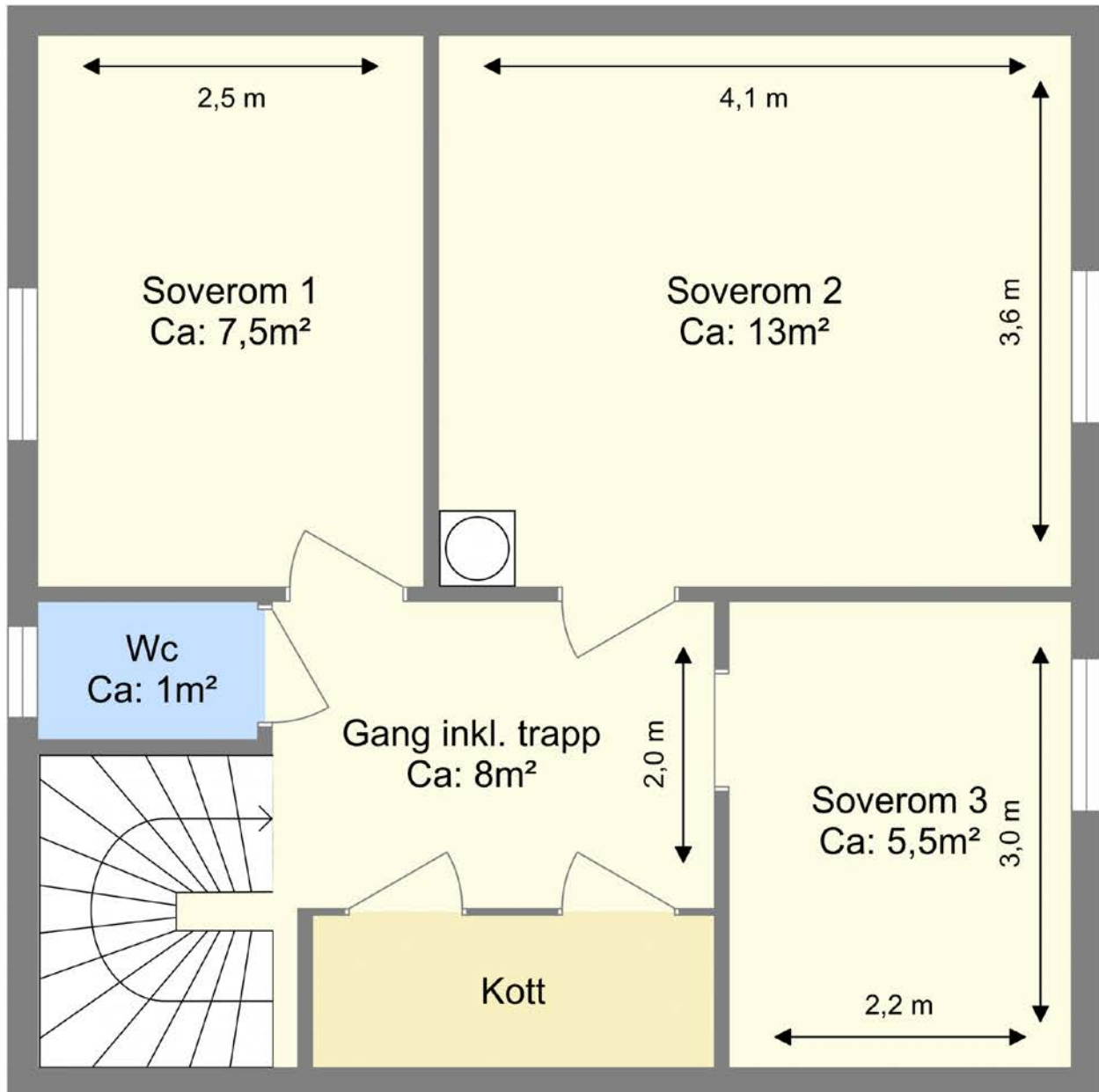
1. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Spillumvegen 15

2. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Hos oss får du **MER BANK FOR PENGENE!**

✓ GODE PRISER

✓ PERSONLIG RÅDGIVER

✓ GODE DIGITALE LØSNINGER



Verdal
Steinkjer
Namsos
Grong
Rørvik
Mosjøen
Mo i Rana



KONTAKT OSS FOR FINANSIERING - ENKELT, RASKT OG EFFEKTIVT



74 31 28 60



TILGJENGELIG - OFFENSIV - DYKTIG - ORDENTLIG

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Spillumvegen 15 , 7820 SPILLUM



NAMSOS kommune



gnr. 20, bnr. 436

Sum areal alle bygg: BRA: 191 m² BRA-i: 145 m²



Befaringsdato: 10.02.2026

Rapportdato: 24.02.2026

Oppdragsnr.: 19224-1364

Referansenummer: SD7540

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takst Forum Trøndelag AS er Norges største takstfirma, med over 30 ansatte og 20 års erfaring innen byggeteknisk taksering i Midt-Norge.

Vi tilbyr alt innen taksering og rådgivning knyttet til fast eiendom, for både private, næringsliv og offentlige aktører. Vår virksomhet omfatter blant annet vurdering av tilstand, kontroll og dokumentasjon ved eierskifte, seksjonering og opprettelse av sameier, samt faglige vurderinger i forbindelse med skader, reklamasjoner, byggeprosjekter og verdivurderinger.

I tillegg leverer vi tekniske tjenester som målinger, kontroller og analyser relatert til fukt, energi, tetthet, el og areal. Vi bistår gjennom hele livsløpet til en eiendom, fra planlegging og bygging til kjøp, salg og forvaltning.

Vi er kjent for høy kvalitet i leveransene, rask oppfølging og solid fagkompetanse. Våre takstmenn arbeider i tråd med gjeldende standarder og regelverk, og håndterer både standardoppdrag, hasteoppdrag og komplekse saker med høy presisjon.

Rapportansvarlig

Frode Kvaløster

frode.kvalosater@takst-forum.no

922 08 459



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1957

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og beslag i metall.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning fra 1979.
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Adkomst til kaldtloft er via en uisolert luke med nedfellbar stige.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Hovedtyngden ble skiftet i 2000.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Det er etablert terrasser i tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, flis og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malt trepanel, malte plater og panelplater.
Innvendige tak har himlingsplater.
Etasjeskille er et trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe, vedovn i kjellerstue og vedovn på stue.
Gulv i etasjen består av furu og flis. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i nedre deler av vegg på bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv under inngangspartiet og bad.
Boligen har malte tretrapper.
Innvendig har boligen malte glatte dører og fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det måles et fall på ca: 10 mm fra dør til dusjkabinett. Lokalt fall under kabinett var ikke mulig å kontrollere. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca: 50 mm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod på tilgjengelig sted. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg for oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med belegg på gulv, panelplater på vegger og himlingsplater i innvendig tak. Utstyrt med servant og veggmontert toalett.
Toalettrom med belegg på gulv, panelplater på vegger og

himlingsplater i innvendig tak. Utstyrt med servant og klosett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert luft til luft varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringsskap med automatsikringer og automatisk strømmåler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 2009.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og betong.
Forstøtningsmur i betong og betongstein.
Bygningen ligger i skrått hellende terreng med flate partier.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

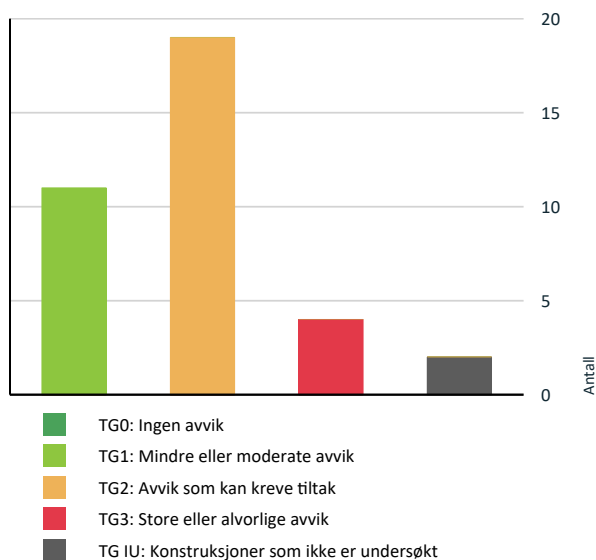
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Kjellerstue er oppført som bod på byggegodkjente tegninger.
- Det er enkelte avvik på romfordelingen i 1.etg.
- Det er ikke fremlagt plantegninger av 2.etg.

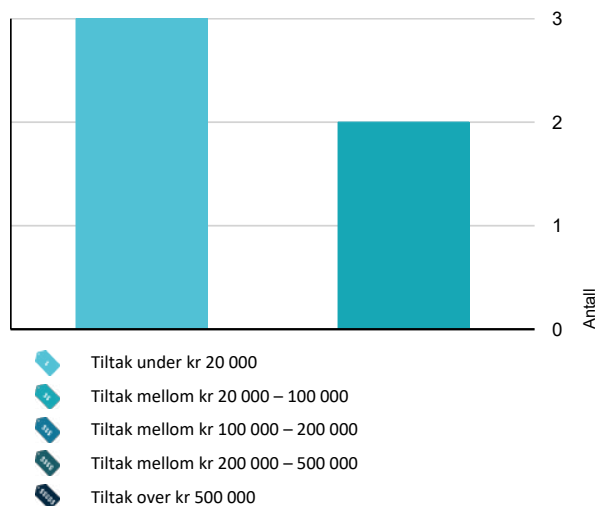
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takteking - 2** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Krypjkjeller** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Krypjkjeller - 2** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

! Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

! Det er avvik i rømningsveier.

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1957

Kommentar
Opplyst under befaring.
Byggegodkjente tegninger datert
02.03.1956

Anvendelse
Boligformål

Standard

Enebolig er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong og lettklinkerblokker. Veggkonstruksjoner er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og 3-lags isolerglass.

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

1979	Tilbygg	Tilbygg med utvidelse av stue, nytt inngangsparti og bad.
1979	Modernisering	Utskiftinger av utvendige fasader / montert ny bordkledning.
1995	Modernisering	Lagt ny takteking på hovedhuset, ikke tilbygget.
2000	Modernisering	Utskiftinger av vinduer i tidsrommet 2000 til 2019.
2006	Modernisering	Montert ny kjøkkeninnredning.
2008	Modernisering	Montert ny hovedytterdør og balkongdør.
2009	Modernisering	Utvidelse av gårds plass, opparbeidelse av støttemur.
2009	Modernisering	Lagt ny drenering.
2019	Modernisering	Innredet stue i kjeller.
2019	Modernisering	Oppussing av bad.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Taktekking - 2

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 1979 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Takteking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er avvik:

Vindskier har dårlig tilstand.

Konsekvens/tiltak

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tiltak:
- Andre tiltak:
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.

Lokale utbedringer, alternativt utskifting av vindskier er påregnelig.



Dårlig tilstand på vindskier. Flasset beleg i takfotbeslag.

TO 3 Nedløp og beslag

Takrenner og beslag i metall.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Det gjøres oppmerksom på avvik registrert fra kaldtloft vedr. fukt.

Det er enkelte lekkasjer fra takrenner.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Tiltak:
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Beslag på tak må undersøkes når forholdene gjør det mulig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Fuktighet / svertesopp i undertak ved gjennomføring i taket. Utettheter i nedløpsrør.
Undersøkelser må utføres av beslag for å finne årsak til avvik.

Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning fra 1979.

Vurdering av avvik:

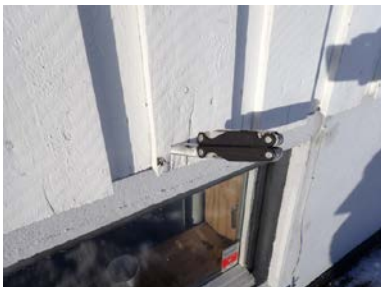
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er avvik:

Det er i enkelte deler av veggene ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Musesperre må ettermonteres i de deler av veggkonstruksjonene som mangler musesikring.



Råte i bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Adkomst til kaldtloft er via en isolert luke med nedfellbar stige.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er partier med svertesopp / fuktskjolder i undertak, spesielt gjelder dette ved raft, gjennomføringer og ut mot gavlvegger. Det måles ved lufterør til kloakk og i undertak ved gavl skadelig fukt i treverket. Hvorvidt dette skyldes lekkasje eller kondensproblemer var ikke mulig å kartlegge under befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Tilstandsrapport

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.



Deler av loftet er etterisolert. Det er ventiler i gavlvegger.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft - 2

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon over tilbygg mangler adkomst til kaldtloft.

Årstall: 1979

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.



Det er ingen synlig lufting av konstruksjonen ved raft.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Hovedtyngden ble skiftet i 2000.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Dører

Tilstandsrapport

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

TG 1J Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert terrasser i tre.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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



Tegn til utettheter i balkongdekket over krypkjeller. Ytterligere undersøkelser må utføres.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innendig er det gulv av parkett, laminat, flis og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malt trepanel, malte plater og panelplater. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres en del slitasje i blant annet parkettgulv på stue.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale tiltak bør vurderes.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er et trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Stipulert kostnad er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Ingen symptomer på fuktskader i etasjeskille / stubbegulv over krypkjeller.

Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn i kjellerstue og vedovn på stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Avstand fra sotluke til brennbart materiale er for liten

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv i etasjen består av furu og flis. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i nedre deler av vegg på bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres i panelspiker på bod rustmerker, noe som tilsier at rommet tidvis er eller har vært utsatt for fuktighet.

Bak plastfolie på mur bak påforet vegg registreres mineralutslag, noe som indikerer at det er en viss fukttransport i muren.

Ved fuksøk på flislagt grunnmur ble det registrert økende avvik på søkeinstrumentet ned mot kjellergulv. Registrert avvik vil påføre treverk som er i direkte kontakt med gulv og grunnmur uheldige fuktbelastninger som over tid kan resultere i skader.

Erfaringsmessig ser man at innredde kjellere i eldre boliger uavhengig av tilstand på drenering er å betrakte som risikokonstruksjoner pga. skadepotensiale for skjulte skader som utvikles over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales observasjoner over tid for å bekrefte eller avkrefte ytterligere utvikling av registrerte forhold.

Kalde rom i etasjen bør oppvarmes / ha jevn temperatur.



Ingen symptomer på skadelig fukt i hulltakingen.

Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv under inngangspartiet og bad.

Årstall: 1979

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Fuktsperre på bakken bør etableres.



Krypkjeller under inngangspartiet / bad

Kryp Kjeller - 2

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv under en del av stue.

Årstall: 1979

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Bedre ventilering må etableres.
- Andre tiltak:

Trerester / organiske materialer på bakken i krypkjeller må fjernes.

Tilstandsrapport



Organisk materiale på grunnen i krypkjeller under stue.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malte tretrapper.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører og fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Himlingsplate ved ventil har en skade forårsaket av kondens / fukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelen fungerer med dette avviket.

Tilstandsrapport



Ingen skadelig fukt registrert ved ventil i tak på badet.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Det måles et fall på ca: 10 mm fra dør til dusjkabinett. Lokalt fall under kabinett var ikke mulig å kontrollere. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca: 50 mm.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

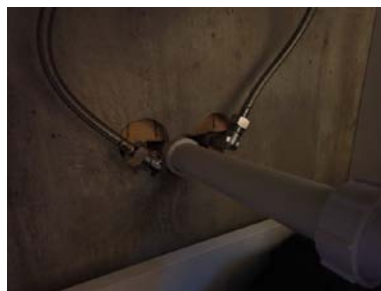
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.



Plastsluk under dusjkabinett.



Det er ikke tettemansjetter på rørgjennomføringer i vegg.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

1. TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1. TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod på tilgjengelig sted. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Ingen skadelig fukt i hulltakingen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1. TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er opplegg for oppvaskmaskin.

Årstall: 2006

Kilde: Eier



Enkelte bruksmerker i innredningen

1. ETASJE > KJØKKEN

1. TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

Årstall: 2006

Kilde: Eier

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med belegg på gulv, panelplater på vegger og himlingsplater i innvendig tak. Utstyrt med servant og klosett.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med belegg på gulv, panelplater på vegger og himlingsplater i innvendig tak. Utstyrt med servant og veggmontert toalett.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Det er ingen ventilasjonsmulighet i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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



Isdannelse under utvendig vannkran gir indikasjoner på utettheter / lekkasje. tiltak må utføres for å unngå frostskafer i grunnmur og vannrør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Det er installert luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og automatisk strømmåler.

Tilstandsrapport

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2007 Rehab sikringsskap.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det er fremlagt dokumentasjon på deler av anlegget.
- Rehab sikringsskap i 200.
- Montert automatisk strømmåler i 2018.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Enkelte kabler / ledninger i kjeller er ikke festet tilstrekkelig, tegn til egeninnsats.

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.

Tilstandsrapport



Sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2009.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og betong.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur i betong og betongstein.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Tilstandsrapport



Sprekker i støttemur.

Terrengforhold

Bygningen ligger i skrått hellende terreng med flate partier.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

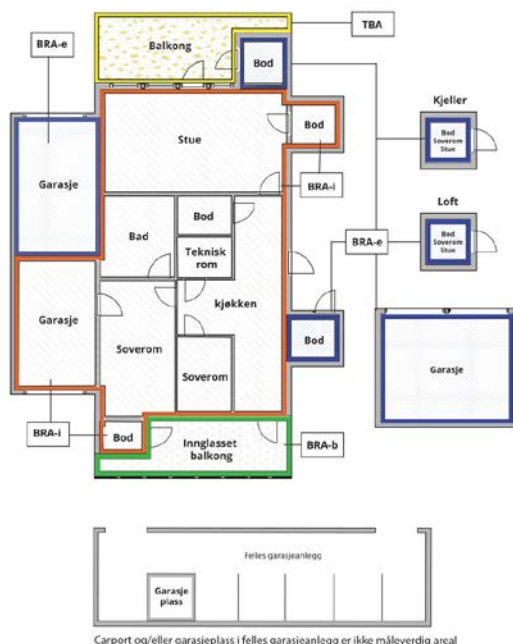
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. Etasje	38			38		7	45
1. Etasje	67			67	31		67
Kjeller	40			40			40
SUM	145				31	7	152
SUM BRA	145						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, toalettrom		
1. Etasje	Vindfang, gang, trapperom, bad/vaskerom, toalettrom, kjøkken, stue		
Kjeller	Gang, kjellerstue, bod		

Kommentar

Det er ikke ikke tilfredsstillende takhøyde, rømningsveger eller takhøyde på oppholdsrom i kjeller.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

- Kjellerstue er oppført som bod på byggesgodkjente tegninger.
- Det er enkelte avvik på romfordelingen i 1.etg.
- Det er ikke fremlagt plantegninger av 2.etg.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		18		18	
SUM		18			
SUM BRA	18				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	

Garasje

Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje		28		28	
SUM		28			
SUM BRA	28				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.2.2026	Frøde Kvaløseter	Takstingenør
	Liv Karin Strand Røsdal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5007 NAMSOS	20	436		0	888.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Spillumvegen 15

Hjemmelshaver

Røsdal Liv Karin Strand

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

1977

Kommentar**Standard**

Garasje oppført på støpt plate. Vegger i tre kledd med stående panel. Taket er et pulttak og er tekket med metallplater. Garasjedør i tre og vippeport i tre.

Vedlikehold

Det er ikke foretatt en tilstandsvurdering av tilleggsbygningen. Det gjøres likevel oppmerksom på behovet for vedlikehold pga. alder og slitasje oppstått over tid.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Garasje

**Anvendelse**

Garasje / bod

Byggeår

1988

Kommentar**Standard**

Garasje med boder oppført på støpt plate. Vegger i tre kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Det er 2 vippeporter i tre, boddør i tre og vindu med 1-lags glass.

Vedlikehold

Det er ikke foretatt en tilstandsvurdering av tilleggsbygningen. Det gjøres likevel oppmerksom på behovet for vedlikehold pga. alder og slitasje oppstått over tid.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	06.02.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	06.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	10.02.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	10.02.2026		Gjennomgått		Nei
Standardbeskrivelse	11.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Liv Karin Strand Røsdal

Boligen

Spillumvegen 15

7820 Spillum

5007-20/436/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 1987
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Renovert bad ca. 2019. Snekker Jostein Reitan, Rørlegger Gifstad, Elektrikker Terje Bromseth

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: Rørlegger Gifstad, Snekker Jostein Reitan og Elektrikker Terje Bromseth

Beskrivelse av arbeidet: Bad renovert 2019.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1995

Beskrivelse av arbeidet: Skifte av tak hovedhuset (Decra). Tilbygg 1979 (Gang, bad og stue) Skifte av tak ble leid inn firma men eier var håndtlanger.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Ja

Punktert vindu på stue.

Kjøkken vindu og loftsvindu skiftet 2008.

Ytterdør og altandør 2008.

Lille vindu på stue er også skiftet.

Vindu på bad 2019.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Ja



Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1988

Beskrivelse av arbeidet: Garasje/uthus Garasje

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Ja

Satt opp støttemur ved garasje mot nord ca. 2009 for å få større gårdsplass og også mulighet til utkjøring mot Tiurvegen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ Ja

Lagt ny drenering i 2009. Det er også bygget ny altan i 2009.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2009

Firmanavn: AB-Maskin

Beskrivelse av arbeidet: Ny drenering 2009.

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2009

Firmanavn: AB-Maskin

Beskrivelse av arbeidet: Lagt ny drenering.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Hele boligen

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2001

Firmanavn: Namsos kommune

Beskrivelse av arbeidet: Nytt avløpsanlegg for kloakk, separering av drensvann og nytt vanninntak fra Digernesvegen. Anleggene er koblet til eksisterende anlegg i kjeller, med utvendig og innvendig stoppkraner. (Kuleventiler)

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Firmanavn: NTE

Beskrivelse av arbeidet: Nytt inntaksskap utvendig, tilførselskabel over loft til nytt sikringsskap, 13 kurser. Jording tilkoblet wire utvendig. Montert luft/luft varmepumpe.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Tilbygg bad, gang og stue. ca. 1979.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1979

Beskrivelse av arbeidet: 1979 - Lagt ny bordkledning, etterisolering glava matter og asfaltplate. Vindi skiftet på hele huset. 2000 - Nytt kjøkken 2006 - SV- vegg skiftet 2 stk. vindu og noe bordkledning. 2008 - Huset malt utvendig Tjeralin, ren grå 500. 2009 - Flislagt gulv og vegg i trappnedgang til kjeller og gang i kjeller. Kjellerstue pusset opp. 2019 - Ny VVS tank.

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse

Spillumvegen 15, 7820 SPILLUM

Dato for energimerking

11.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-258185

Bygningstype

Småhus

Byggningsnummer

185131084

Gårdsnummer

20

Bruksnummer

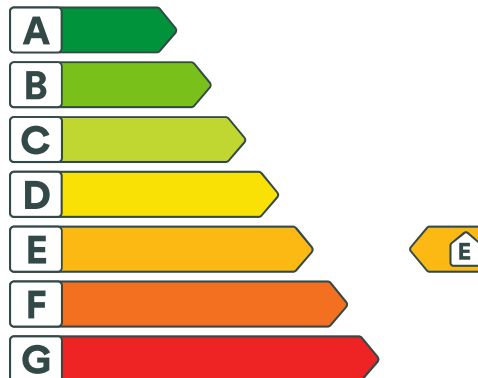
436

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1957

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

145,0 m²

Oppvarmet bruksareal

145,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningseffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

286,16 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

342,06 kWh/m²

Totalt levert pr. år

49 598 kWh



Spillumvegen 15, 7820 SPILLUM



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Ja
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Spillumvegen 15, 7820 SPILLUM



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 5: 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.

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap 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 9: 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 10: 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 11: 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 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 17: 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 tilsvarende 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 på varmeanlegg

Tiltak 18: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 23: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 25: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 26: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



Om grunnlaget for energimerket



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og

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>

tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Spillumvegen 15 - Nabolaget Spillum - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Svea Linje 609, 781	1 min 0.1 km
Namsos lufthavn	8 min

Skoler

Bjørkly skole (1-10 kl.) 36 elever, 3 klasser	4 min 4.1 km
Høknes barneskole (1-7 kl.) 409 elever, 22 klasser	7 min 5 km
Namsos barneskole (1-7 kl.) 189 elever, 12 klasser	8 min 4.9 km
Vestbyen skole (1-7 kl.) 217 elever, 12 klasser	12 min 6.1 km
Namsos ungdomsskole (8-10 kl.) 245 elever, 17 klasser	8 min 4.8 km
Høknes ungdomsskole (8-10 kl.) 155 elever, 14 klasser	9 min 5.3 km
Olav Duun videregående skole 852 elever	7 min 4.8 km

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



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

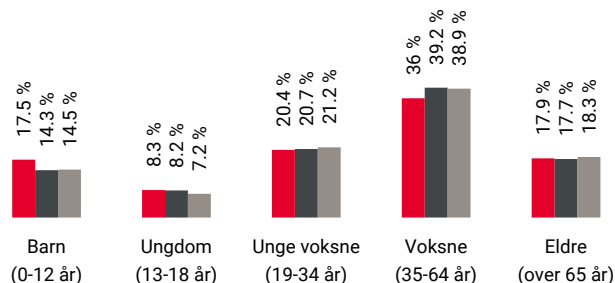
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Spillum barnehage (1-5 år) 30 barn	3 min 0.3 km
Barstad barnehage (1-5 år) 23 barn	3 min 2.7 km
Namsos barnehage (1-5 år) 54 barn	5 min 3.1 km

Dagligvare

Coop Extra Namsos Post i butikk	4 min 2.6 km
Rema 1000 Spillum	4 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

Sport

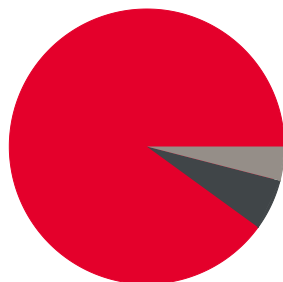
⚽ Barstad balløkke 4 min 🚗
Ballspill 3 km

⚽ Spillum Idrettspark 5 min 🚗
Ballspill, fotball, friidrett, sandvolle... 3.5 km

🚲 Care Namsos 7 min 🚗

🚲 Træn Namsos 7 min 🚗

Boligmasse



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

Varer/Tjenester



AMFI Namsos

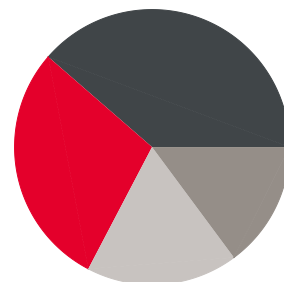
8 min 🚗



Apotek 1 Østre

8 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



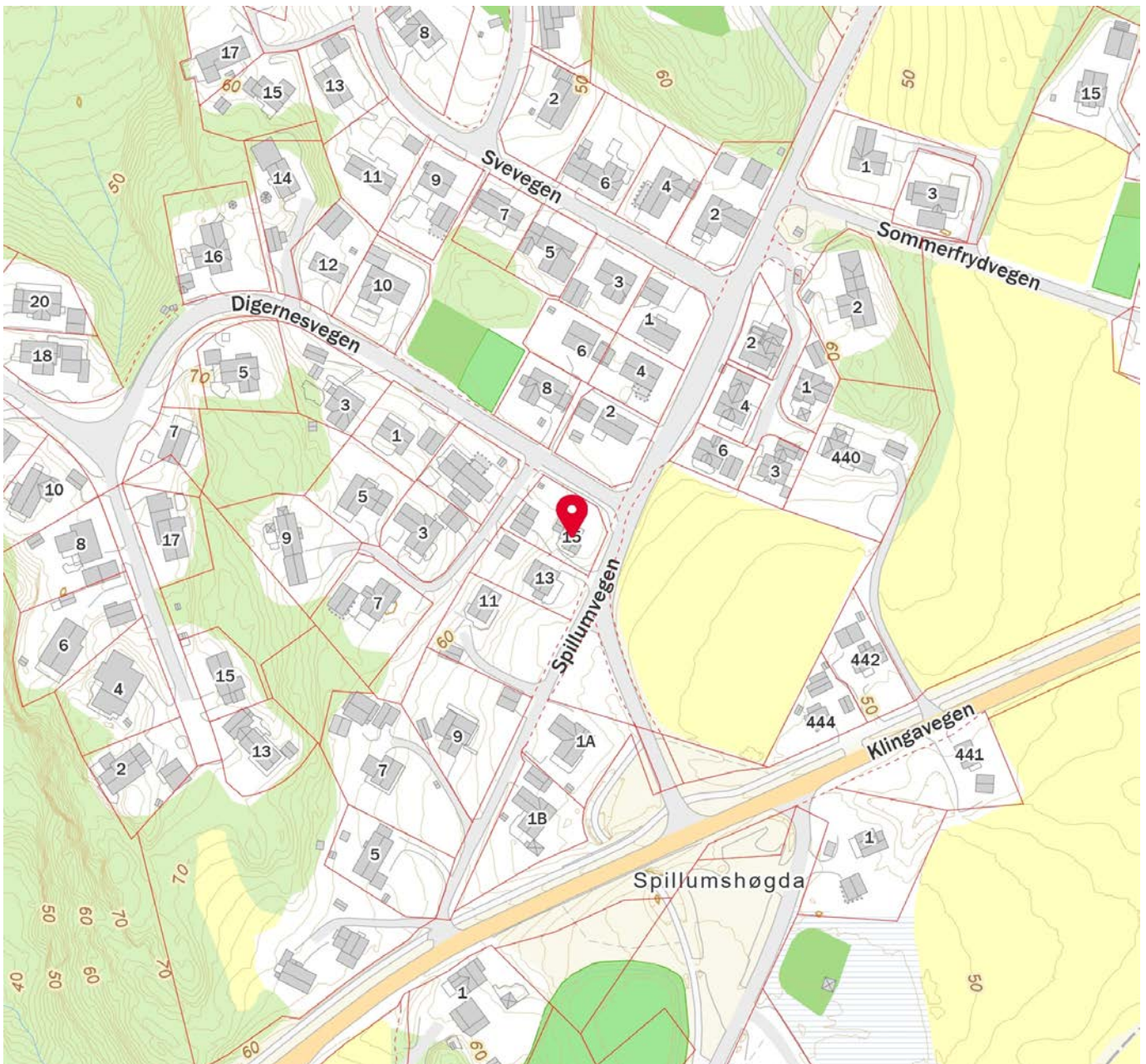
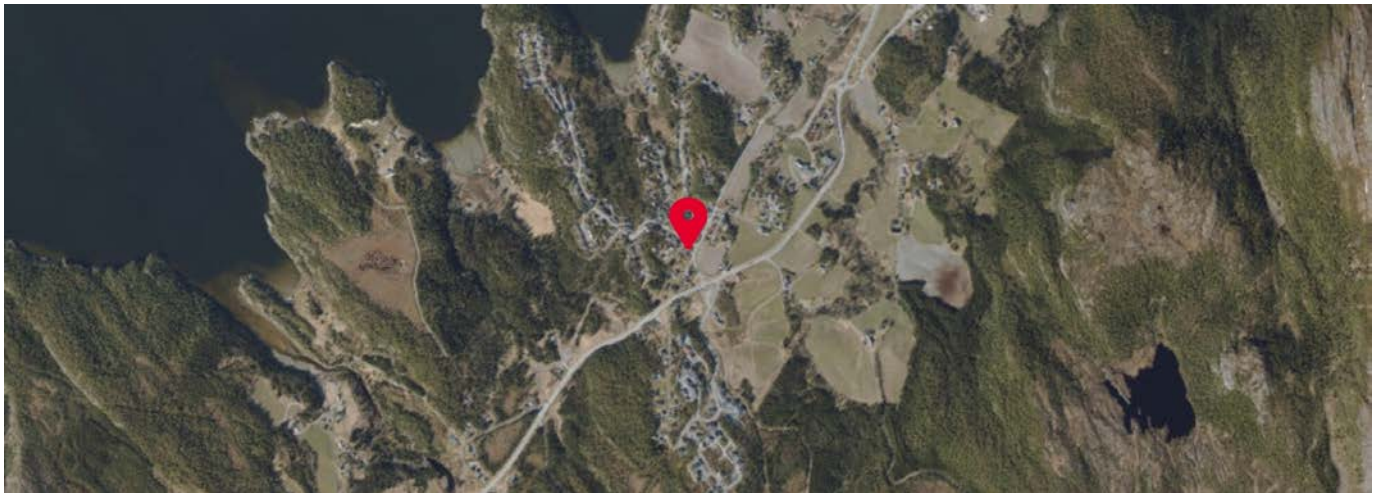
0%

43%

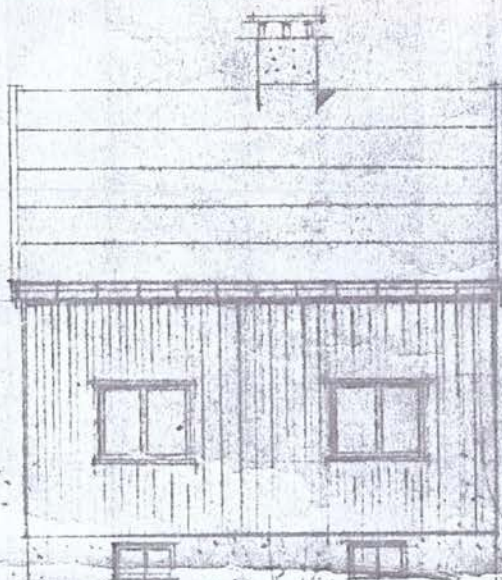
■ Spillum
■ Bangsund
■ Norge

Sivilstand

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

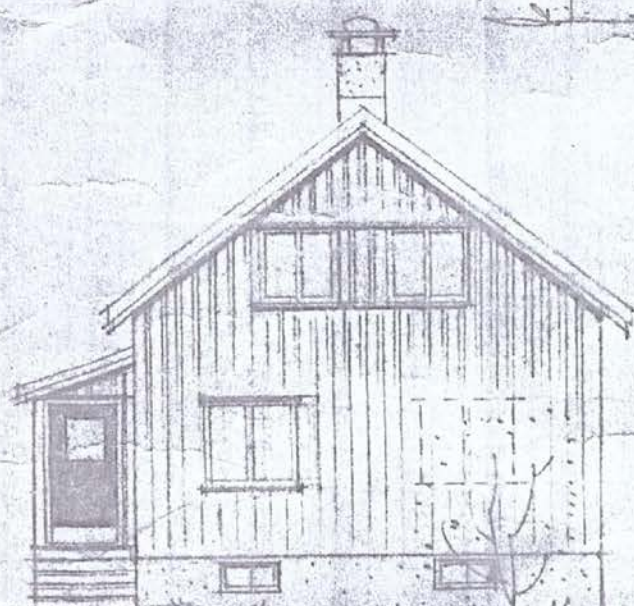


MOT NORD

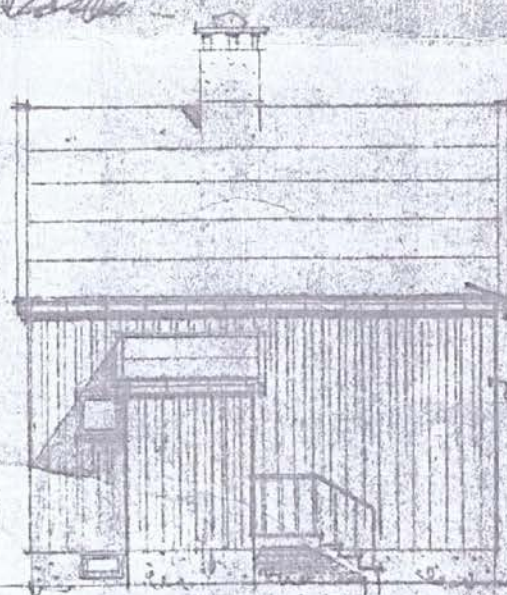


MOT ØST

Se like av ousidnet - 41 husplanstype
 godkjent adm. 20 mar 1947

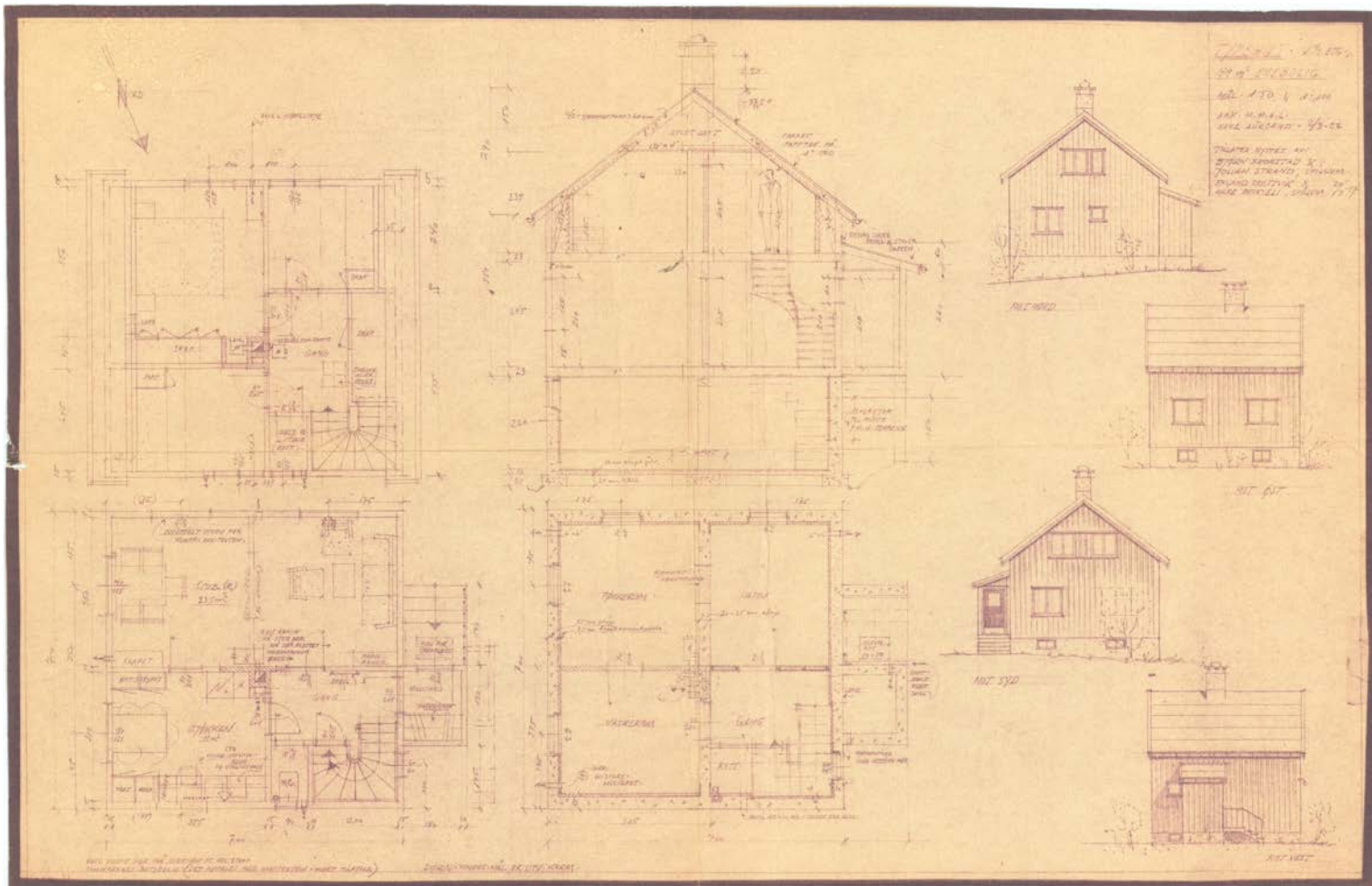


MOT SYD

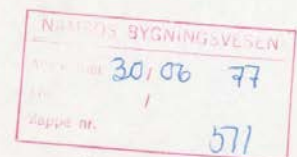
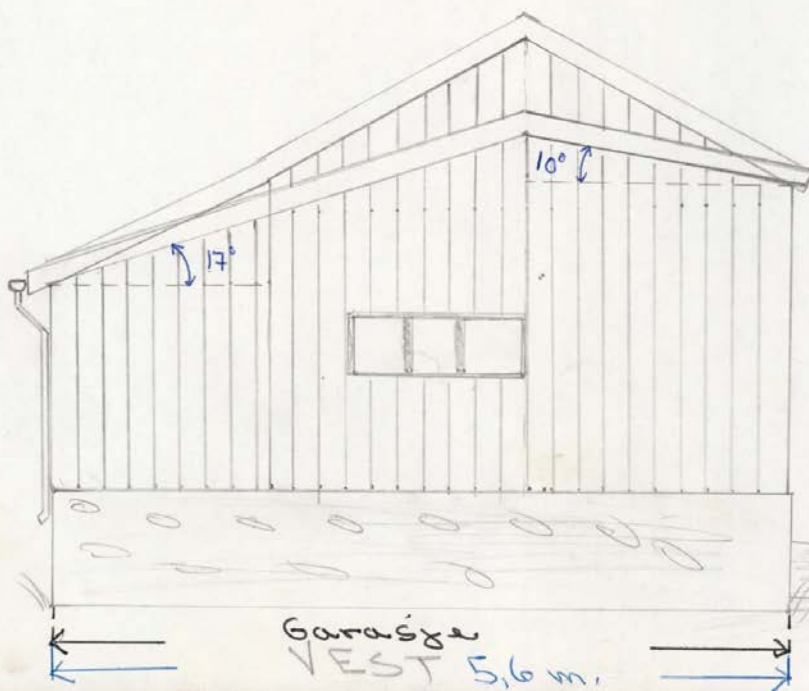


MOT VEST

~~Johann Strøm~~

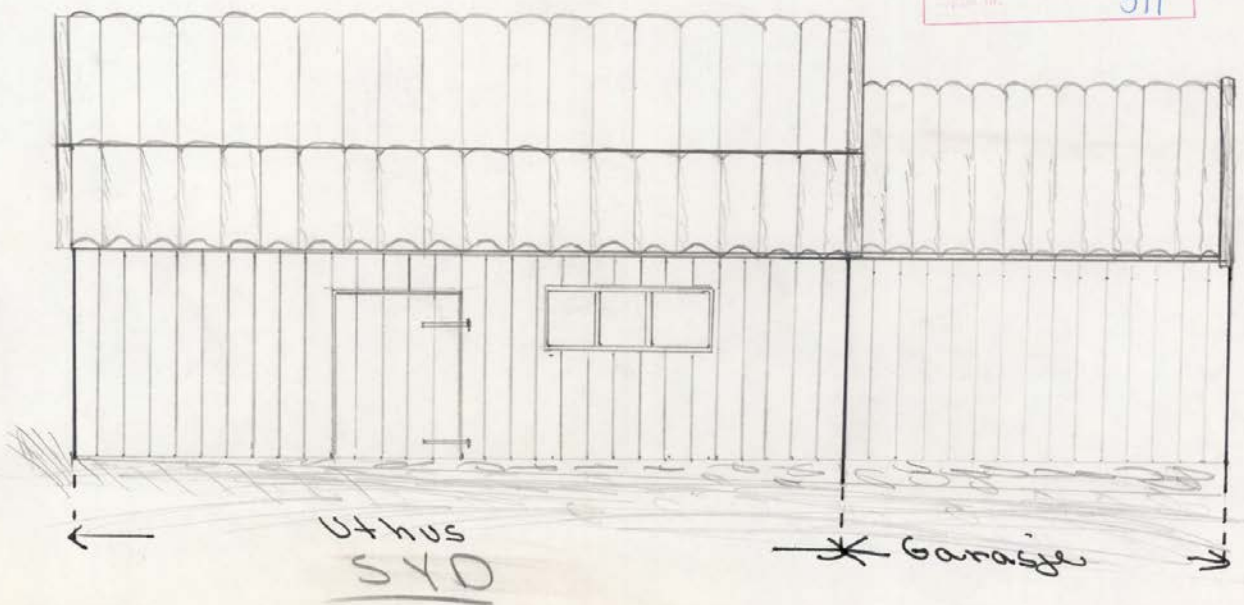


Julian Strand

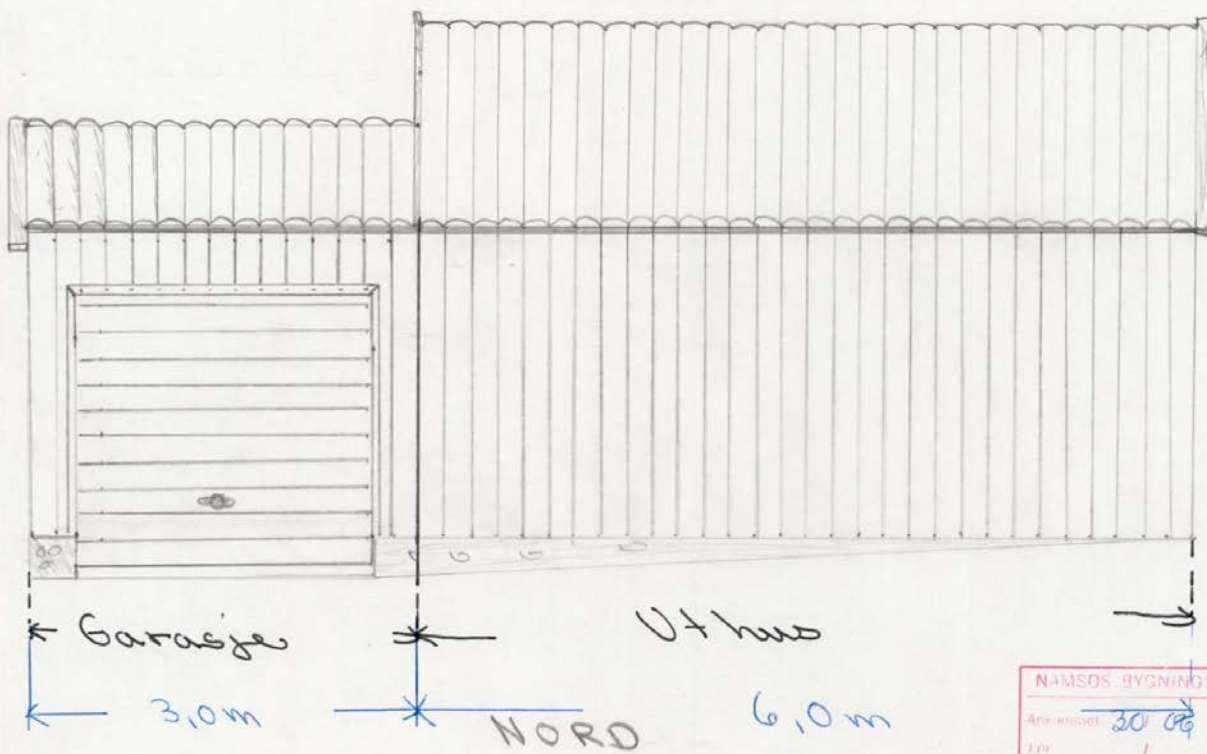


Julian Strand

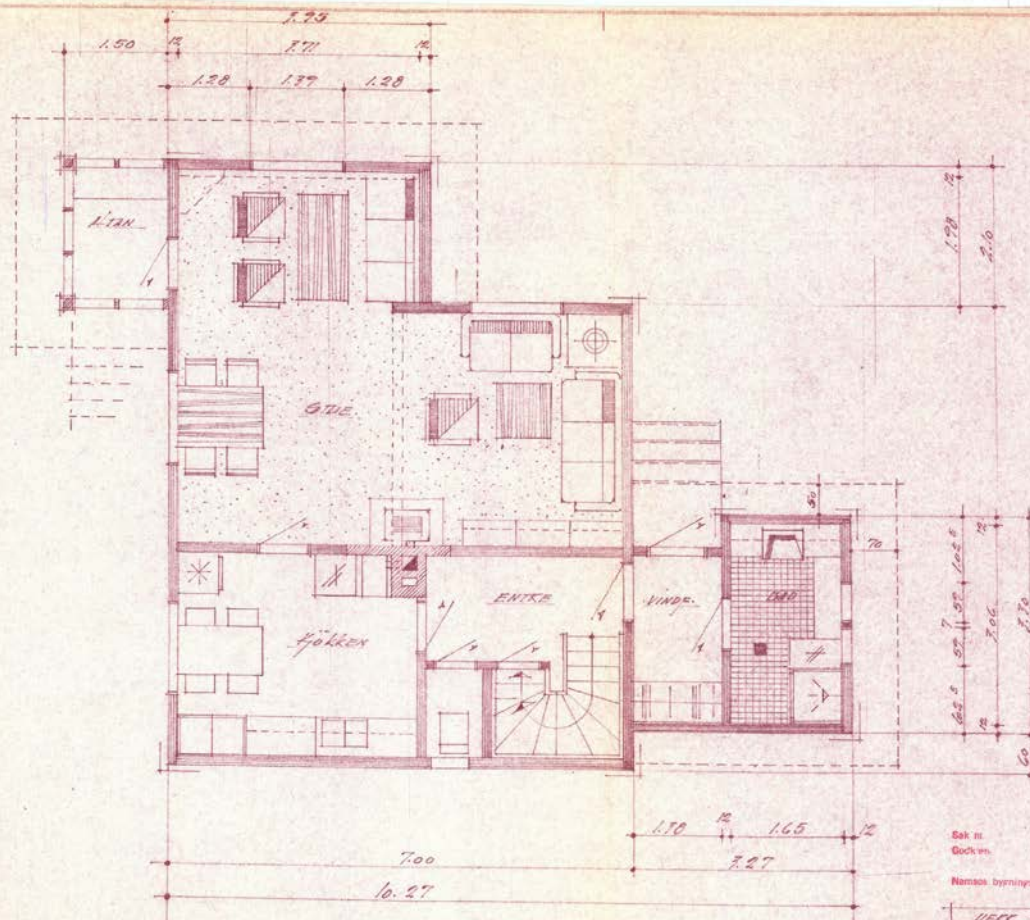
NARVØS BYGNINGSVESELN		
dato	20/06	77
tegner nr.	511	



Julian Strand



NAMSOS BYGNINGSVESEN	
Ansøkt av	30.08.77
Fm	1
Slippe nr.	571



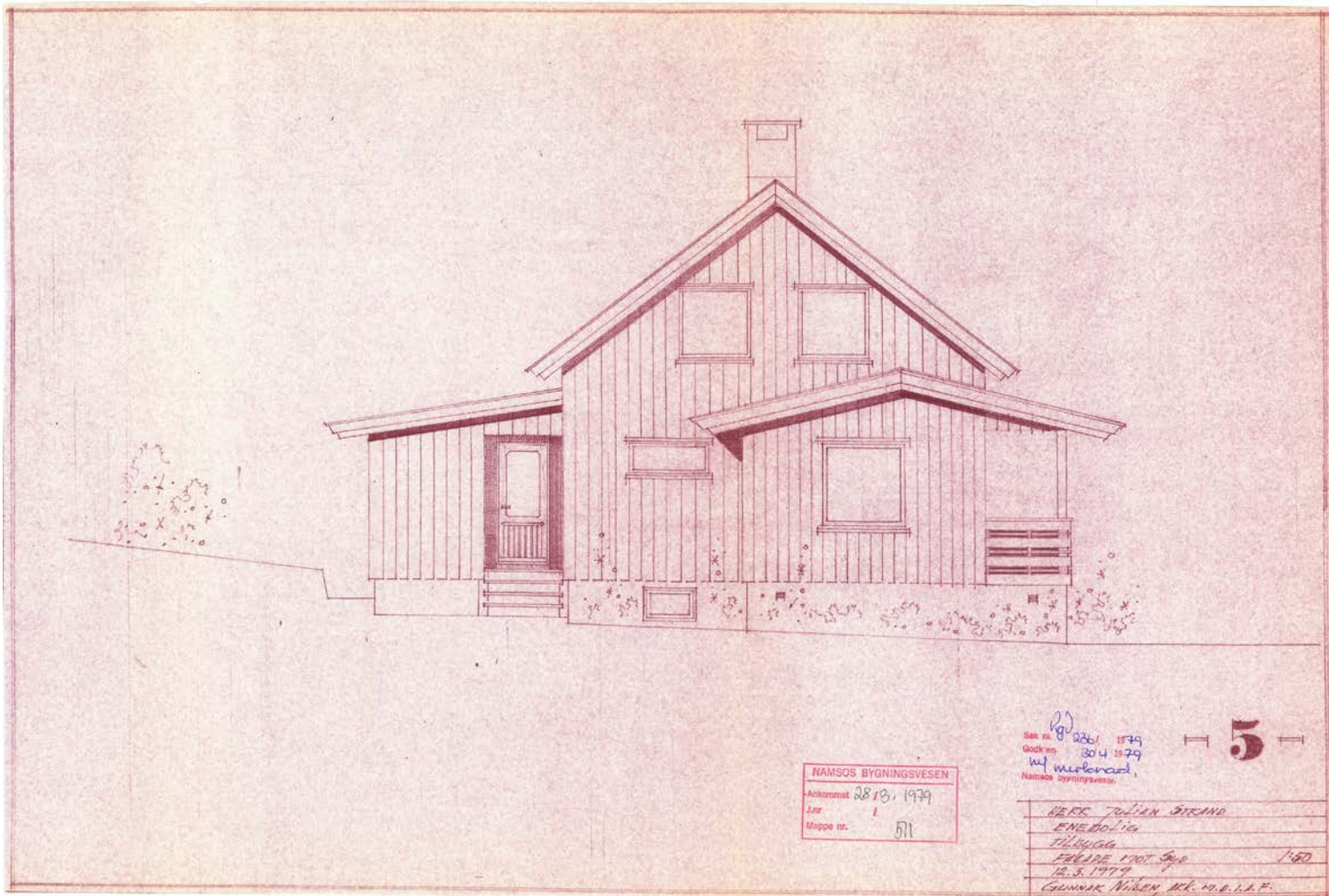
NAMSOS BYGNINGSVESEN
 Arkivnr. 2813-1979
 Lst. 1
 Skisse nr. 511

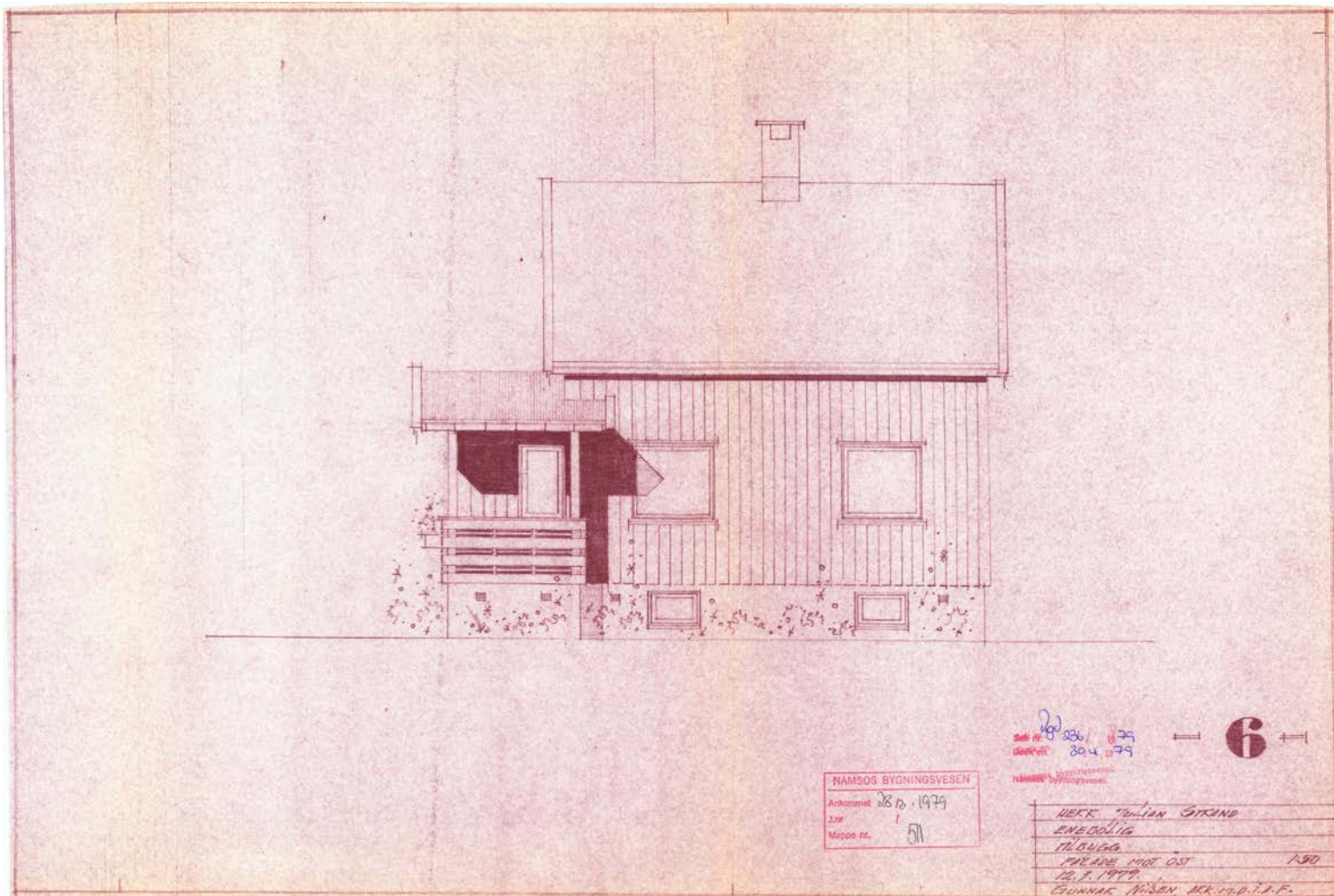
Sak nr. 1 15
 Godk. 15

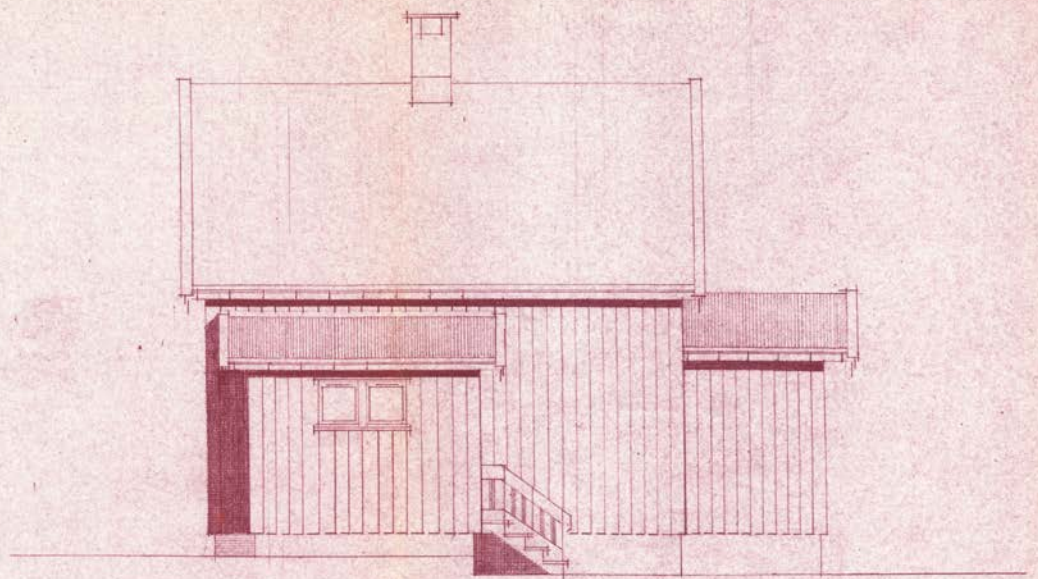
Namsos Bygningsvesen

HERK JULIAN SYRUND
 ENEDOLIA 12 Spillstue
 TILVING
 1. ETASJE PLAN 1:50
 12.7.1979
 GUNNAR NISSEN, Ark. m.d.d.f.







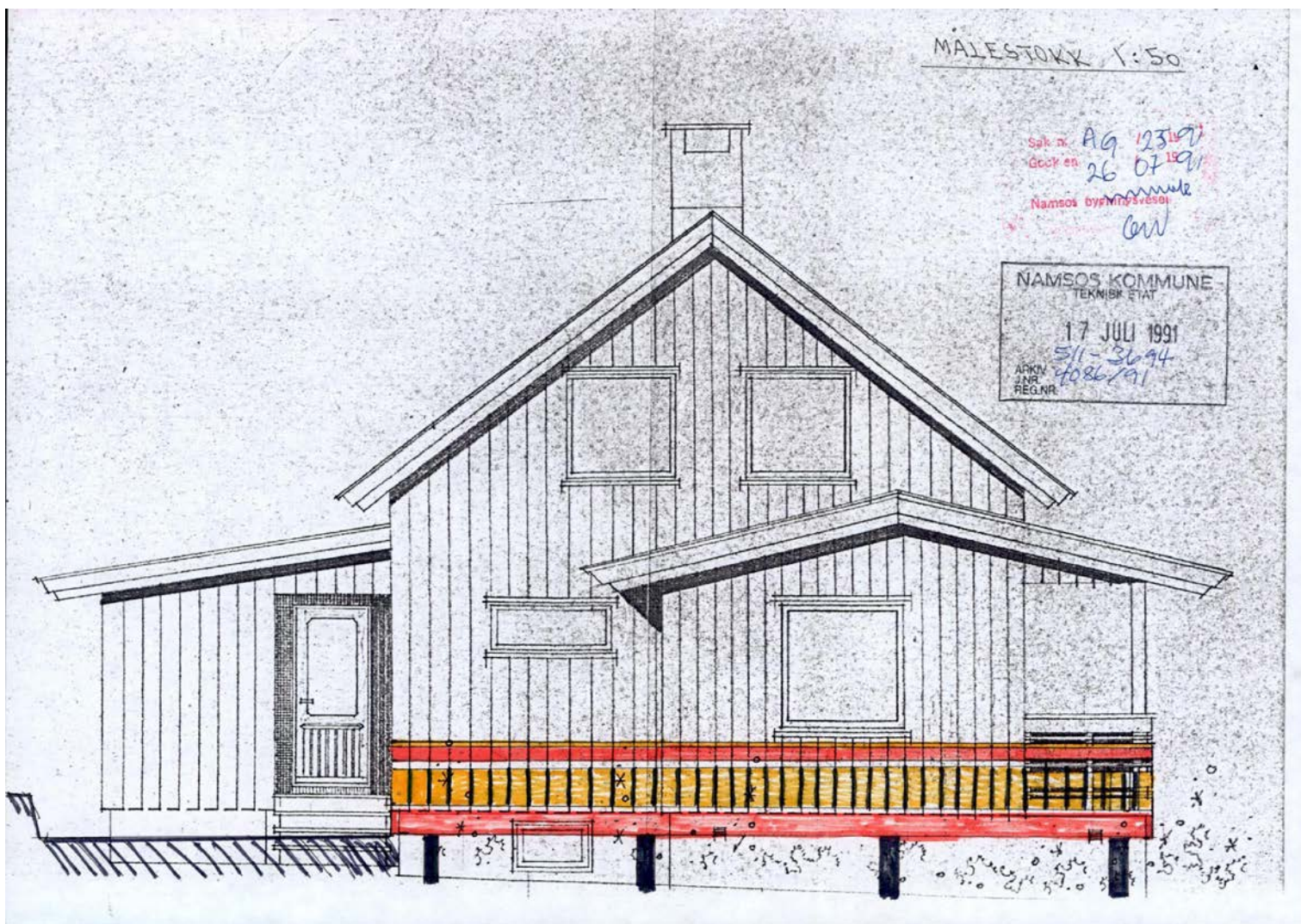


NAMSØS BYGNINGSVESEN
 Ankommet 28.10.1979
 Jnr
 Mappe nr. 671

Sol nr. 2026 13 79
 Gode nr. 304 13 79
 14 murenad.
 Namsos bygningsvesen.

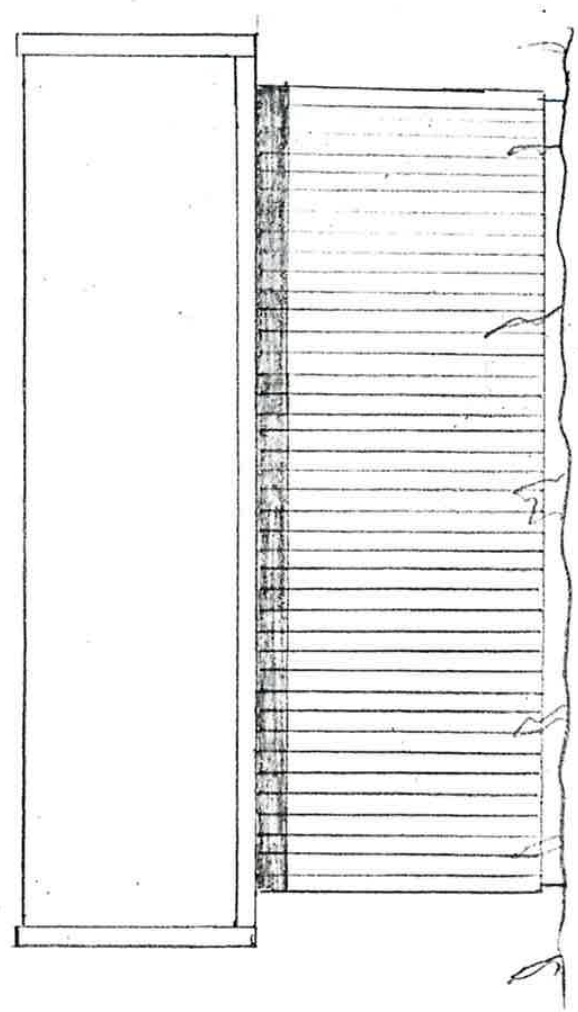


HERR. "ULIAN SØSAND
 ENEDELIG
 TILBUD
 TILBUD MOT VEST 1:50
 15.2.1979
 GUNNAR RISEN B.K. M.B.L.F.

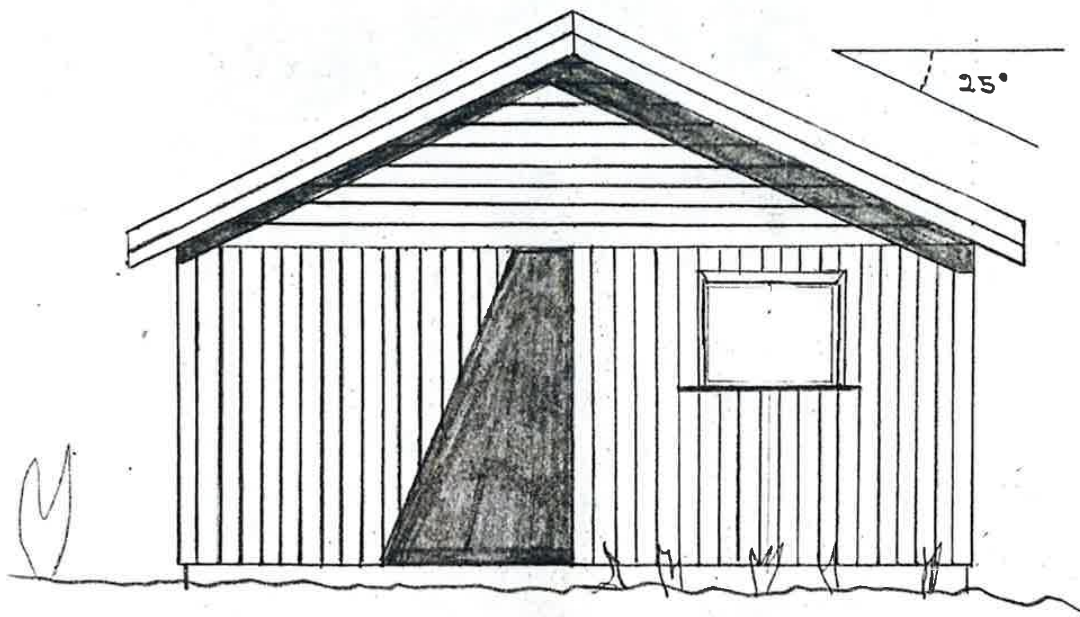


21/10/88

115
215-88
02319 88
1694
SII



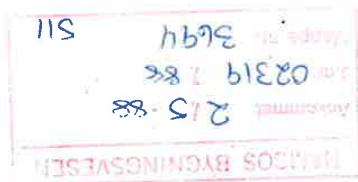
1:50 YASADE NORD-ØST



FASADE NORD-VEST

1:50

Bilag 6



NAMSØS BYGNINGSVESEN

Ankommet 25-88

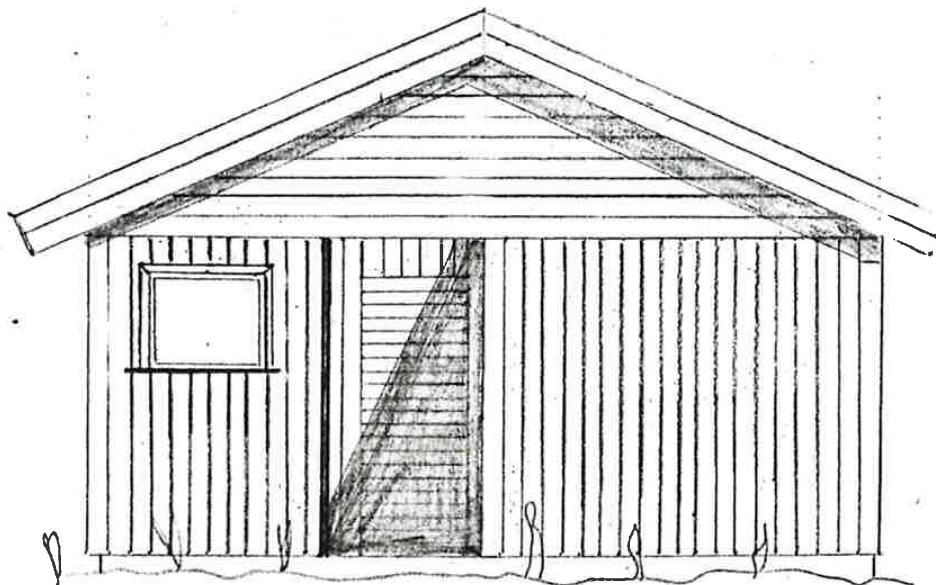
Jnr 02319/88

Mappe nr. 3694 511

BYGNINGSVESEN

L

1



FASADE SØR-ØST

1:50

1:50

NAMSØS BYGNINGSVESEN

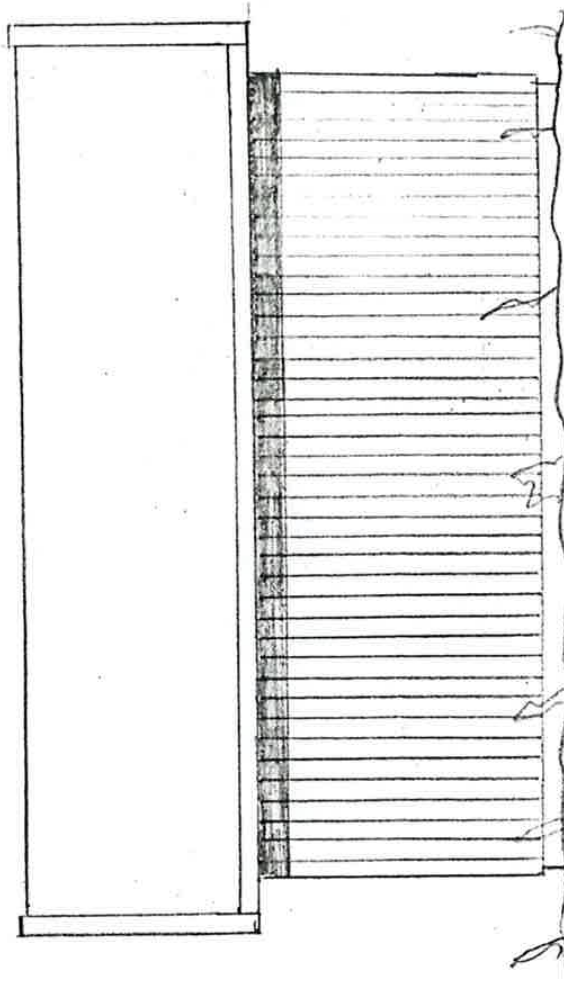
Ankommet 1

Jnr 1

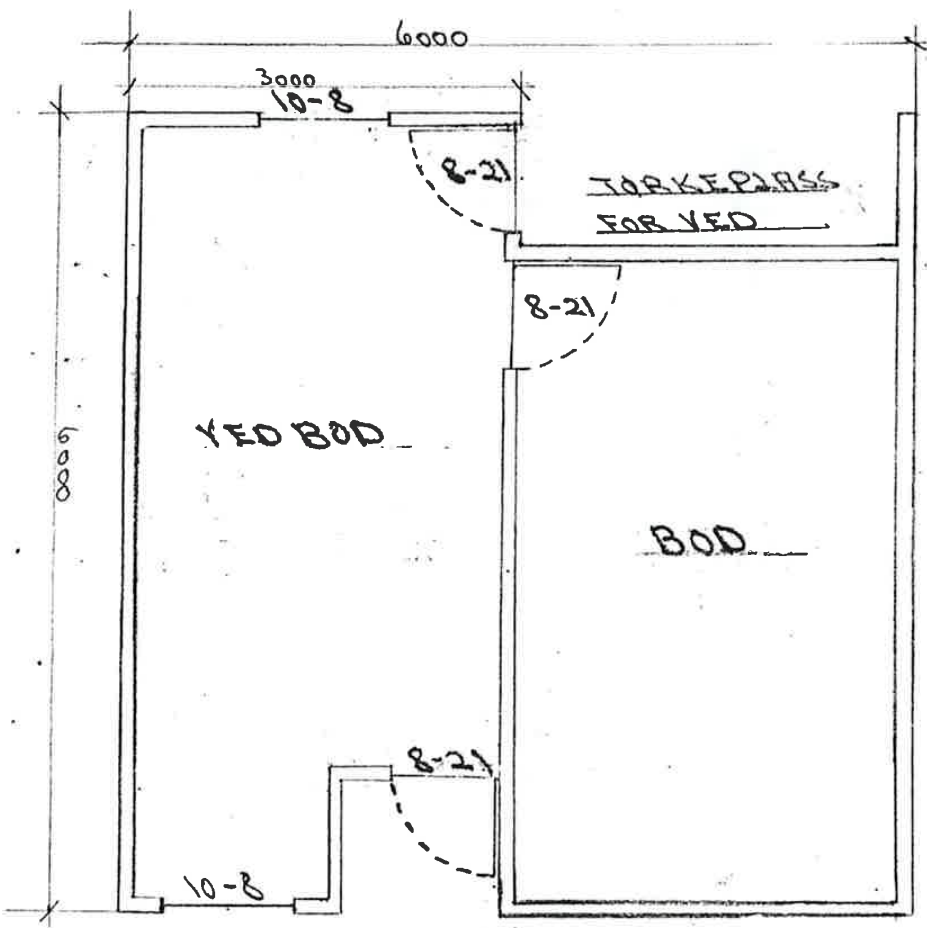
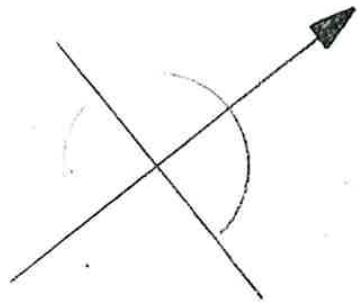
Mappe nr.

Bilaga 5

Arkivnummer 215-88
nr 02319/88
Kopie nr. 3694
S. 11



1:50 YASADE SDR-NYST



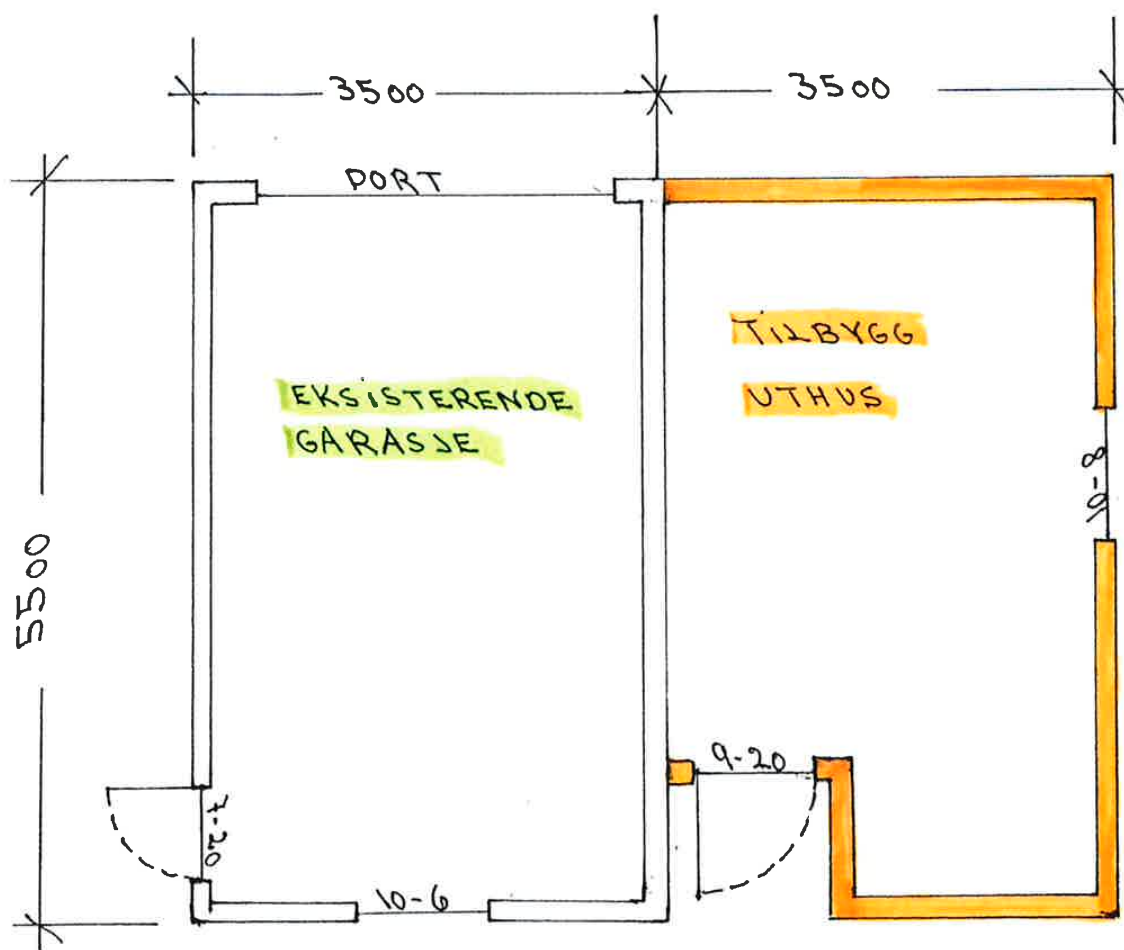
1:50

Bilag 3

NAMSØS BYGNINGSVESEN
Ansøkningsnr. 2/15-88
Saksnummer 02319188
Kommunens nr. 3694
SII

Sak nr.	15
Gedr'en	13/5 1988
adm	
Namsos bygningsvesen	

94/13718
0 4. 07. 94
511-3694
L42
94/3448



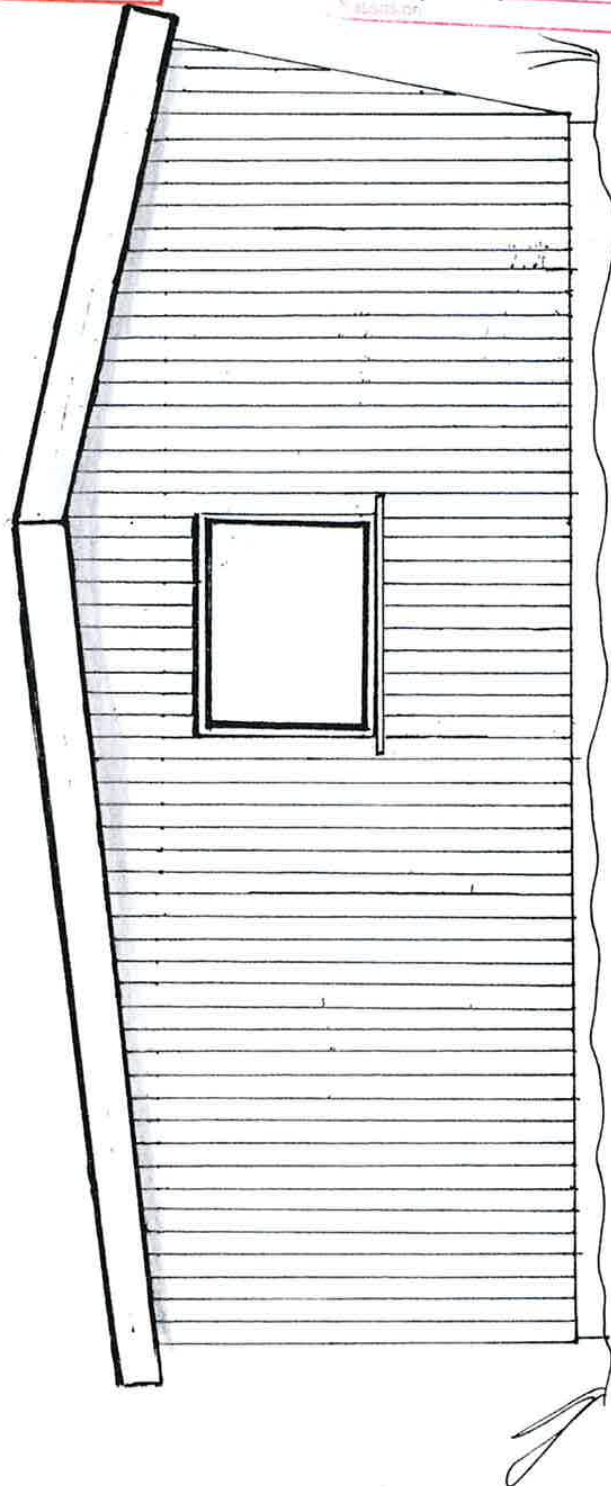
2
1
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

MÅLESTOKK 1:500

Bilag 5

FILBYGG

Sak nr. A6282/94
Godkjent 05/08-93
Namsos kommune *lw*
Plan- og byggesaksavd.



94/13718
0 4. 07. 94
511-3694
L42
94/3448

WISSTÖL 1:300

FASADE NORD-ØST (DIGERNESVEIEN)

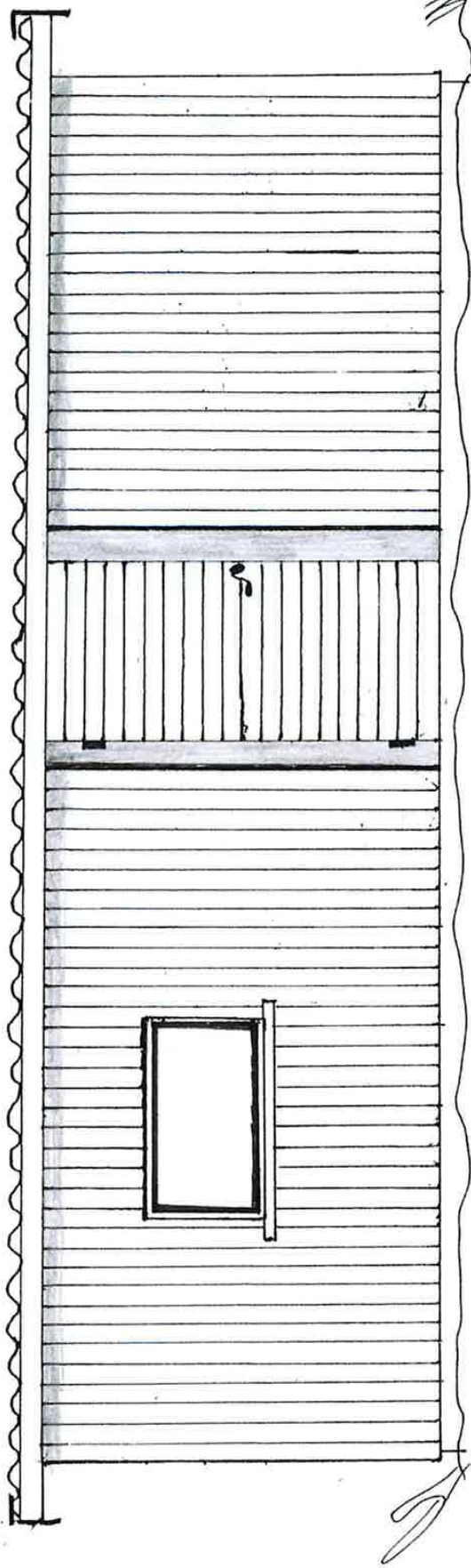
Bilag 4

94/13718
0 4. 07. 94
511-3694
242
94/3448 Dok. III

Sak nr. A6282/94
Godkjent 05/0794
Namsos kommune
Plan- og byggesaksavd.

TILBYGG

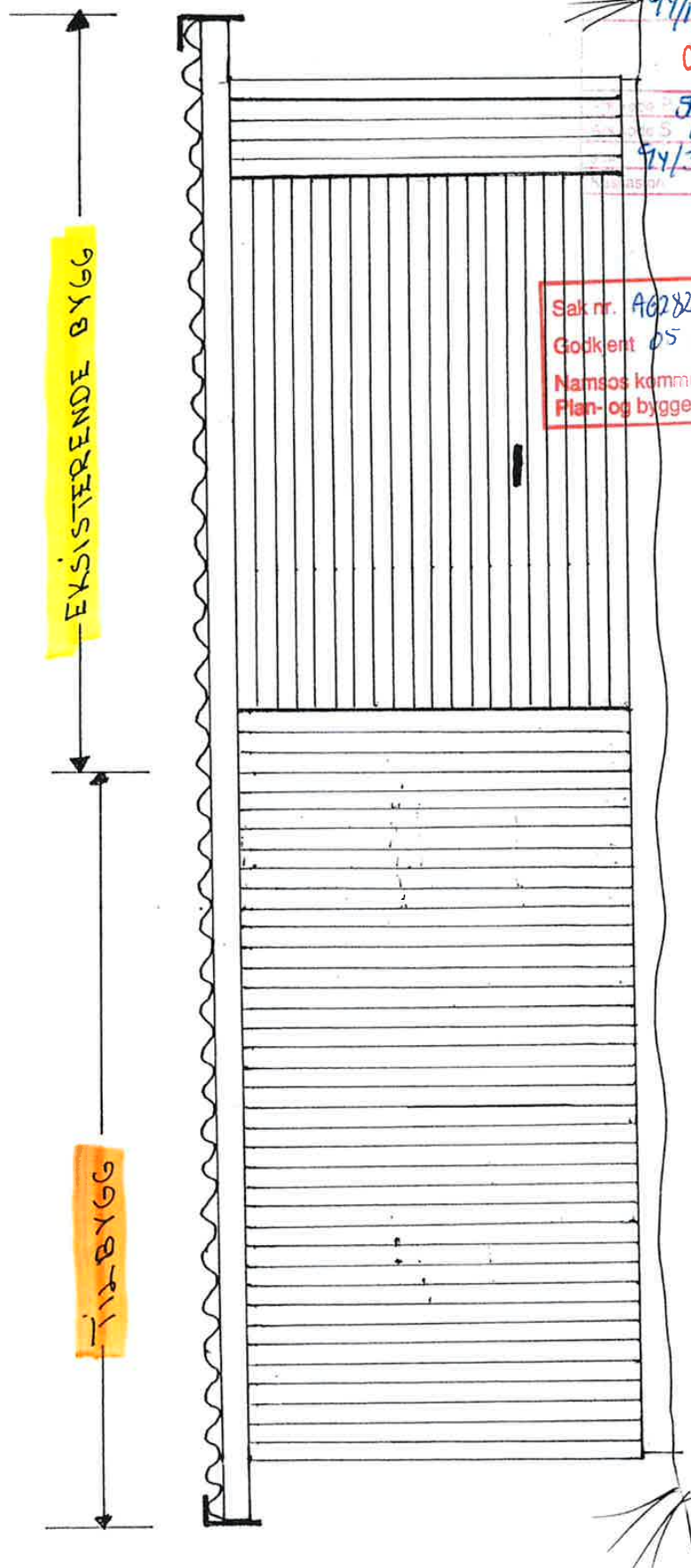
EKSISTERENDE BYGG



MAJESTØKK 1:300

FASADE SØR-ØST (GÅRDSPASS)

Bilag 6



MALESTOKK 1:300

FASADE NORD-NØST (TIDRNEIEN)

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 20, Bruksnr 436	Kommune:	5007 Namsos
Adresse:		Grunnkrets:	104 Spillum-Sævik
Veiadresse:	Spillumvegen 15, gatenr 5004	Valgkrets:	1 Namsos
	7820 Spillum	Kirkesogn:	9110102 Klinga
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	7014 Spillum

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	15.07.2004	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	888,3 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5007/20/436	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5007/20/436	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Grunneiendom fra feste	Forretning:	15.07.2004	Avgiver	1703/20/1/67	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5007/20/436	0,0

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Spillumvegen 15	Bolig	140,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	140,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	140,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	185131084			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			39,0		39,0				
H01	1		61,0		61,0				
H02			40,0		40,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

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

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	13.05.1988
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	13.06.1988
Energikilde:		BRA annet:	36,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	36,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	13.11.1988
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	185131076			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				36,0	36,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

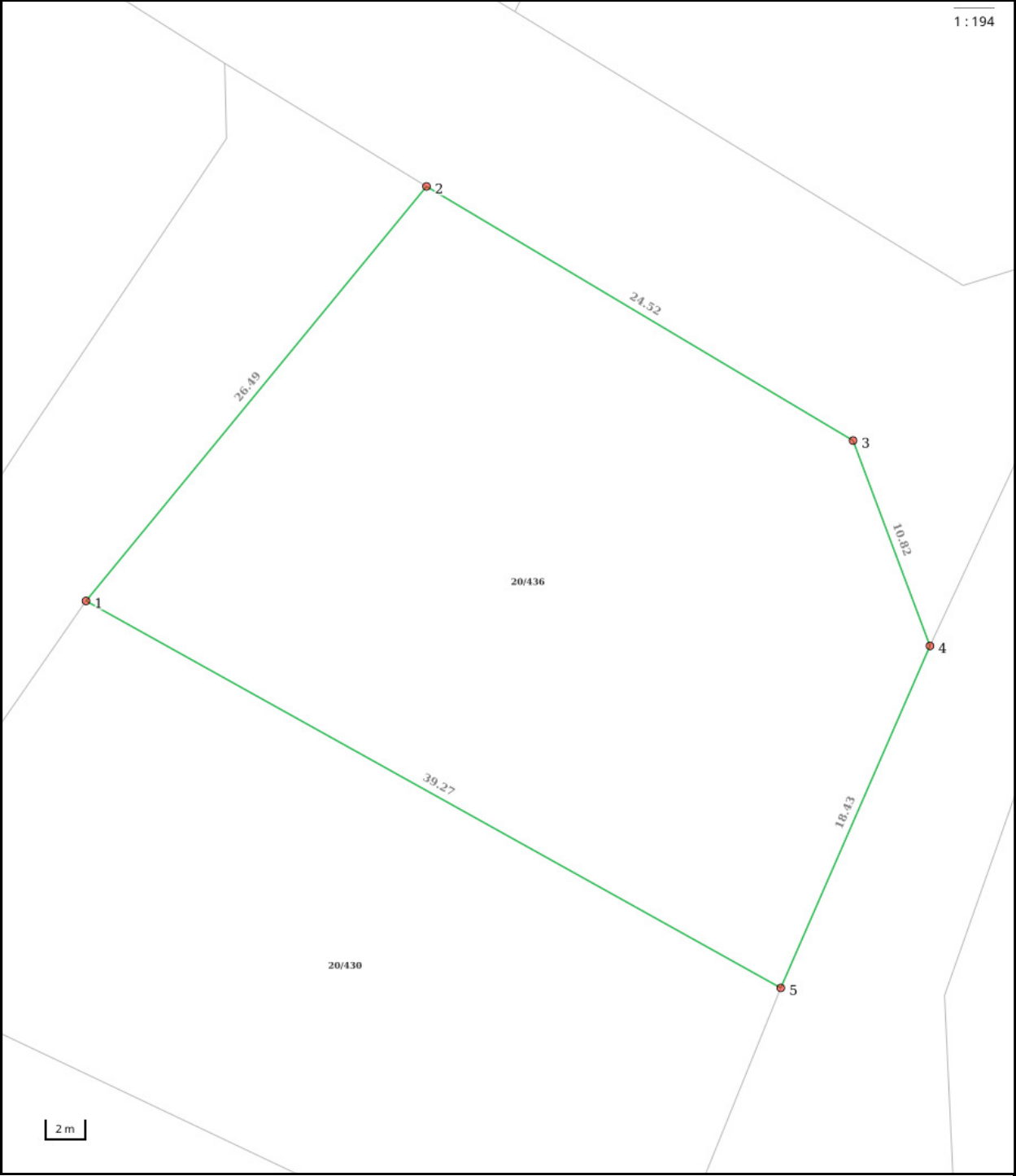
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Areal og koordinater**Areal:** 888,30m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 148 480,18	620 859,04	26,49m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	7 148 502,14	620 873,85	24,52m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	7 148 491,64	620 896,01	10,82m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	7 148 481,91	620 900,75	18,43m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	7 148 464,40	620 895,00	39,27m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

DAGEBOKFØRT
10.MAI 1990 11 3601
**SØREN SKIVEREN I
NAMDAL**

NAMSOS
Kioskens navn:
3337 Digernesvegen

OVERENSKOMST
om plassering av frittliggende transformatoriosk på privat grunn

Mellom eieren/bygsleren av eiendommen Festetomt nr. 67
Spillumsvegen 15 u/ gnr. 20
bnr. 1 i Namsos kommune og Nord-Trøndelag Elektrisitetsverk (NTE)
er det inngått følgende overenskomst i forbindelse med NTE's bygging av transformatoriosk på eiendommen.

Pkt. 1.
Eieren/bygsleren gir NTE tillatelse til å oppføre en transformatoriosk på eiendommen. Plasseringen er vist på NTE's tegning som vedlagt. datert 1989 og utførelsen på NTE's tegning datert

Pkt. 2.
NTE har rett til å føre kabler/ledninger ut fra transformatoriosken til andre konsumenter. NTE's personale og transportmidler skal til enhver tid på døgnet ha uhindret adgang til kiosken. Beplantninger eller andre foranstaltninger (oljetanker o.l.) som hindrer adkomst og legging av kabler/ledninger eller svekker kioskens ventilasjon, må ikke foretas.
Skader som påføres eiendommen ved oppføring av kiosken, legging av kabler, montering av linjer og senere tilsyn og reparasjoner, utbedres uten unødig opphold av NTE og uten utgift for grunneieren eller bygsleren. Eventuelle skader som ikke lar seg utbedre, erstattes etter overenskomst eller skjønn.

Pkt. 3.
For disse rettigheter betaler kommune NTE en gang for alle en ulempestatning på kr. 3.000,-, -tretusen kroner 00/100-
som utbetales til eieren når overenskomsten er tinglyst, eventuelt etter nærmere avtale.
~~Etter eierens ønske betales alternativt årlig grunnleie med kr.~~

Pkt. 4.
Hvis bruken av kiosken opphører, skal kiosken med fundament fjernes av NTE, uten utgift for grunneieren eller bygsleren. Tomten skal, om nødvendig, planeres og isåes gress.

Pkt. 5.
Denne overenskomst kan tinglyses som heftelse på eiendommen og kan ikke oppsies av grunneieren eller bygsleren. Omkostningene i forbindelse med eventuell tinglysing av overenskomsten, dekkes av NTE.

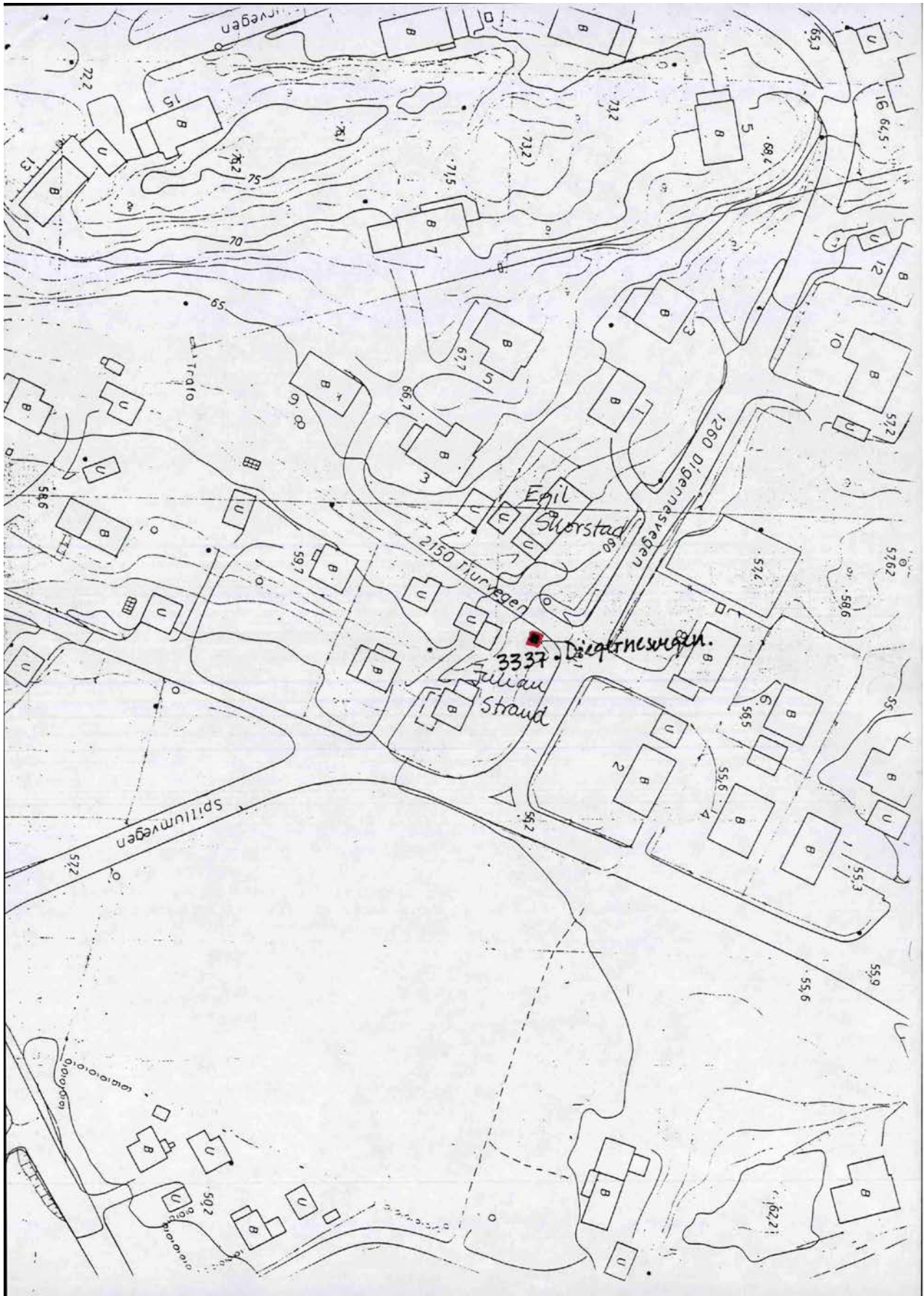
Nord-Trøndelag Elektrisitetsverk
Steinkjer, den 29.08.89
Odd Erik Spillum

Eier/bygsler
Spillum, den 31/8-89
Julian Strand
født født 3/9-21.

Odd Erik Spillum
Odd Erik Spillum
født: 30/8-55
Liv Karin Strand Røsdal
Liv Karin Strand Røsdal

NTE VERK
05506 04.08.89
Ark. 652.15.13

Doknr: 3601 Tinglyst: 10.06.1990 Emb. 069
T 214 Steinkjer Trykkeri A.s. STATENS KARTVERK FAST EIENDOM





Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Namsos Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5007 **Gårdsnr.:** 20 **Bruksnr.:** 436**Adresse:** Spillumvegen 15, 7820 SPILLUM**Referanse:** 1706260015

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann		6282
Avløp		8384
Renovasjon		6748
Branntilsyn, feiing		539
Eiendomsskatt	Grunnlaget er 3,9 promille av skattetaksten	3379

Kommentar

Eiendomsskattetaksten er kr. 1 238 000,-.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Namsos Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5007 Gårdsnr.: 20 Bruksnr.: 436

Adresse: Spillumvegen 15, 7820 SPILLUM

Referanse: 1706260015

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

Kommentar

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	20	Bruksnr:	436	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Spillumvegen 15, 7820 SPILLUM						
Dato:	06.02.2026	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	☐	☒
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:	27.03.2012	
Merknader:		

**NAMSOS KOMMUNE**

Samfunnssikkerhet og teknisk drift,
Stavarvegen 2
7856 JØA

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

Megleropplysninger - pipe/ildsted info

Kommunale avgifter pr dato 04.02.26

Gnr.:	20	Bnr.:	436	Fnr.:		Snr.:	
-------	-----------	-------	------------	-------	--	-------	--

Adresse: **Spillumsvegen 15, 7820 SPILLUM**

Ingen anmerkninger/mangler vedr pipe, ildsted eller boenhet registrert på tilsyn
04.03.2022.

Tilsyn hvert 4. år. Feiing hvert 5. år, neste gang 2027.
(med forbehold om endringer)

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

Kommune: 5007 Namsos

Eiendom: 5007/20/436/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

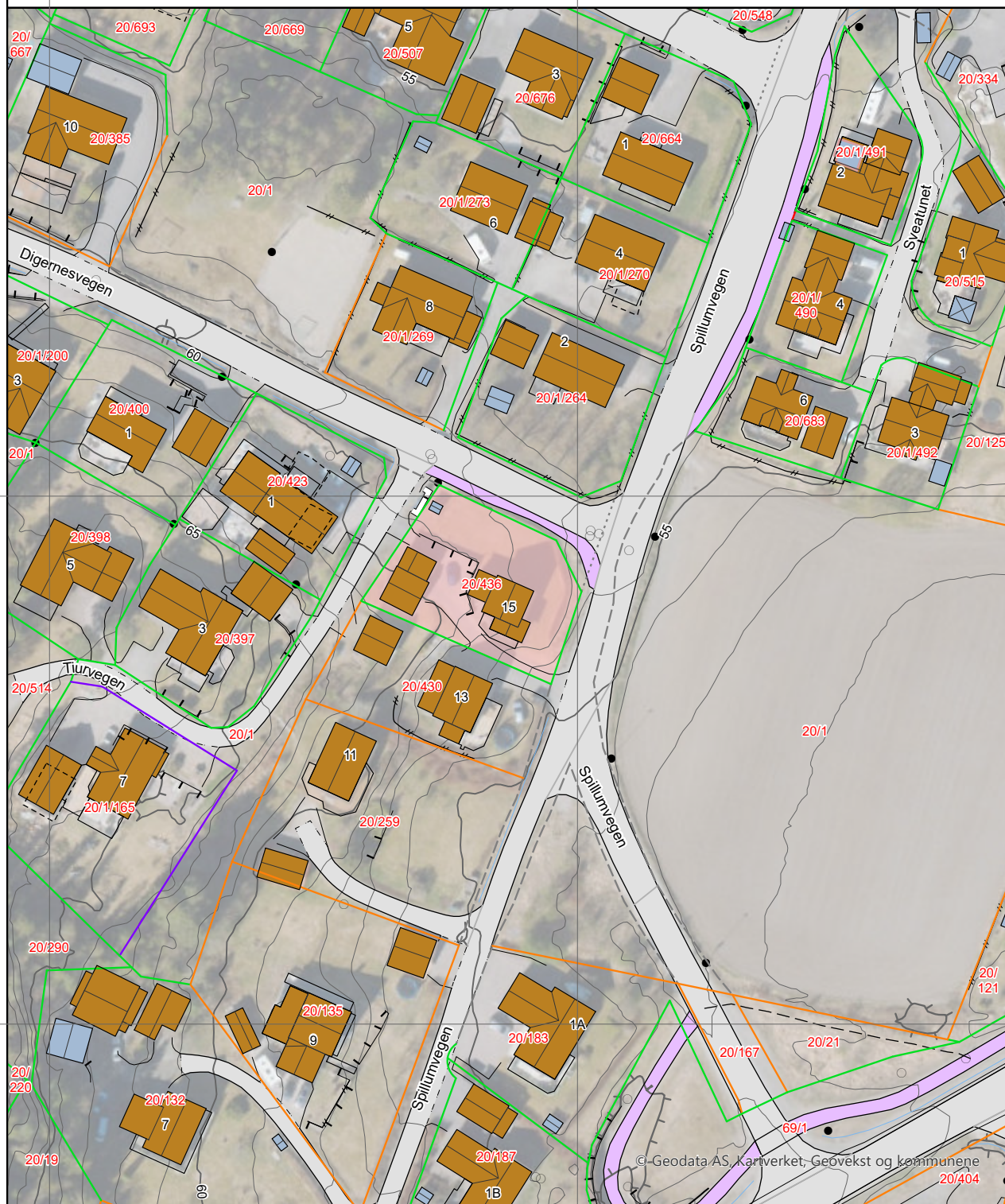
--- Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

--- Teigdelelinje

--- Punktfeste



Dato: 4.2.2026



0 25 50 m

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

Kommune: 5007 Namsos

Eiendom: 5007/20/436/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

--- Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

--- Teigdelelinje

--- Punktbeste



Dato: 4.2.2026



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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

REGULERINGSPLAN SVEA

SPILLUM I NAMSOS

13.10.1970

Reguleringsjefen i Namsos

TEGNFORKLARING

Ekvidistanse = 1m. Målestokk = 1:1000

- TRAFIKKAREALER
- VEG
- AVSTAND MELLOM GERDELINJER
- VEG, AVKJØRSELFRI (Gangtrafikk kan anordnes)
- KRAFTLINJE MED BYGGAVSTAND
- EKSISTERENDE BEVØGELSE
- BOLIGREBYGGELSE
- JORDBRUKSOMRÅDE
- FRIAREAL JAMP BYGNINGSLOVEN § 25 PKT 4
- § 25 PKT 6
- FAREOMRÅDE
- BYGGELINJE
- KOTE, GRENSE VANTRYKK
- HOVEDVANNLEDNING
- FØRDELINGSNETT, VANN
- SAMLEKLOAKK
- REGULERINGSRENS

1. nr. 817/71 PL.

1. nr. 817/71 PL.

1. nr. 817/71 PL.

1. nr. 817/71 PL.

1. nr. 817/71 PL.

1. nr. 817/71 PL.

1. nr. 817/71 PL.

1. nr. 817/71 PL.

1. nr. 817/71 PL.

1. nr. 817/71 PL.

1. nr. 817/71 PL.

1. nr. 817/71 PL.

1. nr. 817/71 PL.

1. nr. 817/71 PL.

1. nr. 817/71 PL.

1. nr. 817/71 PL.

1. nr. 817/71 PL.

1. nr. 817/71 PL.

1. nr. 817/71 PL.

1. nr. 817/71 PL.

1. nr. 817/71 PL.

1. nr. 817/71 PL.

1. nr. 817/71 PL.

1. nr. 817/71 PL.

1. nr. 817/71 PL.

1. nr. 817/71 PL.

1. nr. 817/71 PL.

1. nr. 817/71 PL.

1. nr. 817/71 PL.

1. nr. 817/71 PL.

1. nr. 817/71 PL.

1. nr. 817/71 PL.

1. nr. 817/71 PL.

1. nr. 817/71 PL.

1. nr. 817/71 PL.

1. nr. 817/71 PL.

1. nr. 817/71 PL.

1. nr. 817/71 PL.

1. nr. 817/71 PL.

1. nr. 817/71 PL.

1. nr. 817/71 PL.

1. nr. 817/71 PL.

1. nr. 817/71 PL.

1. nr. 817/71 PL.

1. nr. 817/71 PL.

1. nr. 817/71 PL.

1. nr. 817/71 PL.

1. nr. 817/71 PL.

1. nr. 817/71 PL.

1. nr. 817/71 PL.

1. nr. 817/71 PL.

1. nr. 817/71 PL.

1. nr. 817/71 PL.

1. nr. 817/71 PL.

1. nr. 817/71 PL.

1. nr. 817/71 PL.

1. nr. 817/71 PL.

1. nr. 817/71 PL.

1. nr. 817/71 PL.

1. nr. 817/71 PL.

1. nr. 817/71 PL.

1. nr. 817/71 PL.

1. nr. 817/71 PL.

1. nr. 817/71 PL.

1. nr. 817/71 PL.

1. nr. 817/71 PL.

NAMSOS BYGNINGSRÅD
BL/dm.

REGULERINGSBESTEMMELSER
FOR REGULERINGSPLAN "SVEA" NAMSOS.

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense (rød avbrutt strek). Innenfor denne begrensningsslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til gater, tomtegrenser og åpne arealer som vist på planen. Bygningsrådet kan tillate mindre forskyvninger.

§ 2.

Bebyggelsen skal være eneboliger i en etasje, takvinkel 18° - 27° . Bygningsrådet kan tillate at bygninger i samme gruppe kan få en annen takvinkel.

§ 3.

Utnyttelsesgraden tillates ikke større enn 0,2 regnet av tomtens nettoareal.

§ 4.

Underetasjen i eneboliger kan innredes til beboelse så langt det skjer i samsvar med bestemmelsene i bygningslov, forskrifter og vedtekter. Dette gjelder også innredning som egen boligenhet. Laveste del av grunnmur skal være maksimum 40 cm over ferdig planert terreng. Høye grunnmurer i fallende terreng skal gis fasadebehandling.

§ 5.

Garasjer tillates ikke bygget med større grunnflate enn 35 m².

§ 6.

Takoppbygg tillates ikke.

§ 7.

Eksisterende verdifull vegetasjon skal søkes bevart best mulig. Tomtene må ikke beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn virker sjenerende for naboer eller ferdsel. Beplantninger innenfor regulerte frisiktslinjer kan av bygningsrådet kreves fjernet.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN "SVEA" NAMSOS.

§ 8.

Det kan rundt tomtene oppsettes gjerde maksimal høyde 0,60 m over kantmur. Sammenhengende gjerde skal utføres i ensartet konstruksjon. Bygningssjefen skal godkjenne gjerdene og kan også tillate at gjerder sløyfes når det gjennomføres i et helt felt eller dette terrengmessig er naturlig.

§ 9.

Eksisterende bebyggelse er ikke bundet av foranstående bestemmelser.

§ 10.

Det må ikke ved private servitutter etableres forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelser.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Spillumvegen 15
7820 SPILLUM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Øyvind Hofstad

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre