

aktiv.

Botnavegen 395, 7810 NAMSOS

**Sjarmerende liten enebolig på
Botnan - Eldre bolig som er tilbyd i
1978, med en del utførte
oppgraderinger i 2016**



Eiendomsmegler MNEF

Hanne Brattberg Sørensen

Mobil 483 10 450

E-post hanne.brattberg.sorensen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Namsos

Søren R Thornæs veg 4, 7800 NAMSOS

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 190 000,-
Omkostn.: Kr 30 990,-
Total ink omk.: Kr 1 220 990,-
Selger: Ann Karin Bruun

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1952
BRA-i/BRA Total: 89/129 m²
Tomtstr.: 1016.5 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 6, bnr. 18

Oppdragsnr.: 1706240028

Prisgunstig bolig beliggende i landige og fine omgivelser på Botnan

Boligen er opprinnelig fra 1950 tallet og er tilbygd noe i 1978. Garasje på ca. 40 m² av enkel konstruksjon bygd ca. 1990 med grovstøpt gulv.

Utført en del oppgraderinger i 2016 med nye vinduer/altandør, noe ombygging, ny takteking, samt oppgradert bad og kjøkken. En del nye overflater. Innvendige vannrør skiftet som rør i rør med fordelskap på badet. Nytt sikringskap og oppgradering av el-anlegget. Samsvarserklæring foreligger. Er likevel en eldre bolig, og vi oppfordrer til å lese tilstandsrapport.

Inneholder:

1. etasje: Vindfang, 2 ganger, bad, kjøkken, stue.

2. etasje: Loftstue, 2 soverom.

I tillegg garasje.

Eiendommen ligger fredlig til på Botnan, ca 25 min kjøring fra Namsos sentrum. Adkomst på noe smal grusvei. Det opplyses å være gode solforhold og vi glimter utsikt mot sjøen.

Velkommen til hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	16
Plantegning	30
Tilstandsrapport	33
Egenerklæring	57
Energiattest	62
Nabolagsprofil	64
Matrikkelkart og rapport	66
Eiendomskart	72
Tegning garasje	74
Byggemelding tilbygg 1978	75
Tegning tilbygg	76
Samsvarserklæring NTE 2016	78
Budskjema	90

Om eiendommen

Areal

BRA - i: 89 m²

BRA - e: 40 m²

BRA totalt: 129 m²

TBA: 43 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 59 m² Vf, to ganger, stue, kjøkken, bad.

BRA-e: 40 m² Garasje

2. etasje

BRA-i: 30 m² Gang, to soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

43 m² Terrasse

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1016.5 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen beliggende i landlege omgivelser uten nære naboer som eiet tomt på 1016,5 m² med skrånet delvis gruset gårdsplass og noe plen tilgrenset natur med varierende vegetasjon.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i fredlige og landige omgivelser på Botnan, ca 25 min kjøring fra Namsos sentrum.

Det opplyses å være gode solforhold og vi glimter utsikt mot sjøen.

Det tar ca. 13 min med bil til Nærmeste barneskole som er Sørenget på Vemundvik (1-7) klasse. For større skoleelever må man inn til Namsos.

Adkomst

Adkomst fra Botnavegen

Bygningssakkyndig

Sverre Kvaløsæter

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig oppført ca 1952 på en og en halv etasje over kryperom, tilbygd noe i 1978 som også har vært med noen oppgraderinger i ettertid. Er med grunnmur av lettklinkerblokker med konstruksjoner over av tre med utvendig liggende bordkledning. Tak med saltaks fasong med takteking av metallplater.

Garasje på 40 m² av enkel konstruksjon bygd ca. 1990 med grovt støpt gulv. Med vegger av tre med utvendig stående bordkledning satt på støpt sokkel. Takteking av metallplater med noe rust og med dårlige takrenner av plast. Bordkledning utsatt for skader grunnet stedvis nært terreng, det samme med port. Dør med dårlig stand.

Ved siden av garasje et tredekke på ca. 19 m²

Innhold

1. etasje: Vindfang, 2 ganger, bad, kjøkken, stue.
2. etasje: Loftstue, 2 soverom.

I tillegg garasje og hyggelig uteplatting.

Utøft elektrisk arbeid i 2016 (Samsvarserklæring vedlagt salgsoppgave):

- Installert nytt sikringssskap med 13 kurser, overspenningsvern og overlastvern med ny hovedkabel fra luftsstrekk.
- Installert 5 stk kurser til kjøkken for: Steketopp, komfyr, micro, oppvaskmaskin og generell lys og stikk. I stk stikk på stue på vegg mot kjøkken er tilkoblet kjøkken. Utelys på veranda tatt fra kjøkken.
- Installert stikk på stue og stikk på veranda.
- Installasjon bad med opplegg for vaskemaskin, tørketrommel, varmtvannsbereder og lys. Downlights montert på bad. av typen SG Jupiter Firetated. Montert rett i isolasjon.
- Installasjon av stikkontakter og lys på gang og loft.

Rombeskrivelse 1. etasje

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

Sikringssskap.

Gang 1: Laminat på gulv, malte plater og panel på vegger. Malte plater i himling.

Gang 2: Laminat på gulv, malte plater og panel på vegger. Malte plater i himling. Trapp.

Bad: Belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Downlights i malte plater som himling. Panelovn. Utstyrt med badekar, mekanisk avtrekk, bereder, rørfordelingssskap, opplegg for vaskemaskin og servant på benk.

Kjøkken: Laminat på gulv, malte plater og panel på vegger. Malte plater i himling.

Panelovn. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert oppvaskmaskin, stekeovn, mikroovn og platetopp.

Stue: Laminat på gulv, og malte plater og panel på vegger. Malte plater i himling.

Vedovn og varmepumpe. Utgang til terrasse.

Rombeskrivelse loft

Loftstue/gang: Laminat på gulv gang og malte plater på vegger.

Malte plater i himling. Trapp.

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

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

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven.

Forhold som har fått TG3:

Drenering:

Ikke noe som tyder på at det er etablert drenering. Taknedløp er avsluttet over bakken uten utkast. Kryperom med skrånet bunn av løsmasser uten tildekt plast. Ser ut som det tidvis er vann i nederste partier av terreng i kryperom. Ser derfor ikke ut som det er etablert drenering. anbefalte tiltak: Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Grunnmur og fundament:

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren som delvis kan skyldes at boligen ser ut til å være satt på trestolper i front på enkle dårlige fundamenter. Etablert mur mellom i ettertid delvis satt på løsmasser uten fundamenter. Ellers stedvis ufagmessig utførelse av mur ved at det ikke er lagt i forbant alle steder med svakheter som konsekvens. Blokker ser ut til å være med samme format som en type som kan forvitres hvor de blir utsatt for fukt. Grunnmuren har skader/sprekker.

Anbefalte tiltak: Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling. Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Krypkjeller:

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryperommet. Det registreres fall på terreng inn mot grunnmuren slik at fuktbelastningen på muren og krypkjelleren blir stor.

Det registreres mye fuktighet i løsmasser på laveste område i krypkjelleren.

Deformasjon av gulv/dragere skyldes dårlige fundamenter og ikke fuktskader i trekonstruksjon.

Anbefalte tiltak: Utvendig terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen. Det anbefales å etablere plast mot grunn, for å redusere luftfuktigheten i rommet. Utbedringskostnader: Under 10 000

Renner og nedløp:

Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner, delvis så mye at de er med begrenset funksjon. Skyldes manglende snøstopper. Anbefalte tiltak: Oppretting av takrenner.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Utstyr på tak:

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Anbefalte tiltak: Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn:

Det registreres skjevhet i kjøkken hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 55 mm. Er ellers også en del skjevheter i begge plan. Skjevheter skyldes lange spenn på bjelker, men hovedsakelig dårlig/sviktende understøttelse i kryperom hovedsakelig under eldre del. Ser heller ikke ut som gulvet i eldre del er med isolasjon, men delvis vanskelig å vurdere.

Anbefalte tiltak: Oppretting av gulvet ikke så viktig som kontroll av understøttelse.

Gulvoverflater av nyere dato som laminat med god stand.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Trapp:

Trappen mangler rekkverk og med for store åpninger mellom trinn.

Anbefalte tiltak: Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Forhold som har fått TG2:

Vinduer og dører, yttervegger, loft, tak, ildsted/skorstein, avløpsrør, varmesentral, ventilasjon og våtrom.

For nærmere beskrivelse av hver enkelt bygningsdel, henvises det til tilstandsrapport vedlagt salgsoppgave.

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. Når hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Det er integrert oppvaskmaskin, stekeovn, mikroovn og platetopp. Integrerte hvitevarer medfølger.

TV/Internett/Bredbånd

Telenor har planlagt utbygging av fiber i området. De starter utbygging så snart de har nok interessenter. Selger har i dag benyttet parabol. Det er 4 g dekning.

Parkering

I garasje, samt oppstillingsplass på egen tomt.

Forsikringsselskap

Eika

Energi

Oppvarming

Oppvarming med vedovn, varmepumpe og panelovner.

Vedovn med god stand på stue satt på glassplate.

Varmepumpe luft/luft datert 2005.

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 fra Namsos kommune:

Ingen evt. mangler vedr pipe eller ildsted registrert. Det er fordi det ikke er foretatt tilsyn med boenheten.

Tilsyn hvert 4. år. Feiing hvert 3. år, neste gang 2025. (med forbehold om endringer)

Følgende er anmerket etter stikkprøvekontroll av det lokale EI-tilsyn datert 14.09.2020:

Eier kunne ikke fremvise erklæring om samsvar for anlegget, jfr. FEL §13. Eier har i ettertid framskaffet dokumentasjonen, og den ligger vedlagt i salgsoppgave.

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 190 000,-

Kommunale avgifter

Kr 12 370,- for år 2024

Info kommunale avgifter

I dette inngår avgift for slamtømming, renovasjon, feiing/branntilsyn og eiendomsskatt. Beløpet er fordelt på 3 terminer.

Eiendomsskatt Grunnlaget er 3,9 promille av skattetaksten som er kr. 930 000,-

Formuesverdi primær

Kr 365 166,- for år 2022

Formuesverdi primær år

2022,- for år 2022

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 6, bruksnummer 18 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:

5007/6/18:

13.08.1979 - Dokumentnr: 907420 - Registrering av grunn. Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5007 Gnr:6 Bnr:6

13.08.1979 - Dokumentnr: 907420 - Overføring fra tidligere festenummer. Utgått festenr: Knr:1703 Gnr:6 Bnr:6 Fnr:7

01.01.2018 - Dokumentnr: 4495 - Omnummerering ved kommuneendring. Tidligere: Knr:1703 Gnr:6 Bnr:18

01.01.2020 - Dokumentnr: 1833788 - Omnummerering ved kommuneendring. Tidligere: Knr:5005 Gnr:6 Bnr:18

Ferdigattest/brukstillatelse

Følgende er opplyst fra Namsos kommune:

Det foreligger ingen tegninger av opprinnelig bygg i våre arkiver.

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).

Vei, vann og avløp

Vann: Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig nett. Privat vann som kommer fra brønn, trolig ved forsamlingshuset.

Avløp: Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig eller privat nett. Eiendommen har septiktank. Det kan etter hvert komme pålegg om godkjent avrenning fra septiktank dersom dette ikke er etablert.

Vei: Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Det er private stikkledninger og vei til off. nett.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel for Namsos kommune, vedtatt 25.11.2010 og 27.11.2011.

Adgang til utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 190 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

29 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 190 000,00))

30 990,- (Omkostninger totalt)

1 220 990,- (Totalpris inkl. omkostninger)

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 30 990,- + evt boligkjøperforsikring

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 39 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 000 ,- oppgjørshonorar kr 4 800 ,- , markeds pakke kr. 13 900,- og visninger kr 2 500 , -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 0,- Provisjon, tilrettelegging og oppgjørshonorar betales ikke. Utlegg og markeds pakke skal betales. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Hanne Brattberg Sørensen
Eiendomsmegler MNEF
hanne.brattberg.sorensen@aktiv.no
Tlf: 483 10 450

Ansvarlig megler

Hanne Brattberg Sørensen
Eiendomsmegler MNEF
hanne.brattberg.sorensen@aktiv.no
Tlf: 483 10 450

Boli Eiendomsmegling AS, Søren R Thornæs veg 4
7800 Namsos

Salgsoppgavedato

17.04.2024



Velkommen til Botnavegen 395!



Prismessig fin eldre enbolig som har hatt en del oppgraderinger etter 2016.



Opparbeidet uteområdet tilknyttet garasjen



Her kan du sitte i le og delvis under tak.



Det opplyses å være gode solforhold og vi glimter utsikt mot sjøen.



Utsikt



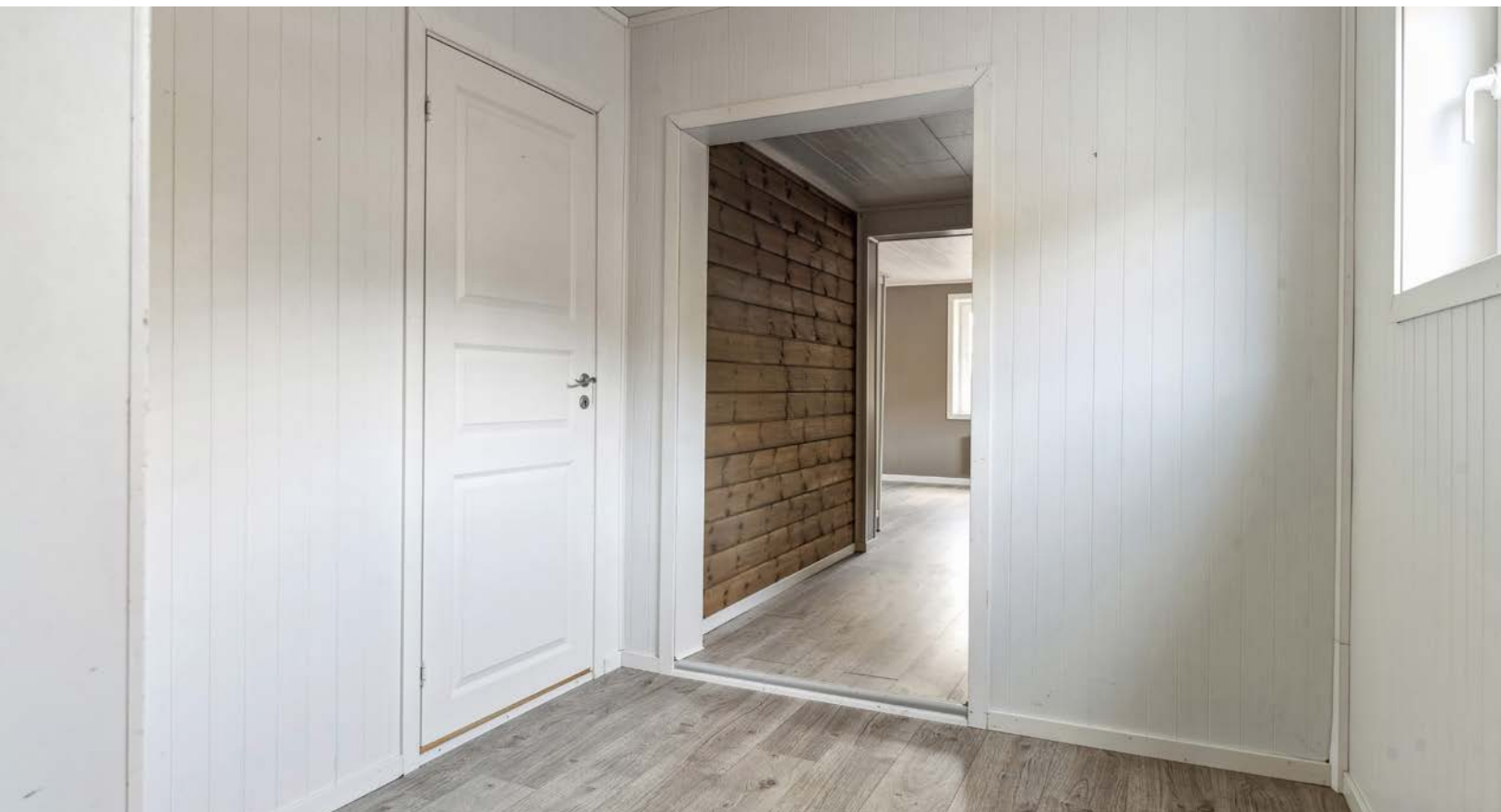
Eiendommen ligger fredlig til på Botnan, ca 25 min kjøring fra Namsos sentrum.



Fasade



Velkommen inn! Nytt sikringskap til høyre. En del elektriske oppgraderinger ble utført 2016.
Samsvarserklæring med beskrivelse er vedlagt salgsoppgave.



1 etasje inneholder: Vf, to ganger, stue, kjøkken og bad.



En del nyere overflater og stilig panelering i gangen!



Kjøkken fra 2016 med stekeovn og microovn i høgskap, oppvaskmaskin og koketopp.
Alle hvitevarende er integrerte og medfølger.



Plass til et vitrineskap eller lignende om ønskelig.



Flere vinduer på kjøkkenet gir et fint lysinnslipp



Varmepumpe fra 2015



Utgang til veranda



Plass til sofagruppe i hjørnet og stilig bakvegg til TV. Vedovn i god stand satt på glassplate



Bad oppgradert i 2016. Belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Downlights i malte plater som himling. Panelovn.



Panelet på en vegg står fint til mot baderomsplatene.





Bratt trapp opp til loftet som inneholder loftstue og 2 soverom.



Loftstue. Eldre bolig med skjevheter i gulv og bjelkelag,



Loftstue



Loftstue med adkomst inn til soverom (mangler dør)



Soverom 1



Soverom 2, med dør :)



Soverom 2

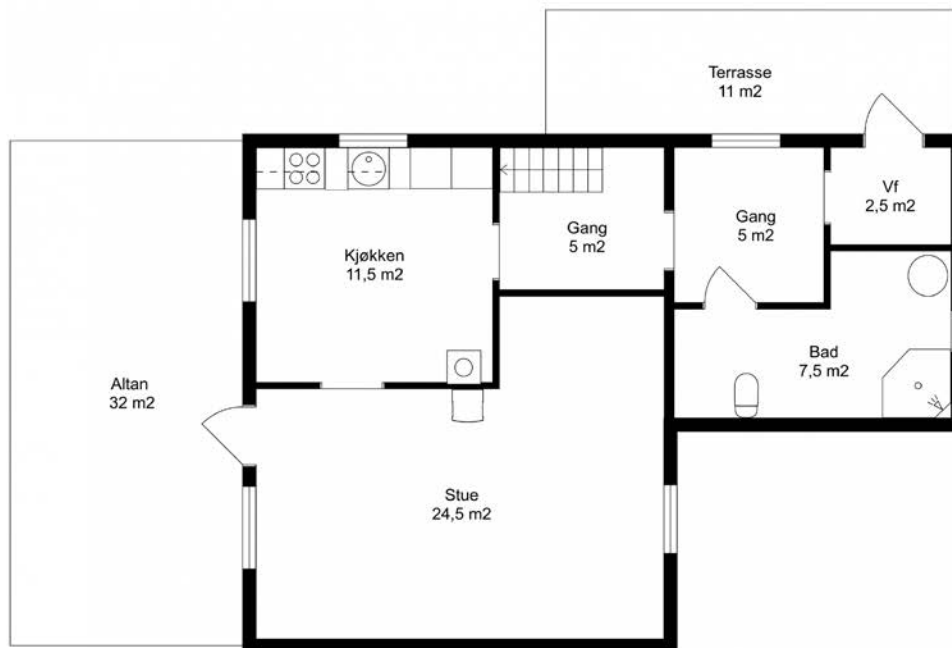


Plantegning



Botnavegen 395

1. Etasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

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

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

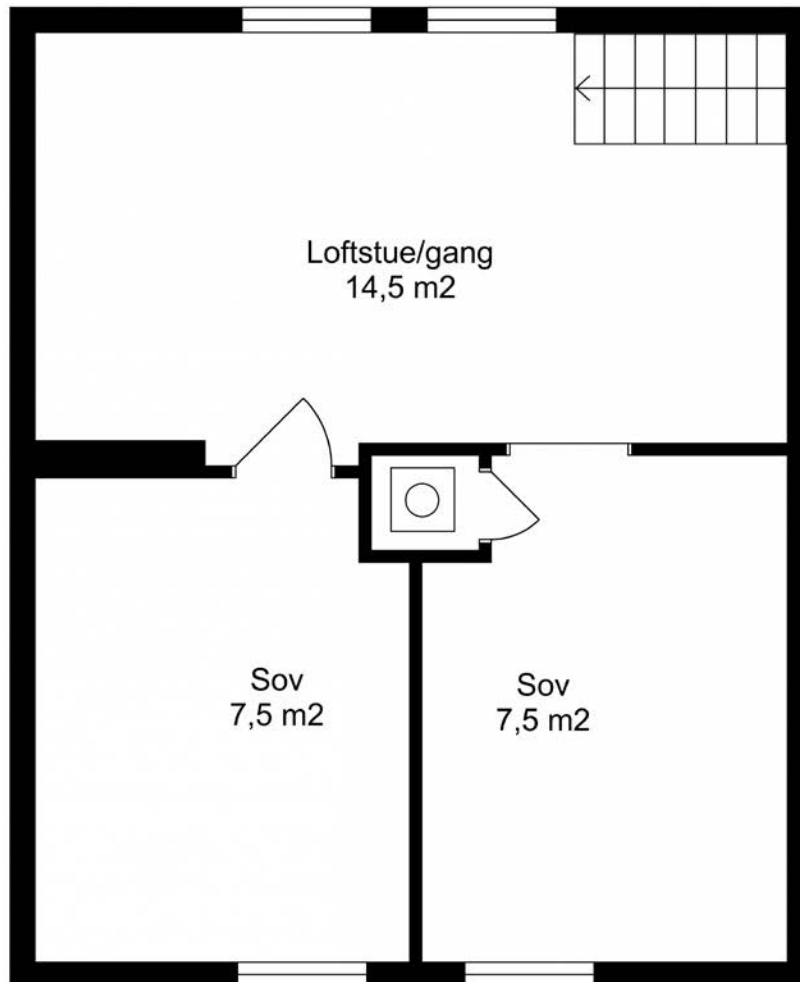
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning



Botnavegen 395

2. Etasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

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

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

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

Vedlegg

Botnavegen 395 7810 NAMSOS

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1952

BRA: 89 m²

BRA-i: 89 m²



Samlet vurdering

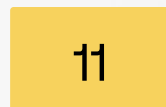
TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/14701>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Ikke noe som tyder på at det er etablert drenering.

Taknedløp er avsluttet over bakken uten utkast.

Kryperom med skrånet bunn av løsmasser uten tildekt plast.

Ser ut som det tidvis er vann i nederste partier av terreng i kryperom.

Ser derfor ikke ut som det er etablert drenering.

Anbefalte tiltak

Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren som delvis kan skyldes at boligen ser ut til å være satt på trestolper i front på enkle dårlige fundamenter. Etablert mur mellom i ettertid delvis satt på løsmasser uten fundamenter. Ellers stedvis ufagmessig utførelse av mur ved at det ikke er lagt i forbant alle steder med svakheter som konsekvens.

Blokker ser ut til å være med samme format som en type som kan forvitres hvor de blir utsatt for fukt.

Grunnmuren har skader/sprekker.

Anbefalte tiltak

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Krypkjeller

Oppsummering

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryperommet.

Det registreres fall på terreng inn mot grunnmuren slik at fuktbelastningen på muren og krypkjelleren blir stor.

Det registreres mye fuktighet i løsmasser på laveste område i krypkjelleren.

Deformasjon av gulv/dragere skyldes dårlige fundamenter og ikke fuktskader i trekonstruksjon.

Anbefalte tiltak

Utvendig terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Det anbefales å etablere plast mot grunn, for å redusere luftfuktigheten i rommet.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner, delvis så mye at de er med begrenset funksjon.

Skyldes manglende snøstopper.

Anbefalte tiltak

Oppretting av takrenner.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres skjevhet i kjøkken hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 55 mm. Er ellers også en del skjevheter i begge plan.

Skjevheter skyldes lange spenn på bjelker, men hovedsakelig dårlig/sviktende understøttelse i kryperom hovedsakelig under eldre del.

Ser heller ikke ut som gulvet i eldre del er med isolasjon, men delvis vanskelig å vurdere.

Anbefalte tiltak

Oppretting av gulvet ikke så viktig som kontroll av understøttelse.

Gulvoverflater av nyere dato som laminat med god stand.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Trapp

Oppsummering

Trappen mangler rekkverk og med for store åpninger mellom trinn.

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Det er ufullstendig beslag over vinduer. Bare et bord som omramming med vindu jevnt med utside kledning.

Ytterdør med mindre utvendig skade nederst og enkel/uten beslagsløsning over.

Anbefalte tiltak

Nærmere undersøkelse angående tetting/beslag over vinduer.

Vinduer og altandør med god stand.

Yttervegger

Oppsummering

Kledning nesten ikke luftet grunnet ingen åpning nederst.

Anbefalte tiltak

Etablere tilfredsstillende lufting bak kledning. Snart på tide med overflatevedlikehold.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

I rom over tilbygg en del muselort med ukjent omfang og konsekvenser. Lite isolasjon/dampspørre eller lufting kan være årsak til fuktskjolder i mindre område i gang. Vil også medføre ising i takrenner ved gitte værforhold. Det kan ikke garanteres at himling/skråtak er isolert. Virker tomt.

Anbefalte tiltak

Nærmere undersøkelser angående skjolder på loftgang og adkomst mus.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Taket med noen svanker som skyldes alder og delvis bevegelse i undertiggende konstruksjoner. Mindre retningsavvik på utvidet del bak.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Benyttet sotluke er løs i eldre pipe i kryperom. Kost av plast og trevirke fungerer som lås. Det har ikke vært utført kontroll av pipe/ildsted.

Anbefalte tiltak

Ordne bemerket sotluke.

Avløpsrør

Oppsummering

Ukjent alder på rør, men ser ikke gamle ut. Ukjent angående rør utenfor boligen og septikk.

Varmesentral

Oppsummering

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Ventilasjon

Oppsummering

Lufting for oppholdsrom kan gjøres via vinduer som kan bikkes inn i topp.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk da gulvet omtrent er flatt, men kant under dørterskel ivaretar vannsikkerhet mot tilstøtende rom. Vindu plassert over badekar. Vindusforing/list med noen fuktskader. Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg uten noen konsekvenser.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke fuget mot bunnlist nedre ende veggplater.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales fuget nedre ende plater mot list.

Oppsummering av sanitærutstyr

Badekar med noen skader på kanten.

Det tar lang tid før susterne på toalett fylles opp av vann.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Med tegninger datert 1978 trolig i forbindelse med tilbygging. Ikke med planskisse av 2.etg.
Dagens løsning ikke som søkt og godkjent. Bodrom sammenslått med baderom.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Finnes ikke ferdigattest.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
7.3.2024

Rapportdato
12.4.2024

Hjemmelshavere

Navn: Ann Karin Bruun.

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Sverre Kvaløsaeter. Telefon: 40004460
Firma: Takst-Forum Trøndelag as Epost: sverre@tft.no
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal.



Informasjon om boligen

Adresse: Botnavegen 395, 7810 Namsos

Kommunenr: 5007 Gårdsnr: 6 Bruksnr: 18 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1952 - Byggeår kan være med noe avvik. Tilbygd i 1979 med noe oppgradering/ending i ca 2016.

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen beliggende i landlige omgivelser uten nære naboer som eiet tomt på 1016,5 m2 med skrånet delvis gruset gårds plass og noe plen tilgrenset natur med varierende vegetasjon.

Bebyggelse som opprinnelig som eldre bolig på en og en halv etasje over kryperom, tilbygd noe i 1978 som også har vært med noen oppgraderinger i ettertid.

Er med grunnmur av lettklinkerblokker med konstruksjoner over av tre med utvendig liggende bordkledning. Tak med saltaks fasong med taktekkning av metallplater.

Har vært med en del oppgraderinger i senere tid.

Med garasje på 40 m2 av enkel konstruksjon bygd ca. 1990 med grovt støpt gulv. Med vegger av tre med utvendig stående bordkledning satt på støpt sokkel.

Taktekking av metallplater med noe rust og med dårlige takrenner av plast.

Bordkledning utsatt for skader grunnet stedvis nært terreng, det samme med port. Dør med dårlig stand.

Ved siden av garasje et tredekke på ca. 19 m2

Opprinnelig byggeår benyttet i energiattest, derfor ikke hensyntatt eventuelle forbedringer i forbindelse med oppgradering av boligen som skiftning av vinduer og mulig etterisolering.

Boligen mulig bedre enn det som fremkommer i energiattest.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2016	Vinduer og altandør datert 2016. Skiftning trolig foretatt da samtidig som noe ombygging av boligen med ny taktekkning samt nytt bad, kjøkken. Nytt sikringskap og oppgradering av el-anlegget. Samsvarserklæring. Skiftet innvendige vannrør som rør i rør med fordelerskap på baderom.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Bolig.	89	89	0	0	43
Garasje.	40	0	40	0	19
Totalt m²	129	89	40	0	62

Bygning: Bolig.

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	30	30	0	0	0
1. etasje	59	59	0	0	43
Totalt m²	89	89	0	0	43

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	41	30	11
Totalt m²	41	30	11

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	30	30	0	Gang, to soverom.	
1. etasje	59	59	0	Vf, to ganger, stue, kjøkken, bad.	
Totalt m²	89	89	0		

Bygning: Garasje.

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	40	0	40	0	19
Totalt m²	40	0	40	0	19

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	40	0	40		Et garasjerom.
Totalt m²	40	0	40		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Ringmur av lettklinkerblokker for kryperom.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	TG-3
Ikke noe som tyder på at det er etablert drenering. Taknedløp er avsluttet over bakken uten utkast. Kryperom med skrånet bunn av løsmasser uten tildekt plast. Ser ut som det tidvis er vann i nederste partier av terreng i kryperom. Ser derfor ikke ut som det er etablert drenering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Ringmur
Grunnmur av lettklinkerblokker utvendig pusset og noe som upusset.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament**TG-3**

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren som delvis kan skyldes at boligen ser ut til å være satt på trestolper i front på enkle dårlige fundamenter. Etablert mur mellom i ettertid delvis satt på løsmasser uten fundamenter. Ellers stedvis ufagmessig utførelse av mur ved at det ikke er lagt i forbant alle steder med svakheter som konsekvens.

Blokker ser ut til å være med samme format som en type som kan forvitres hvor de blir utsatt for fukt.

Grunnmuren har skader/sprekker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

Utbedringskostnader**Ingen umiddelbar kostnad****6.3 Kryp kjeller**

Beskrivelse

Det er en krypkjeller under alt, men begrenset kontrollmuligheter under tilbygg grunnet lav høyde.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?

Ja

Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?

Ja

Er det synlig sopp/råteskader?

Nei

Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?

Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?

Nei

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

Ved måling i trekonstruksjon var det ikke fuktighet over skadelig nivå.

Oppsummering av krypkjeller**TG-3**

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryperommet.

Det registreres fall på terreng inn mot grunnmuren slik at fuktbelastningen på muren og krypkjelleren blir stor.

Det registreres mye fuktighet i løsmasser på laveste område i krypkjelleren.

Deformasjon av gulv/dragere skyldes dårlige fundamenter og ikke fuktskader i trekonstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utvendig terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Det anbefales å etablere plast mot grunn, for å redusere luftfuktigheten i rommet.

Utbedringskostnader**Under 10 000**

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Med altan i hele husets lengde i front av trekonstruksjon med spaltet dekke. Med tredekke som del av adkomst uten krav til rekkverk.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Kan være fra ca 2016.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Understøttende søyler av tre med noen loddavvik, ellers ikke noe vesentlig å bemerke. Rekkverkshøyden er målt til 90cm . Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringsstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.	

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass av PVC. Det samme med altandør. Ytterdør som malt tredør med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Datert 2016	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmner, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Det er ufullstendig beslag over vinduer. Bare et bord som omramming med vindu jevnt med utside kledning. Ytterdør med mindre utvendig skade nederst og enkel/uten beslagsløsning over.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Nærmere undersøkelse angående tetting/beslag over vinduer.
Vinduer og altandør med god stand.

6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Grunnet veggtykkelse antas yttervegger opprinnelig del å være av tømmer, bindingsverk på tilbygg. Alt med utvendig liggende bordkledning.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Antas være utført i ca 2016. Tømmervegger ser ut til å være utført og ekstra isolert, men ikke detaljert undersøkt.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	
Kledning nesten ikke luftet grunnet ingen åpning nederst.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablere tilfredsstillende lufting bak kledning. Snart på tide med overflatevedlikehold.	

TG-2**6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)**

Type loft	Kaldtloft
Med kaldtloft over tilbygg og i midtpartiet over opprinnelig del.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)**TG-2**

I rom over tilbygg en del muselort med ukjent omfang og konsekvenser.
Lite isolasjon/dampsperre eller lufting kan være årsak til fuktskjolder i mindre område i gang. Vil også medføre ising i takrenner ved gitte værforhold.
Det kan ikke garanteres at himling/skråtak er isolert. Virker tomt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Nærmere undersøkelser angående skjolder på loftgang og adkomst mus.

6.8 Renner og nedløp

Type

Metall

Takrenner av metall trolig fra 2016 med nedløp satt på terreng nedre side. Ført gjennom mur øvre side. Ukjent om det er tilkobler rør under bygget.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Ja

Oppsummering av renner og nedløp**TG-3**

Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner, delvis så mye at de er med begrenset funksjon. Skyldes manglende snøstopper.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Oppretting av takrenner.

Utbedringskostnader**Under 10 000**

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Saltak

Inspisert fra

Fra bakken

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?

Nei

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?

Nei

Oppsummering av takkonstruksjon**TG-2**

Taket med noen svanker som skyldes alder og delvis bevegelse i undertiggende konstruksjoner. Mindre retningsavvik på utvidet del bak.

6.10 Taktekking

Type tekking	Lakkerte stålplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking kan være fra 2016.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-1
Fra terreng ikke noe å bemerke.	

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-3**

Det registreres skjevhet i kjøkken hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 55 mm. Er ellers også en del skjevheter i begge plan. Skjevheter skyldes lange spenn på bjelker, men hovedsakelig dårlig/sviktende understøttelse i kryperom hovedsakelig under eldre del. Ser heller ikke ut som gulvet i eldre del er med isolasjon, men delvis vanskelig å vurdere.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Oppretting av gulvet ikke så viktig som kontroll av understøttelse. Gulvoverflater av nyere dato som laminat med god stand.

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000****6.13 Ildsted/Skorstein**

Type pipe	Element
-----------	---------

Med elementpipe som ser ut til å være satt på eldre fundament/betongpipe i kryperom. Innvendig pusset og malt på hovedplan. Upusset i skap i 2. etg. Helbeslag over tak.

Er det montert ildsted?	Ja
-------------------------	----

Type ildsted	Vedovn
--------------	--------

Vedovn med god stand på stue satt på glassplate.

Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
--	-----

Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
--	----

Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
--------------------------------------	------------

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
--	-----

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
--	-----

Oppsummering av ildsted/skorstein**TG-2**

Benyttet sotluke er løs i eldre pipe i kryperom. Kost av plast og trevirke fungerer som lås. Det har ikke vært utført kontroll av pipe/ildsted.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ordne bemerket sotluke.

6.14 Kjøkken**Overflater og innredning**

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

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
---	-----

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Innredning ikke mange år av laminerte skrog med malte profilerte fronter og laminert benkeplate med en rund oppvaskkum. Med stekeovn og microovn i høgskap. Integrrert oppvaskmaskin og koketopp.

Innredning uten noe å bemerke.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
--------------	----------

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
-------------------------------------	-----

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekksvifte startet ved test.

6.15 Lovlighet

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

Med tegninger datert 1978 trolig i forbindelse med tilbygging. Ikke med planskisse av 2.etg. Dagens løsning ikke som søkt og godkjent. Bodrom sammenslått med badrom.

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

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
--	----

Finnes ikke ferdigattest.

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

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
---	-----

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
---	-----

6.16 Trapp

Beskrivelse

Trappa som noe bratt åpen tretrapp.

Er det manglende rekkverk?	Ja
----------------------------	----

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
---	----

Oppsummering av trapp	TG-3
Trappen mangler rekkverk og med for store åpninger mellom trinn.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør i kjeller av plast ser ikke gamle ut.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Ukjent alder på rør, men ser ikke gamle ut. Ukjent angående rør utenfor boligen og septikk.	

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Rørene som rør i rør trolig fra 2016 tilkoblet privat anlegg.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Om røranlegget er fra 2016 skal det normalt ha lang funksjonstid.	

6.19 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Oppsummering av elektrisk	TG-1
Anlegget ser ut til å være skiftet med nytt sikringskap hvor det foreligger samsvarserklæring datert 2016.	
Det er gjennomført en el-kontroll datert 14.09.2020 uten avvik eller dokumentert rettet avvik. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningsakkyndig.	

6.20 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Med varmpumpe luft/luft datert 2005.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent angående service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent
Oppsummering av varmesentral	TG-2
Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.	

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2016	
Størrelse	
198 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Bereder skal normalt fungere i lengre tid.	

6.22 Ventilasjon

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Lufting for oppholdsrom kan gjøres via vinduer som kan bikkles inn i topp.	

6.23 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Som større rom trolig etablert i 2016 med belegg på gulvet, våtromsplater som vegger og plater i tak med downlights.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk da gulvet omtrent er flatt, men kant under dørterskel ivaretar vannsikkerhet mot tilstøtende rom.
 Vindu plassert over badekar.
 Vindusforing/list med noen fuktskader
 Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg uten noen konsekvenser.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Det er ikke fuget mot bunnlister nedre ende veggplater.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales fuget nedre ende plater mot list.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Med hjørnebadekar, servantskål på benk, toalett, og tilkobling for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Badekar med noen skader på kanten. Det tar lang tid før systerne på toalett fylles opp av vann.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Trolig med fuktsensor på vifte i vegg og med ventil i vegg over toalett.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Synes å være tilfredsstillende.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende vindfang. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.24 Støttemur

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

6.25 Rom under terreng

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

6.26 Toalettrom

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

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Namsos	
Oppdragsnr.	
1706240028	
Selger 1 navn	
Ann Karin Bruun	
Gateadresse	
Botnavegen 395	
Poststed	Postnr
NAMSOS	7810
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2014
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	10
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Eika
Polise/avtalnr.	Husker ikke

Document reference: 1706240028

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AKB

1

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Div rørleggerarbeid (gifstad/jtm) Strøm (e verket) Div kledninger dugnad
Arbeid utført av	JTM, Gifstad, e verket

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse	...
-------------	-----

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Vann fodelingskap Isolation under hus Varmvannspreder Noe nytt røranlegg skift
Arbeid utført av	Gifstad & JTM

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja

Beskrivelse	Gammelt hus 'så ja skjevheter i gulv og ser sprekk i mur ute
-------------	--

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

Nei Ja

Beskrivelse	Mus observert grunnet ikke tettet rør under vask ved rørlegger jobb etter å har Tettet membran rund rør til vask som går under hus ikke blitt observert mus
-------------	---

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Samsvarserklæring vedlagt i salgsoppgave
Arbeid utført av	E verket

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Eier har nå lagt fram erklæring om samsvar
-------------	--

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Nei Ja

Beskrivelse

Div arbeid med kledning inne og ute (hus)

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

..

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

...

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

...

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Beskrivelse

Vann fra felles brønn borret i senere tid (tilsammen fem som deler på det) friskt/godt vann.

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1706240028

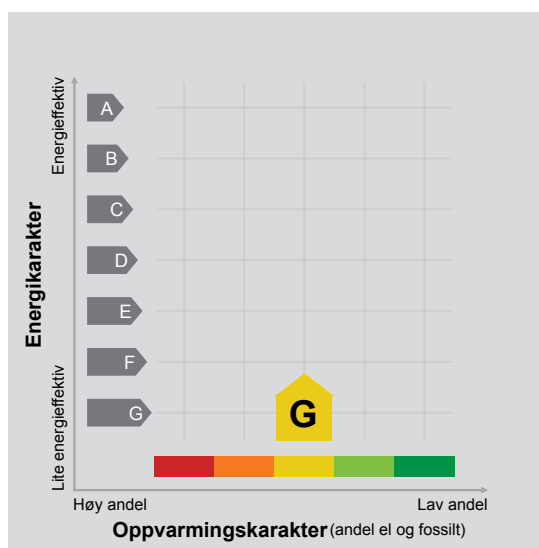
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ann Karin Bruun	c71723cf53d2a023857e2a8 109d54f3996c2f625	12.04.2024 11:23:38 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1706240028

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

ENERGIATTEST

Adresse	Botnavegen 395
Postnummer	7810
Sted	NAMSOS
Kommunenavn	Namsos
Gårdsnummer	6
Bruksnummer	18
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	185183173
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	b260877e-0089-4674-8a7a-2a5d876d1e04
Dato	11.04.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tidsstyring av panelovner
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

- Etterisolering av yttervegg
- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

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

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

Botnavegen 395

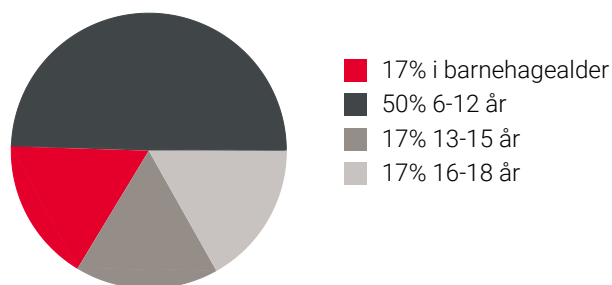
Offentlig transport

🚏 Sørenget	14 min 🚶
Linje 665, 782	10.5 km
✈️ Namsos lufthavn	30 min 🚶

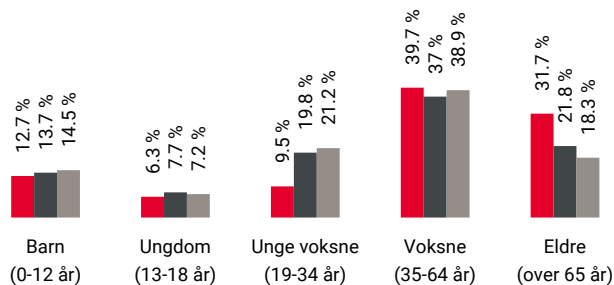
Skoler

Sørenget oppvekstsenter (1-7 kl.)	13 min 🚶
53 elever, 5 klasser	10.4 km
Namsos ungdomsskole (8-10 kl.)	27 min 🚶
240 elever, 15 klasser	22.2 km
Høknes ungdomsskole (8-10 kl.)	28 min 🚶
153 elever, 14 klasser	22.7 km
Olav Duun videregående skole	29 min 🚶
852 elever	23.4 km
Grong videregående skole	1 t 7 min 🚶
265 elever	60.8 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
📍 Grunnkrets: Røbergvik	62	38
🏠 Kommune: Namsos	15 001	7 783
🇳🇴 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sørenget barnehage (1-5 år)	14 min 🚶
25 barn	10.6 km
Natur & Idrettsbarnehagen - Bråten (0-...	23 min 🚶
43 barn	19.7 km
Gullvika naturbarnehage (1-5 år)	24 min 🚶
45 barn	20.1 km

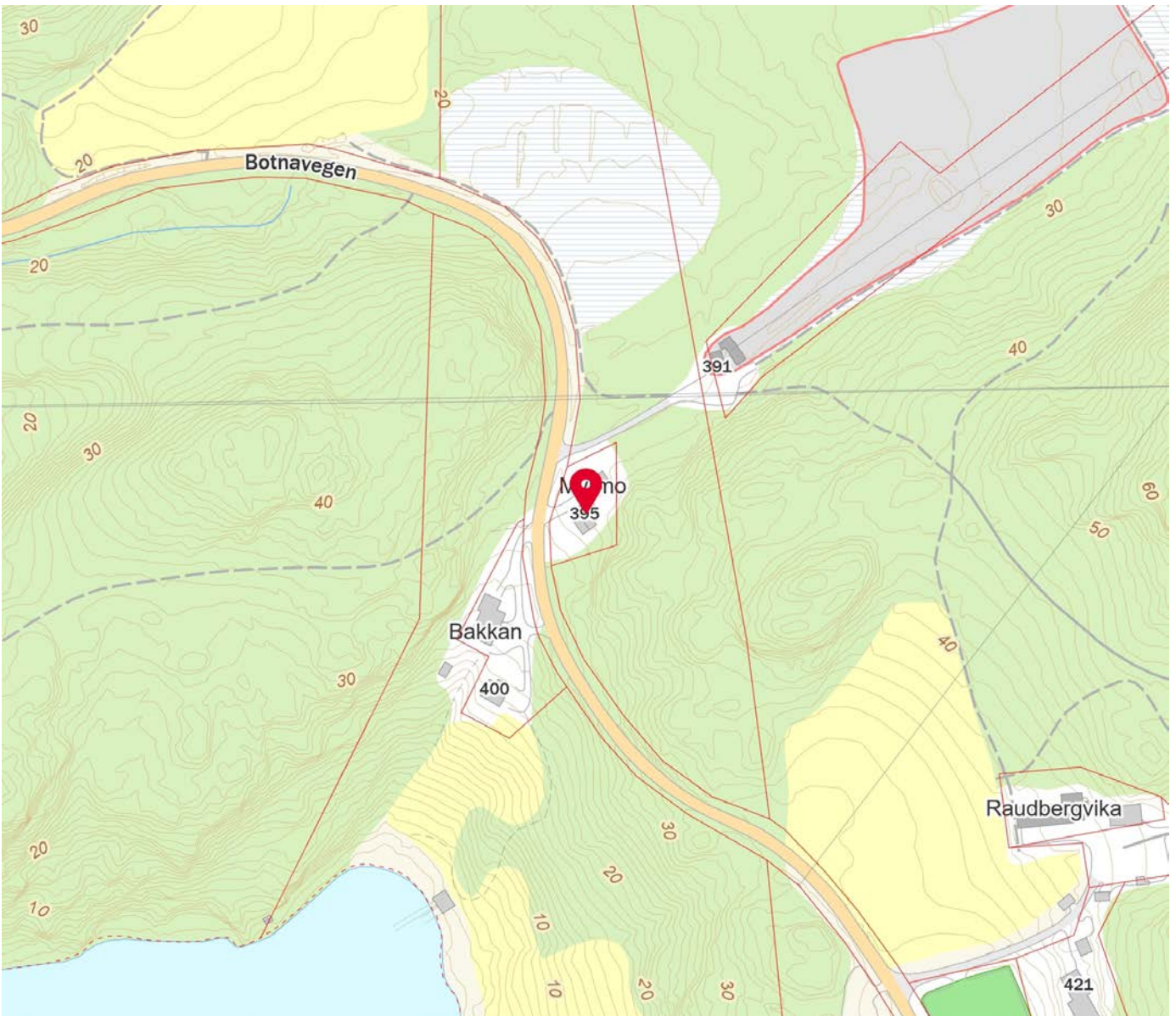
Dagligvare

Rema 1000 Rock City	24 min 🚶
Post i butikk, PostNord	20.8 km
Coop Extra Verftsgata	25 min 🚶

Sport

⚽ Botnan balløkke	4 min 🚶
Ballspill	0.3 km
🏊 Care Namsos	27 min 🚶
🏊 Træn Namsos	28 min 🚶

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Namsos kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Namsos kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 6, Bruksnr 18	Kommune:	5007 Namsos
Adresse:		Grunnkrets:	301 Røbergvik
Veiadresse:	Botnavegen 395, gatenr 3060	Valgkrets:	4 Sørenget
Oppdatert:	28.09.2019	Kirkesogn:	9110103 Vemundvik

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	13.08.1979	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 016,5 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5007/6/18	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5007/6/18	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Grunneiendom fra feste	Forretning:	10.05.1993	Avgiver	1703/6/6/7	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5007/6/18	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	13.08.1979	Avgiver	5007/6/6	-1 009,3
	Matrikkelført:		Mottaker	5007/6/18	1 009,3

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Botnavegen 395	Bolig	77,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	08.05.1978
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	77,0	Igangset.till.:	08.06.1978
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	77,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	08.05.1979
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	185183173			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		57,0		57,0				
H02			20,0		20,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig**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:	06.06.1989
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.07.1990
Energikilde:		BRA annet:	39,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	39,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	15.08.1990
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	10819105			Antall etasjer:	1

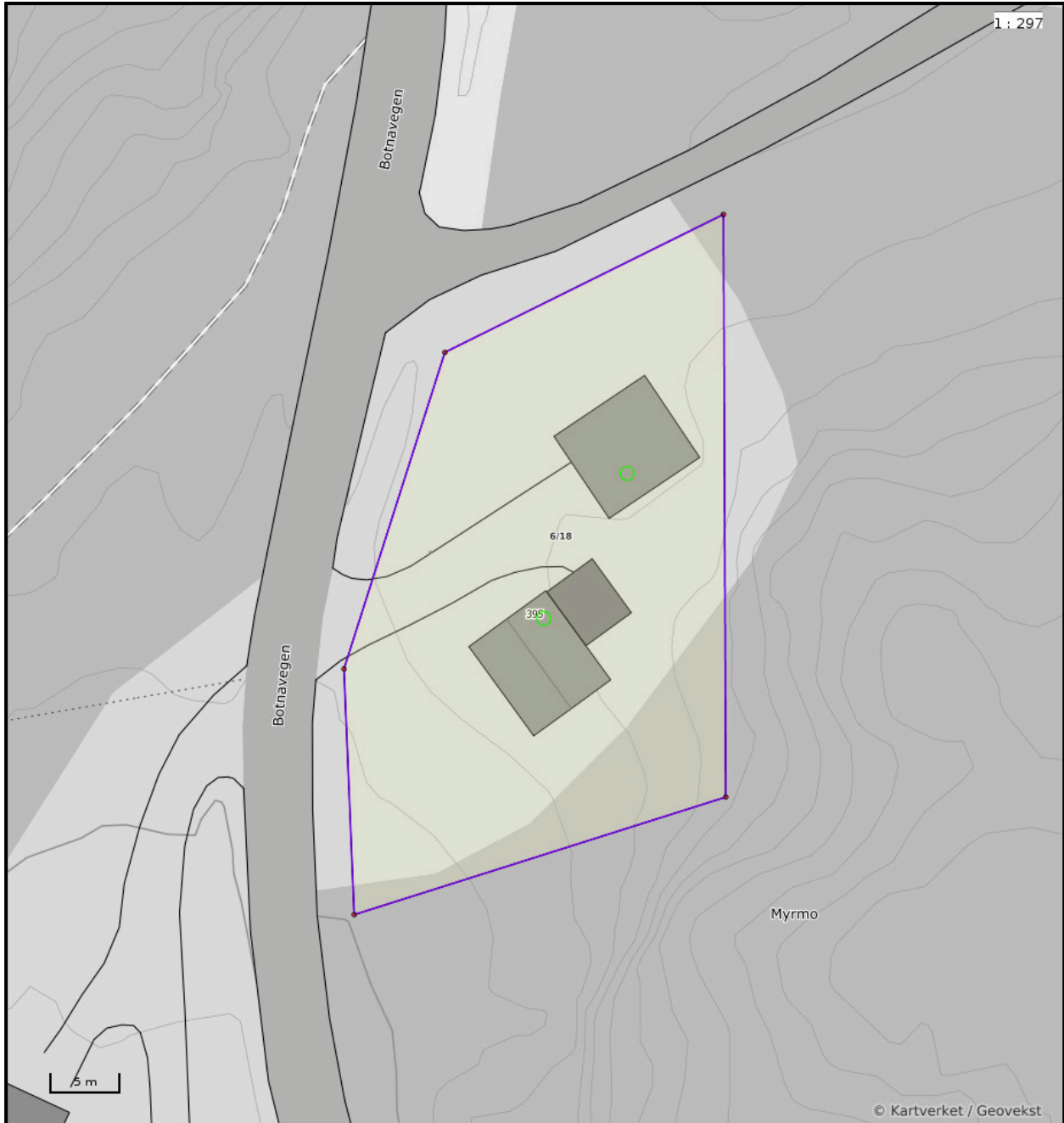
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				39,0	39,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

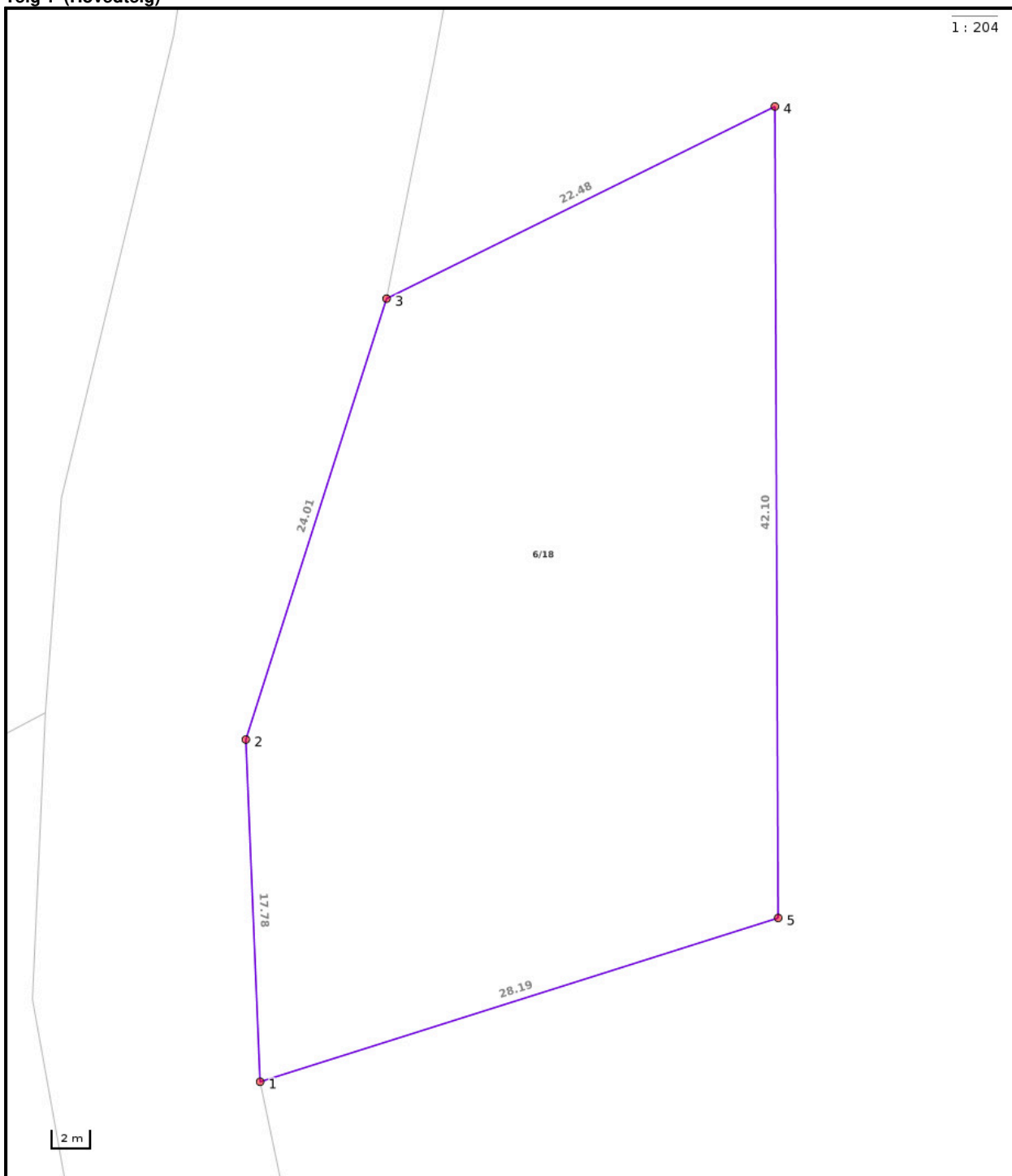
- - Vannkant
- - Veikant
- ⋯ Fiktiv / Teigdeler
- ⋯ Punktfeste

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)

1 : 204



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant

- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Areal og koordinater**Areal:** 1 016,50m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 164 813,39	626 817,37	17,78m	Terrengmålt: Totalstasjon	36		Jord	Nei	Grensepåle
2	7 164 831,00	626 814,95	24,01m	Terrengmålt: Totalstasjon	36		Jord	Nei	Grensepåle
3	7 164 854,46	626 820,06	22,48m	Terrengmålt: Totalstasjon	36		Jord	Nei	Grensepåle
4	7 164 866,29	626 839,18	42,10m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	7 164 824,39	626 843,32	28,19m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

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

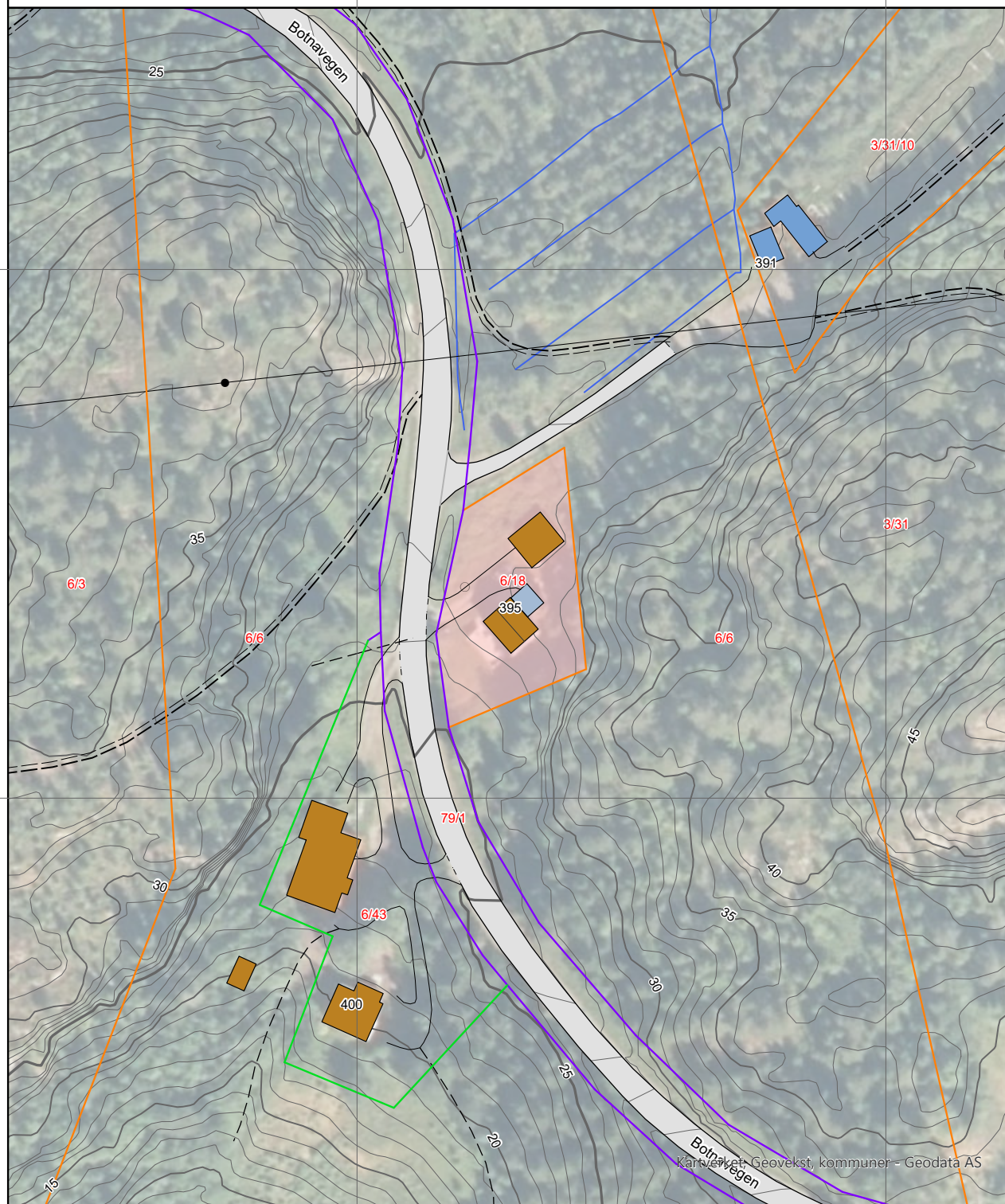
Kommune: 5007 Namsos
Eiendom: 5007/6/18/0/0

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 11.3.2024



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.

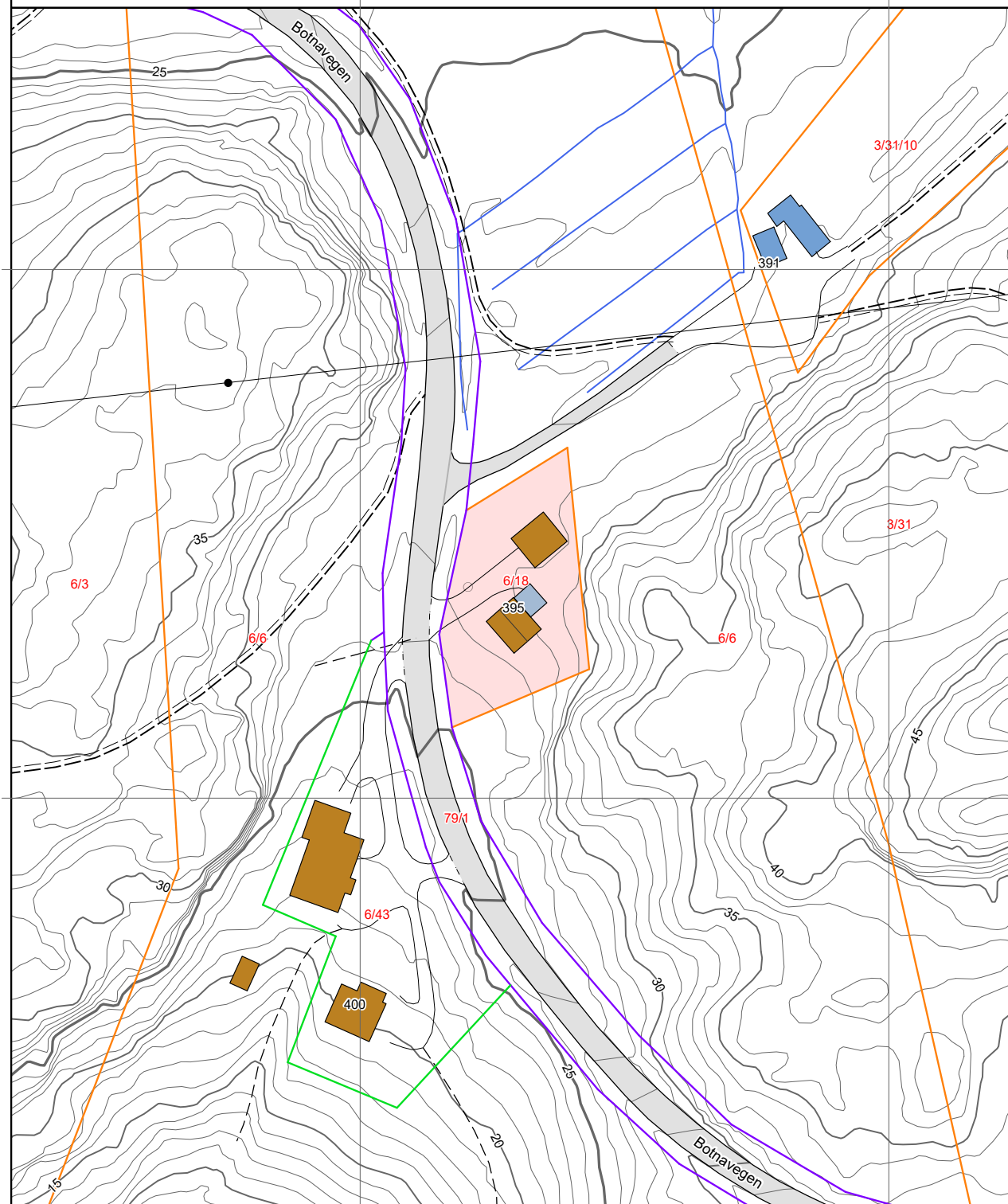
Kommune: 5007 Namsos
Eiendom: 5007/6/18/0/0

Eiendomsgrenser

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

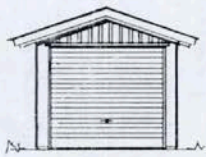


Målestokk 1:1000
Dato: 11.3.2024



0 25 50 m

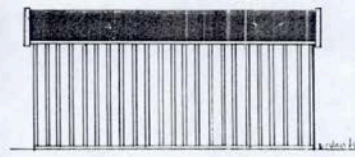
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.



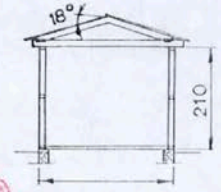
Front
Enkel-garasje



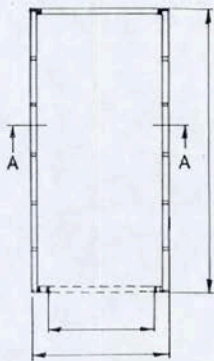
Front
Dobbel-garasje



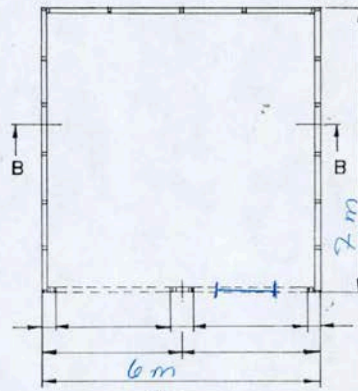
Sidevegg



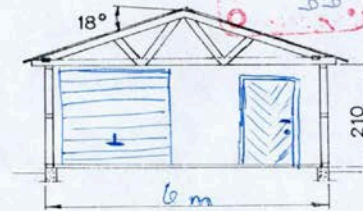
Snitt: A-A



Plan
Enkel-garasje



Plan
Dobbel-garasje



Snitt: B-B

Sak nr. AG 1162 1989
Geodr. nr. 616 1989
Namnes Bygningssvesen
519

NAMNES BYGNINGSVESSEN
Ankommet 10/5-89
Jnr 2411 189
Mappe nr. 511-3848

Antall seksjoner	Bredde	Dybde
Alle mål er i cm, og gjelder utvendig bindingsverk		
TREGARASJE type A	Målestokk 1 : 100	Tegn. Trac. Ktr.
Plan - Fasader - Snitt	Erstatning for:	
Rosing's Gjerdebykk og Mål-Verktøid A/S Larsveien 54 Østern Oslo 5 Tlf. 214330	450 - 5	
Erstatning for:		

Einar Kongsmo Gnr. le bar. le
Alhusstrand

Kommune	Styre, råd, utvalg m.v.	Møtested	Møte dato
NAMSOS	Bygningsrådet	Bygningsvesenets møterom	MANDAG, 22. MAI 1978

Sak nr.

289.1978

Einar Kongsmo

7810 ALHUSSTRAND

Byggherre : Einar Kongsmo
Byggeplass : Bakken, Botnan

Saken gjelder : 1. Søknad om utslippstillatelse.
2. Søknad om byggetillatelse for oppføring av tilbygg
3. Unntak fra "Lov av 10. des. 1971 om planlegging i strandoverråder m.m." - § 2, nr. 1 og § 3, nr. 1

Enstemmig
vedtatt.

1. Søknad om utslippstillatelse til sje godkjennes på betingelse av at kloakken føres via 3-delt septiktank (våtvolum 4 m³), sandfilterøst og inspeksjonskum og med utløp under laveste vannstand. Namsos helseråd må godkjenne ordningen før formell utslippstillatelse kan utskrives.
2. Søknad om byggetillatelse godkjennes på følgende betingelser :
 - a. Bad og w.w.c. må ventileres over tak.
 - b. Takkonstruksjonen for tilbygget må utføres som kaldt tak med god gjennomlufting.
 - c. Godkjent ansvrshavende må undertegne byggemeldingen før arbeidet igangsettes.
Namsos bygningsråd vil bemerke at tilbygget burde trekkes ca. 40-50 cm fra hjørne av hovedbygning og utført med saltak som nævrende bygning, da dette vil gi en langt bedre utseende arkitektur.
3. Namsos bygningsråd finner å kunne gi unntak fra byggeforbudet etter generalplanvedtekten til bygningslovens § 21, annet ledd.

Vedlagt byggemelding og tegning.

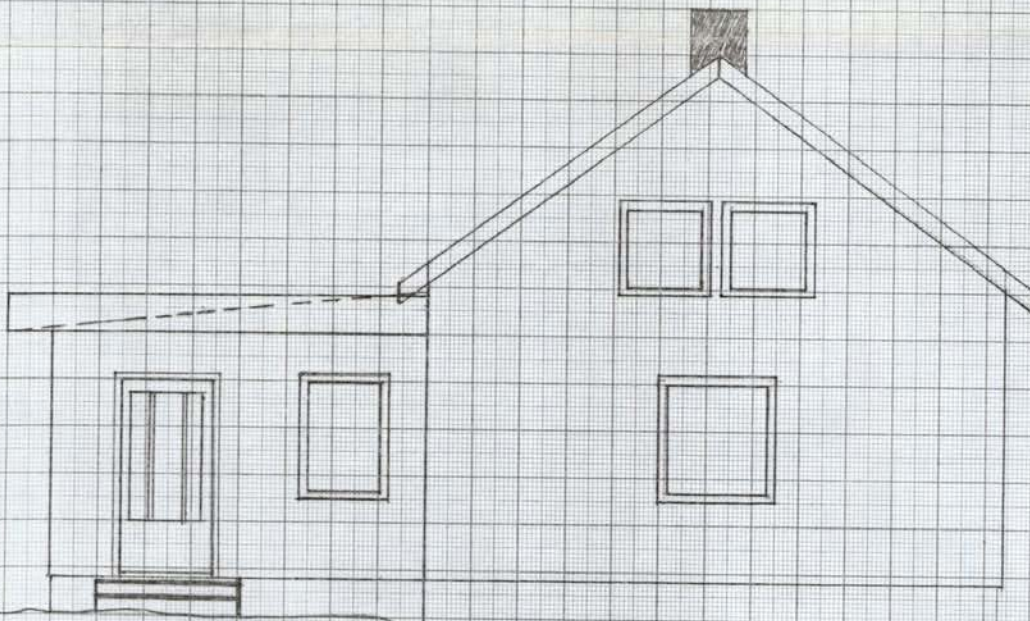
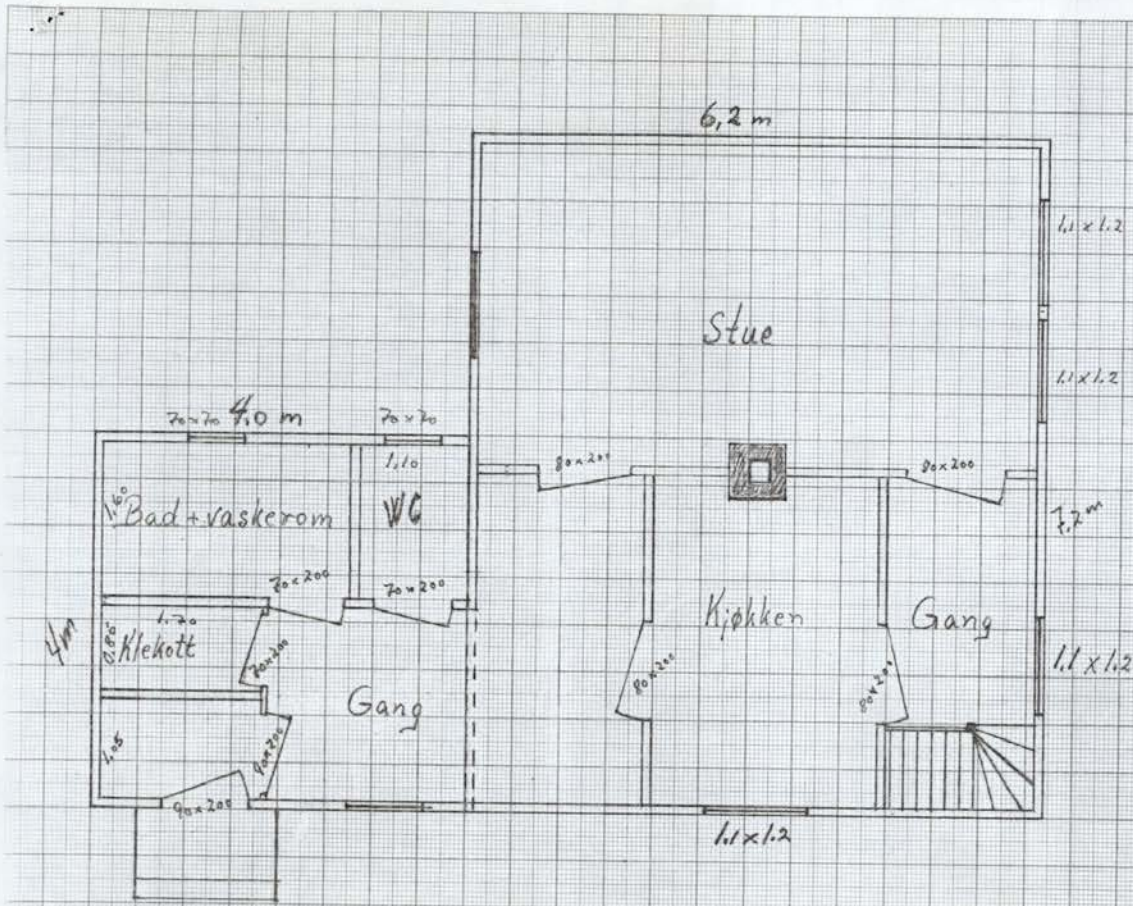
Namsos, 6. juni 1978.

Willy Knobloch
formann

Sign.

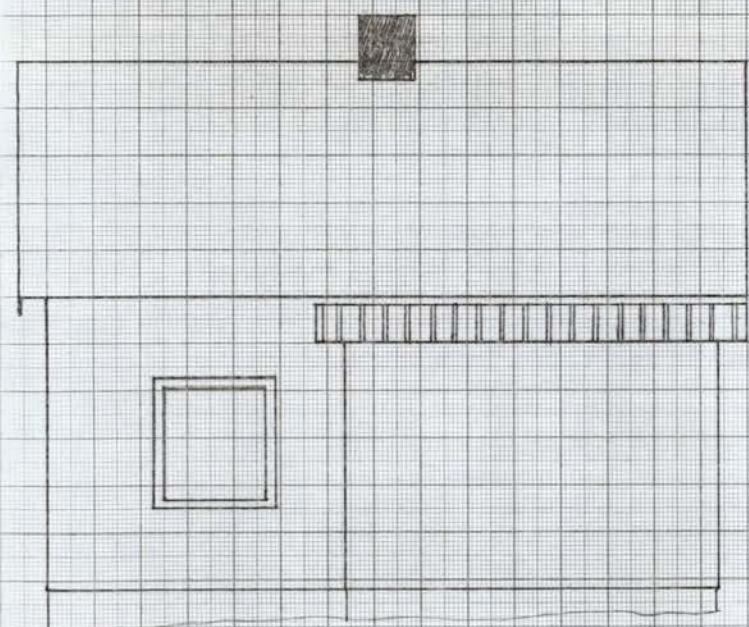
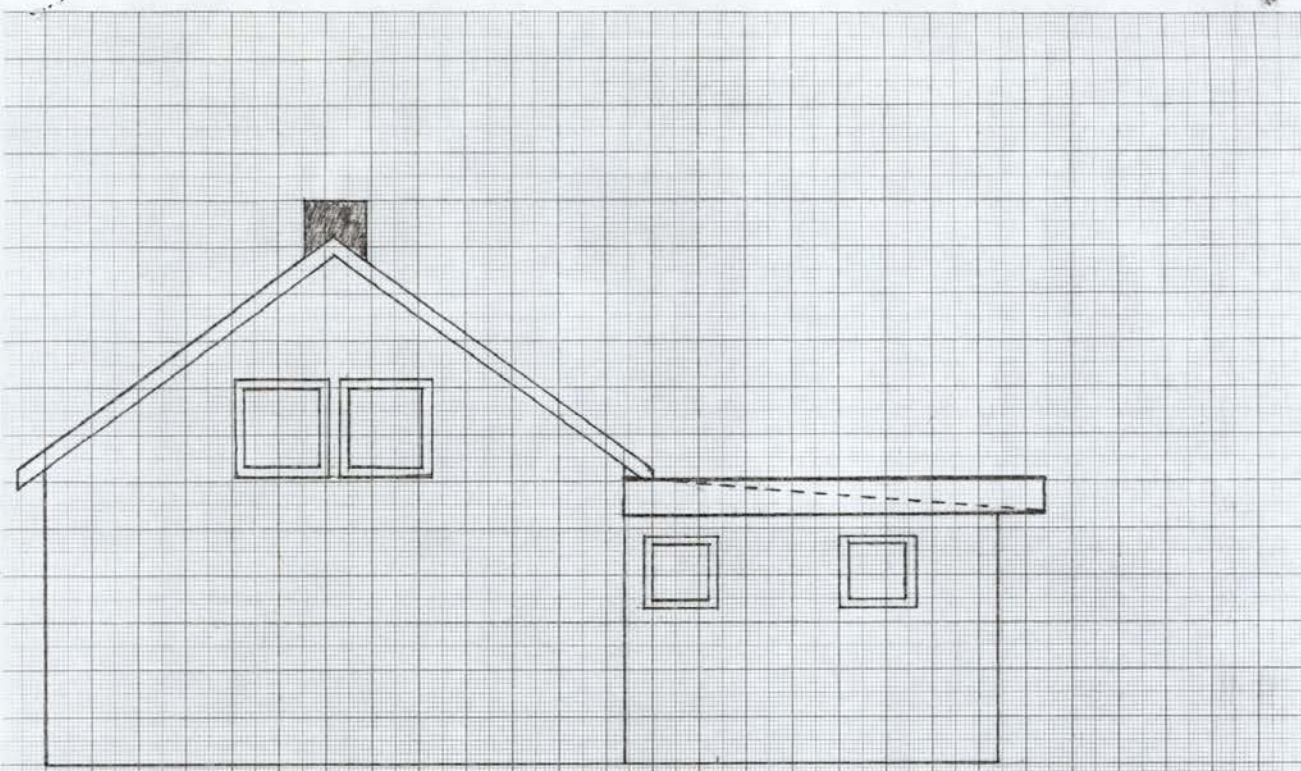
Utskrift sendt til
Einar Kongsmo
Namsos helseråd via kommuneingeniøren
Bygningskontrollen

Ejner Logisch
bygn.sjef.



Sak nr 19/2801 78
 Godkvt. 22,5 78
 w/ material.
 Næringsmiddelkontroll

Næringsmiddelkontroll
 8 5 78
 571



Sak nr 2201/78
Gården 2215/78
med mättnad.
Namns byringsveset.

N:o 1505 BYRINGSVESET
8 5. 78
Mättnad nr 571

Mät 1:50

Samsvarserklæring

Samsvarserklæring med garanti

Elektroinstallatør

Firma/Navn:	NTE ELEKTRO
Kontaktperson:	
Adresse:	Bøndernesvei
Postnr/Sted:	7800 Namsos
Telefon:	07400
Epost:	

ORDRE

Ordrenummer:	486362
--------------	---------------

Oppdragsfører (Kunde)

Firma/Navn:	Ann Karin Bruun
Kontaktperson:	
Adresse:	Botnan
Postnr/Sted:	7800 Namsos
Telefon:	
Epost:	

Kunde

Kundenummer:	
--------------	--

Anleggsadresse

Firma/Navn:	Ann Karin Bruun		
Adresse:	Botnan	Hus nr:	Bokstav:
Postnr/Sted:	7800 Namsos	SSB-nr:	

Anlegg - Kontaktperson

<input checked="" type="checkbox"/> Eier	<input type="checkbox"/> Bruker	<input type="checkbox"/> Annet	Telefon:
Navn:			Epost:
Ann Karin Bruun			

Anleggsbeskrivelse

<input checked="" type="checkbox"/> Nyanlegg	<input type="checkbox"/> Utvidelse	<input type="checkbox"/> Endring	Måler nr:
Utført iht:	<input checked="" type="checkbox"/> NEK 400	Utg: 2014	Type anlegg: Bolighus
	<input type="checkbox"/> Annet	Beskr:	
Arb.beskrivelse:	<p>- Inst. nytt sikringskapp med 13 kurser, overspenningsvern og overlastvern med ny hovedkabel fra luftstrek.</p> <p>- Inst. 5 stk kurser til kjøkken for; Steketopp, komfyr, micro, oppvaskmaskin og generell lys og stikk. 1 stk stikk på stue på vegg mot kjøkken er tilkoblet kjøkken. Utelys på veranda tatt fra kjøkken.</p> <p>- Inst. Stikk på stue og stikk på veranda.</p> <p>- Inst. Bad med opplegg for vaskemaskin, tørketrommel, varmtvannsbereider og lys. Downlights montert på bad, av typen SG jupiter Firerated. Montert rett i isolasjon.</p> <p>- Inst. Av stikkontakter og lys på gang og loft.</p>		



medlem av nelfo

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.



Erklæring om samsvar skal i følge § 13 i Forskrift om Elektriske Lavspenningsanlegg oppbevares av eier av anlegget i hele anleggets levetid. Dette er et verdipapir og en garanti på at installasjonen er kontrollert og prøvet for å sikre at forskriftens krav er fulgt.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

INSTALLATØR/BEMYNDIGET PERSON:

Navn	Stein Erik Grindberg
Dato:	22. september 2016
Signatur:	

FIRMASTEMPEL

Sluttkontroll

Rapport fra sluttkontroll etter arbeid på elektriske anlegg

ELEKTROINSTALLATØR		Oppdragsgiver (Kunde)		
Firma/Navn:	NTE ELEKTRO	Firma/Navn:	Ann Karin Bruun	
Kontaktperson:		Kontaktperson:		
Adresse:	bøndernesvei 2	Adresse:	Botnan	
Postnr/Sted:	7800 Namsos	Postnr/Sted:	7800 Namsos	
Telefon:	07400	Telefon:		
Epost:		Epost:		
ORDRE		Kunde		
Ordrenummer:	486362	Kundenummer:		
ANLEGGSDRESS				
Firma/Navn:				
Adresse:		Hus nr.:	Bokstav:	
Postnr/Sted:		SSB-nr.:		
RAPPORTENS OMFANG				
<input checked="" type="checkbox"/> Hele anlegget		<input type="checkbox"/> Anleggsdel:		
Sjekkpunkter				
Risikovurdering	JA	NEI	IKKE AKTUELT	KOMMENTAR
Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Visuell kontroll	JA	NEI	IKKE AKTUELT	KOMMENTAR
Er utstyret CE-merket og montert i henhold til monteringsanvisning?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er kabler og utstyr betryggende festet?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er alle spenningsførende deler beskyttet av IP2X-kapsling eller bedre?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er jordelektroder og utjevningsforbindelser tilkoblet?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Har du sjekket at det ikke er blandet jordet og ujordet utstyr i samme "rom"?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Har du tettet alle gjennomføringer i brannskiller?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Er kabelvernsnitt valgt riktig med hensyn til spenningsfall og strømføringssevne?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er effektbrytere/motorvernbytere riktig justert?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Er jordfeilbrytere riktig valgt i forhold til type og utløsestrøm?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er det valgt nødvendig frakobling, sikkerhetsbryter, nødstop og nullspenningsutløser?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Har tilkoblet utstyr IP-grad tilpasset omgivelsene? (støv/fukt etc.)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er merking av PEN-, PE- og N-leder utført?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er anlegget tilstrekkelig merket?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er alle tilkoblinger riktig utført?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er skjult varme dokumentert og eier informert?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Er det nødvendig adgang for drift og vedlikehold?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er selektiviteten i anlegget kontrollert (dersom dette er et krav)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Er advarselstekster montert og nødvendig dokumentasjon/informasjon overlevert til eier/bruker?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Fortsettelse fra forrige side

Hele anlegget Anleggsdel:

Sjekkpunkter

Måling/prøving	JA	NEI	IKKE AKTUELT	KOMMENTAR	VERDI
Er det målt kontinuitet i beskyttelsesledere og utjevningsforbindelser?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0,2 ohm
Er det utført isolasjonsmåling? (Måles mellom hver spenningsførende leder og jord.)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		15 Mohm
Er det målt eller beregnet overgangsmotstand på jordelektroden? Angi metode og verdi.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Er det kontrollert at kursene har automatisk utkobling?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Er det målt atskillelse ved SELV- og PELV-kretser?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
Er det målt gulv- og veggresistans?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
Er det kontrollert spenningsfall?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
Er anlegget funksjonstestet?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Er det foretatt polaritetskontroll?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		



Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema.



NELFO-medlemmer garanterer forskriftsmessig utførelse. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

Anleggsbeskrivelse / Spesielle forhold / Eventuelle forbehold

KONTROLLERT AV:

Navn	Stein Erik Grindberg
Dato:	22. september 2016
Signatur:	

Risikovurdering

Rapport fra risikovurdering

Elekroinstallatør	
Firma/Navn:	NTE ELEKTRO
Kontaktperson:	
Adresse:	Bøndernesvei 2
Postnr/Sted:	7800 Namsos
Telefon:	07400
Epost:	

Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn:	Ann Karin Bruun
Kontaktperson:	
Adresse:	Botnan
Postnr/Sted:	7800 Namsos
Telefon:	
Epost:	

Ordre	
Ordrenummer:	486362

Kunde	
Kundenummer:	

Anleggsadresse			
Firma/Navn:			
Adresse:	Hus nr.:	Bokstav:	
Postnr/Sted:	SSB-nr.:		

Anlegg - Kontaktperson			
<input checked="" type="checkbox"/> Eier	<input type="checkbox"/> Bruker	<input type="checkbox"/> Annet	Telefon:
Navn:			Epost:
Ann Karin Bruun			

Rapportens omfang	
<input checked="" type="checkbox"/> Hele anlegget	<input type="checkbox"/> Anleggsdel:

Sjekkpunkter				
*) Ved JA kan underliggende punkter merket med * utelates.				
Anleggssikkerhet	JA	NEI	IKKE AKTUELT	KOMMENTAR
Skal oppdraget planlegges og utføres i henhold til NEK 400?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Har du tatt hensyn til spesielle krav i TEK?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Er de ytre påvirkningene for installasjonen normale?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Har du nødvendig informasjon om hva installasjonen skal brukes til?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Har du nødvendige opplysninger om nytt og evt. eksisterende utstyr?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Har du nødvendig informasjon for å planlegge jordingsanlegget?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjon av skjult varme?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
* Har du tatt hensyn til eier/brukers krav og forventninger til skjult varmeinstallasjon?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjoner i våtrom og/eller badstu?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
* Har du tatt hensyn til spesielle krav til installasjoner i våtrom? (Jordfeilbryter, allpolig brudd etc.)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
* Ved installasjoner i badstu, har du tatt hensyn til spesielle krav dette medfører?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med utstyr som medfører fare for høye temperaturer (innfelt belysning etc.)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
* Har du tatt hensyn til forhold som kan oppstå ved installasjon av innfelt belysning?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med utvendig kabelanlegg i luft og/eller jord?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Anleggssikkerhet	JA	NEI	IKKE AKTUELT	KOMMENTAR
Har du vurdert om det bør monteres overspenningsbeskyttelse?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

... Fortsettelse fra forrige side

Hele anlegget Anleggsdel:

Sjekkpunkt		*) Ved JA kan underliggende punkter merket med * utelates.		
A anleggssikkerhet	JA	NEI	IKKE AKTUELT	KOMMENTAR
Skal arbeidet utføres uten inngrep i en eksisterende installasjon?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Inst. i garasje skal ikke endres
* Har du klarlagt at eksisterende anlegg ikke har feil/mangler som er forskriftsstridige eller som kan ha innvirkning på nyinstallasjonen?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
* Har du sikret at nyinstallasjoner ikke svekker sikkerhet og/eller funksjonalitet i eksisterende anlegg?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er arbeidet koordinert tilstrekkelig med andre fag?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Kan oppdraget utføres uten fare for å forringe kvaliteten på øvrig bygningsteknisk utførelse?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Kompetanse	JA	NEI	IKKE AKTUELT	KOMMENTAR
Har personale som skal utføre installasjonen riktig kompetanse?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Eventuelt	JA	NEI	IKKE AKTUELT	KOMMENTAR
Har du vurdert alle forhold og har tilgang til alle opplysninger som har betydning for denne risikovurderingen?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Informasjon	JA	NEI	IKKE AKTUELT	KOMMENTAR
Har du informert eier/bruker om de valg du har lagt til grunn for prosjekteringen?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	



Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema.



NELFO-medlemmer garanterer forskriftsmessig utførelse. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

Anleggsbeskrivelse / Spesielle forhold / Eventuelle forbehold

Risikovurdert av:	
Navn	Stein Erik Grindberg
Dato:	22. september 2016
Signatur:	

EIER/BRUKER (ved behov):	
Navn:	
Dato:	
Signatur:	



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

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

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Botnavegen 395
7810 NAMSOSMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Hanne Brattberg Sørensen

Oppdragsnummer: 1706240028

Telefon: 483 10 450
E-post: hanne.brattberg.sorensen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

17.04.2024

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