



aktiv.

Maribovegen 7, 7820 SPILLUM

Lauvhammeren - Rekkehus på ett plan med 3 soverom. Garasje med bod. Barnevennlig beliggenhet.



Eiendomsmegler

Øyvind Hofstad

Mobil 417 87 200

E-post oyvind.hofstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Namsos

Søren R Thornæs veg 4, 7800 NAMSOS

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 100 000,-
Omkostn.: Kr 53 890,-
Total ink omk.: Kr 2 153 890,-
Årlig festeavgift: Kr 2 343,-
Selger: Solveig Margrethe Pedersen

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eiet
Byggeår: 1971
BRA-i/BRA Total 99/134 kvm
Tomtstr.: 689.5 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 20, bnr. 291
Oppdragsnr.: 1706250141

Rekkehus på ett plan 3 stk. soverom Garasje med bod Brosteinbelagt gårdsplass

Velkommen til Maribovegen 7 - Rekkehus på ett plan med 3 stk. soverom. Garasje med bod.

Boligen har gangavstand til barnehage, butikk, og fine tur områder. Gang og sykkelveg til sentrum. Eiendommen sokner til Høknes skolekrets.

Noen kvaliteter:

- Alt på ett plan
- Barnevennlig beliggenhet
- Garasje
- Gode lys og solforhold med bla. kveldssol
- Brosteinbelagt gårdsplass

Tiltak:

- 2016 - Verandadør soverom
- 2014 - Ytterdør og bi-inngangsdør
- 2013 - Varmepumpe
- 2005 - Oppussing bad
- 2005 - Kjøkken
- 2005 - Vvs-tank
- 2002 - Ny takteking, takrenner, nedløp og beslag.

Velkommen til en hyggelig Aktiv visning



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	68
Energiattest	74
Nabolagsprofil	78
Tinglyst festekontrakt	81
Tinglyste veiretter	87
Tegninger mottatt fra kommunen	91
Ferdigattest	94
Opplysninger fra bortfester	95
Kommunale avgifter	97
El-opplysninger fra Tensio	98
Kommunal til knytning	99
Matrikelkart og -rapport	100
Situasjonskart	106
Reguleringsplan	109
Budskjema	115

Maribovegen 7

Om boligen

Areal

BRA - i: 99 m²

BRA - e: 35 m²

BRA totalt: 134 m²

TBA: 71 m²

Rekkehus på ett plan

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 99 m² Vindfang, gang, stue, kjøkken, 3 soverom, bad, vaskerom, 2 boder.

BRA-e: 6 m² Bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

71 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 29 m² Garasje, bod. **Ikke målbare arealer**

Boligens GUA er 106 m².

Ikke måleverdig areal (ALH) 1 m².

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

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

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

BRA-i: Internt bruksareal er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom

disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

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

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

Andre arealer (ikke en del av bruksareal)

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

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

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

689.5 m²

Tomtebeskrivelse

Fremfestet tomt.

Grunneier: Kåre Kvåle og Margrete Lyngstad

Bortfester: Namsos kommune

Årlig festeavgift: kr. 2 343,-

Regulering av festeavgift: KPI

Neste regulering av festeavgift: 01.08.2028

Festekontrakten utløper 01.08.2067

Forkjøpsrett: Nei

Kreves samtykke til overdragelse fra grunneier: Ja

Festekontrakt datert 01.08.1968

Festekontrakten utløper i 01.08.2067. Se tomtefestelovens regler for eventuell innløsning, forlengelse og regulering av festeavgift etter utløp. Dette er kjøpers risiko og ansvar.

Festeavgiften er inkludert i kommunale avgifter.

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

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

Årlig festeavgift

Kr 2 343

Beliggenhet

Bolig på ett plan med garasje. Beliggende i attraktivt boligfelt på Lauvhammeren. Boligen har gode lys og solforhold med bla. sen kveldssol. Eiendommen sokner til Høknes skolekrets og det er fine turmuligheter med bla. sti opp til Spillumsfjellet, brurunden m.m. Kort veg til barnehage. Gang og sykkelsti frem til skole, sentrum m.m.

Adkomst

Enkel adkomst. Tinglyst rett og plikt til felles adkomst til Maribovegen (Maribovegen 5 og 7).

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, rekkehus, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Namsos barnehage (1-5 år) 0.9 km

Skoglyveien barnehage (1-5 år) 2.3 km

Spillum barnehage (1-5 år) 2.2 km

Skoler

Høknes barneskole (1-7 kl.) 2.4 km

Namsos barneskole (1-7 kl.) 3.3 km

Vestbyen skole (1-7 kl.) 4.8 km

Høknes ungdomsskole (8-10 kl.) 3.3 km

Namsos ungdomsskole (8-10 kl.) 3.4 km

Olav Duun videregående skole 2.3 km

Skolekrets

Høknes

Bygningssakkyndig

Frode Kvaløsæter

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Rekkehus på ett plan

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besikket fra bakkenivå.

Nedløp og beslag: Beslag på tak i metall. Takrenner og nedløp i metall.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Adkomst til loftet er via en isolert luke med nedfellbar stige.

Takkonstruksjon/Loft - 2: Takkonstruksjonen over boder og vaskerom har en sperrekonstruksjon.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Dører: Bygningen har hovedytterdør og bi-inngangsdør med 3-lags glass fra 2014.

Boddør og balkongdør på stue har 1-lags glass. Balkongdør på soverom har 3-lags glass fra 2016.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkonger i tre anlagt på pilarer.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskille er et trebjelkelag.

Pipe og ildsted: Boligen har elementpipe. (Pipen er ikke tilkoblet ildsted).

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering: Dreneringen er fra 1971.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har betonggrunnmur.

Terrengforhold: Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt.

Oljetank: Det er oljetank av ukjent type. Oljetank er fra 1971.

Garasje:

Garasje oppført på støpt plate. Veggkonstruksjoner er oppført i bindingsverk og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag.

Vinduer med enkelt glass. Garasjedør og boddør i tre. Motorstyrt garasjeport i tre.

Det anbefales en enkel vurdering garasjen når forholdene gjør det mulig.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

TG2

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekking er snødekt, alder

eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

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

Nedløp og beslag

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner, beslag på tak og utstyr på tak var ikke mulig og kontrollere pga. snø.

Det registreres en skade i taknedløp.

Konsekvens/tiltak: Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene gjør det mulig.

Nytt taknedløp må monteres.

Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er skader i endeved på vindskier.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst. Vindskier med skade bør byttes.

Takkonstruksjon/Loft

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Lufting av takkonstruksjonen ved raft bør forbedres.

Vinduer

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

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Dører

Som følge av alder har det oppstått en viss slitasje i balkongdør og ytterdør fra byggeår i overflater og på tettelister.

Det er tegn til svelling / lett utbuling i dørblad på bi-inngangsdør til vaskerom.

Beslag under dørterskel på balkongdør fra 2016 er ikke utført fagmessig.

Konsekvens/tiltak: Avvik bør lukkes, vedlikehold påregnes. Dører fra byggeår bør over

tid byttes.

Overflater

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak: Enkelte tiltak bør vurderes pga. alder/slitasjegrad.

Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. For nærmere omtale vises det til punkt "Krypkjeller".

Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Det er enkelte sår i dørblad og dørkarmen, flasset maling.

Konsekvens/tiltak: Enkelte dører må justeres. Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Andre innvendige forhold

Det registreres bruk av musebørster rundt avløpsrør i kjøkkenskap. Hvorvidt dette skyldes problemer med museaktivitet er for undertegnende ukjent.

Konsekvens/tiltak: Ytterligere undersøkelser er påkrevd.

1. Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom

vegger og gulv og fuktskader.

1. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak: Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske. Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

1. Etasje - Bad - Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

1. Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Det registreres en liten skade i benkeplate ved utsparing for komfyr, kosmetisk skade på skapdør over kjøkkenventilator.

Konsekvens/tiltak: Bygningsdelen fungerer med dette avviket.

1. Etasje - Kjøkken - Avtrekk

Det mangler filter / deksel i avtrekksviften.

Konsekvens/tiltak: Filter / deksel må fremskaffes og monteres.

Vannledninger

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

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

Avløpsrør

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

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

Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Varmesentral

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen

fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

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

Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Innvendig saltutslag på grunnmur kan også skyldes kondens som oppstår ifb. med årstidsvariasjoner forårsaket av manglende isolering av grunnmur kombinert med begrenset effekt på drenering.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Grunnmur og fundamenter

Det registreres enkelte riss og sprekkdannelser i muren fra krypkjeller. Dette er ikke uvanlig, vurderes ikke å være vesentlig slik dette fremstår i dag.

Konsekvens/tiltak: Bygningsdelen fungerer med dette avviket. Ved eventuelle endringer bør behovet for ytterligere undersøkelser og tiltak vurderes fortløpende.

Oljetank

Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler.

Konsekvens/tiltak: Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG3

Pipe og ildsted

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak før pipen eventuelt tas i bruk, ildsted tilkobles.

I den forbindelse anbefales det en nærmere vurdering av brann/feiervesen for full visshet rund tilstand på pipa.

Krypkjeller

Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp. Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Det er manglende fuktsperre på bakken. Svill over grunnmur er kun synlig i enkelte deler av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak: Dampnett folie på bakken i krypkjeller må monteres for å begrense den fuktige avdunstingen fra grunnen.

Tiltak bør vurderes fortløpende for å begrense innvendig kondensering av grunnmur og svill/etasjeskille i utsatte perioder av året.

Stubbloftsplater i eternitt inneholder asbest og må behandles deretter ved en eventuell

fjerning.

1. Etasje - Vaskerom - Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerom med malt betonggulv og malt panel på vegger. Malt panel i innvendig tak. Utstyrt med varmtvannstank, skyllekum og opplegg for vaskemaskin. Ventil i tak, uten luftespalte for tilluft. Lokalt fall inn mot soilsluk. Gulvvarme.

Konsekvens/tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

TGIU

Takkonstruksjon/Loft - 2

Takkonstruksjonen over boder og vaskerom har en sperrekonstruksjon. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Innhent dokumentasjon, om mulig.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkonger i tre anlagt på pilarer. Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

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

Terrengforhold

Terrengtet rundt boligen er tilnærmet flatt. Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Helse, miljø og sikkerhet

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

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

Konsekvens/tiltak:

Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

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

Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Lovlighet

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er samsvar mellom dagens bruk opp mot byggegodkjente tegninger.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Frode Kvaløsæter, datert 20.01.2026. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Våtrom, tak og fasade

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Firmanavn: Murmester Tisløv as

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering/flislegging bad.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Svar: Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk.

Vil anta at dette er utført profesjonelt av Tisløv. Ingen problemer oss bekjent.

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2002

Firmanavn: Namsen eiendom as

Beskrivelse av arbeidet: Nytt tak ble lagt i ca. 2002 av tidligere eier. Ukjent hvem som utførte arbeidet, men antar at dette er gjort av byggfirma da boligen ble eid av et eiendomsselskap. Tar forbehold om eiendomsselskapets navn, men daglig leder var da Per Brasøygård (Namsos).

Innhold

Vindfang, gang, stue, kjøkken, 3 soverom, bad, vaskerom, 2 boder.

Utvendig bod.

Garasje.

Standard

1. etasje

Vindfang: Belegg på gulv og malte plater på vegger. Malt overflate i himling.

Sikringsskap.

Gang: Belegg på gulv og malte plater på vegger. Malt overflate i himling.

Stue: Belegg på gulv og malt tapet på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn og varmepumpe. Utgang til balkong.

Kjøkken: Belegg på gulv, malt tapet på vegger og flis på vegg over benkeplate. Malt overflate i himling. Panelovn. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen innbygd kjøleskap og opplegg for oppvaskmaskin.

Soverom 1: Belegg på gulv og malt tapet på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

Soverom 2: Belegg på gulv og malte plater på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Garderobeskap og utgang til balkong.

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

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servantskap, veggmontert wc og innfellbare dusjdører.

Vaskerom: Malt overflate på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Gulvvarme. Utstyrt med skyllekum, bereder og opplegg for vaskemaskin.

Bod 1: Malt overflate på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling.

Bod 2: Malt overflate på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling.

Bod 3: Malt overflate på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Frode Kvaløseter, datert 20.01.2026. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningssdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

2016 - Verandadør soverom

2014 - Ytterdør og bi-inngangsdør

2013 - Varmepumpe

2005 - Oppussing bad

2005 - Kjøkken

2005 - Vvs-tank

2002 - Ny taktekking, takrenner, nedløp og beslag.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber innlagt.

Parkering

Biloppstillingsplass på egen eiendom.
På egen gårdsplass.

Solforhold

Eiendommen har gode lys og solforhold med bla. kveldssol.

Diverse

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

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk og varmepumpe.

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

Følgende er opplyst av Tensio vedr. elektrisk anlegg:

Dato for siste kontroll av anlegget: 15.01.2014 - ingen merknad.

Det er oljetank av ukjent type. Oljetank er fra 1971.

Fra 1. januar 2020 ble det innført forbud mot fossil olje eller parafin til oppvarming.

Overgang til bruk av biofyringsolje krever gjerne rensing av tank og justering/tilpassing av fyringsanlegget. Som eier av eiendom med oljetank, er man ansvarlig for at oljetanken er i forsvarlig stand og ikke lekker. Kommunen kan i tillegg ha vedtatt lokal forskrift som krever at oljetank/parafintank må graves opp og fjernes, alternativt tømmes/spyles/plomberes. Kjøper oppfordres til selv å avklare med kommunen hvilke krav som gjelder og overtar ansvar, risiko og kostnader i f.t. fjerning eller tømming/spyling/plombering. For mer informasjon og støtteordninger, se www.enova.no

Energikarakter

E

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 2 100 000

Kommunale avgifter

Kr 25 408

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 445 830

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 1 783 321

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på

grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

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

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 20, bruksnummer 291, festenummer 501 i Namsos kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5007/20/291/501:

31.07.1970 - Dokumentnr: 3567 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder framfeste

Årlig avgift nok 197

+ kr 184

Vedkommer fnr 176 og 175

Pant for forfalt festeavgift

Kan ikke overdras uten samtykke av

hjemmelshaver/utleier

Bestemmelser om vilkår for slettelse av leiekontrakt

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:5007 Gnr:20 Bnr:291 Fnr:176 F1
Gjelder denne registerenheten med flere

05.06.1996 - Dokumentnr: 3486 - Best. om adkomstrett
Gjelder framfeste
Gjelder denne registerenheten med flere

07.07.2004 - Dokumentnr: 4180 - Bestemmelse om veg
Gjelder framfeste

06.07.1970 - Dokumentnr: 3156 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 17,662
FRA HHV 010868 OG 010769 FOR TOMT NR 122 OG TOMT NR 130
MED FLERE BESTEMMELSER
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSE OM VILKÅR FOR SLETTESE AV LEIEKONTRAKT
Overført fra: Knr:5007 Gnr:20 Bnr:291 F
Gjelder denne registerenheten med flere

31.07.1970 - Dokumentnr: 3567 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Årlig avgift nok 197
+ kr 184
Vedkommer fnr 176 og 175
Pant for forfalt festeavgift
Kan ikke overdras uten samtykke av
hjemmelshaver/utleier
Bestemmelser om vilkår for slettelse av leiekontrakt
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

30.05.1996 - Dokumentnr: 3324 - Registrering av festenr.
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5007 Gnr:20 Bnr:291 Fnr:176

01.01.2018 - Dokumentnr: 162465 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1703 Gnr:20 Bnr:291
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1207552 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5005 Gnr:20 Bnr:291
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for rekkehus - 2 leiligheter datert 02.06.1971.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

02.06.1971.

Vei, vann og avløp

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

Privat vei.

Kommentar:

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser for Spillumlandet i Namsos datert 10.04.1968 kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 100 000 (Prisantydning)

Omkostninger

52 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

53 890 (Omkostninger totalt)

70 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

73 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 153 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 170 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 173 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 53 890

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,70% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 250 Digital annonsering
- 6 500 Kommunale opplysninger
- 17 900 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 10 000 Tilretteleggingsgebyr
- 2 500 Visninger per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 3 200 Utlegg fotograf
- 290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

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

Ansvarlig megler

Øyvind Hofstad

Eiendomsmegler

oyvind.hofstad@aktiv.no

Tlf: 417 87 200

Oppdragstaker

Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145

Søren R Thornæs veg 4, 7800 Namsos

Salgsoppgavedato

23.01.2026



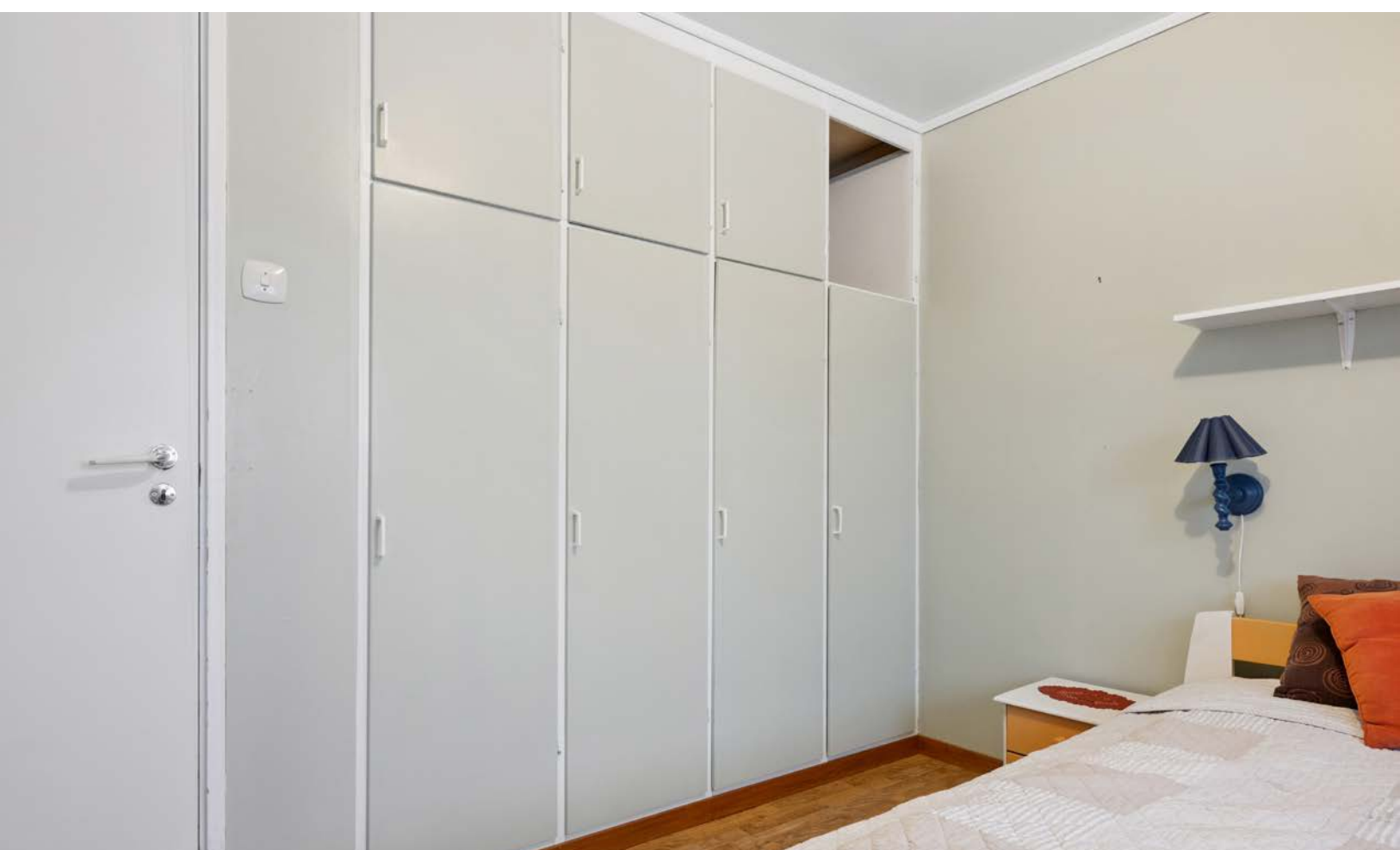




























Maribovegen 7

1. Etasje



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

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

✓ GODE PRISER

✓ PERSONLIG RÅDGIVER

✓ GODE DIGITALE LØSNINGER



Verdal
Steinkjer
Namsos
Grong
Rørvik
Mosjøen
Mo i Rana



KONTAKT OSS FOR FINANSIERING - ENKELT, RASKT OG EFFEKTIVT



74 31 28 60



TILGJENGELIG - OFFENSIV - DYKTIG - ORDENTLIG

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Maribovegen 7 , 7820 SPILLUM

 NAMSOS kommune

 gnr. 20, bnr. 291, fnr. 501

Sum areal alle bygg: BRA: 134 m² BRA-i: 99 m²



Befaringsdato: 06.01.2026

Rapportdato: 20.01.2026

Oppdragsnr.: 19224-1357

Referansenummer: FZ8111

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS



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

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Frode Kvaløster

frode.kvalosater@takst-forum.no

922 08 459



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig - Byggeår: 1971

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Beslag på tak i metall. Takrenner og nedløp i metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

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

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Bygningen har hovedytterdør og bi-inngangsdør med 3-lags glass fra 2014. Boddør og balkongdør på stue har 1-lags glass. Balkongdør på soverom har 3-lags glass fra 2016.

Balkonger i tre anlagt på pilarer.

Det registreres bruk av musebørster rundt avløpsrør i kjøkkenskap.

Hvorvidt dette skyldes problemer med museaktivitet er for undertegnende ukjent. Ytterligere undersøkelser er påkrevd.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av belegg. Veggene har malte plater og malt tapet. Innvendige tak har malte overflater.

Etasjeskille er et trebjelkelag.

Boligen har elementpipe. (Pipen er ikke tilkoblet ildsted).

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Innvendig har boligen malte finèrdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og innfellbare dusjdører.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vindfang mot dusjsonen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast / støpejernsluk på vaskerom.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert luft til luft varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Hovedsikringer er skrusikringer fra byggeår. Sikringsskap med automatsikringer og automatisk strømmåler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 1971.

Bygningen har betonggrunnmur.

Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt.

Det er oljetank av ukjent type. Oljetank er fra 1971.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

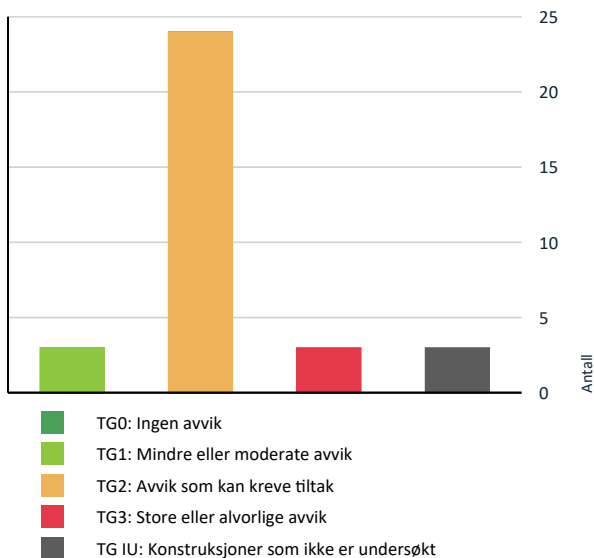
Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er samsvar mellom dagens bruk opp mot byggegodkjente tegninger.

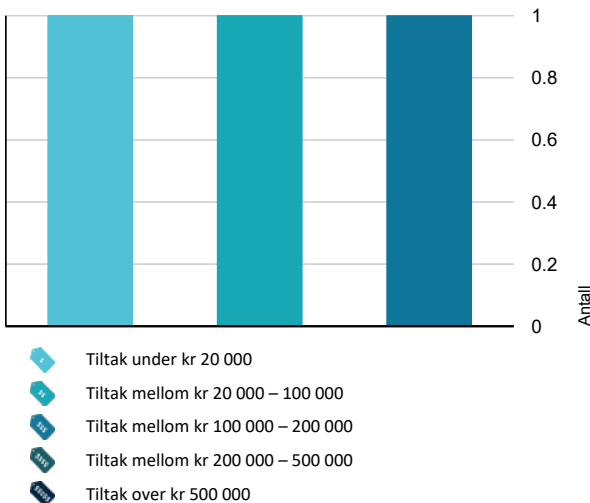
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. [Gå til side](#)
- ! Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1971

Kommentar
Ferdigattest

Anvendelse
Boligformål

Standard

Halvpart 2-mannsbolig er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjoner er oppført i bindingsverk kledd med stående tømmermannspanel og liggende panel. Taket er et saltak og er teknet med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og koblet glass.

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2002	Modernisering	Lagt ny takteking.
2005	Modernisering	Montert ny kjøkkeninnredning.
2005	Modernisering	Oppussing av bad.
2013	Modernisering	Montert luft til luft varmepumpe.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besikket fra bakkenivå.

Årstall: 2002

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Nedløp og beslag

Beslag på tak i metall. Takrenner og nedløp i metall.

Årstall: 2002

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Takrenner, beslag på tak og utstyr på tak var ikke mulig og kontrollere pga. snø.

Det registreres en skade i taknedløp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene gjør det mulig.

Nytt taknedløp må monteres.

Tilstandsrapport



Skade i taknedløp.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

Det er skader i endaved på vindskier.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Vindskier med skade bør byttes.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

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

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Lufting av takkonstruksjonen ved raft bør forbedres.



Stedvis liten, eller ingen lufting ved raft



Ingen symptomer på fukt rundt fuktmerker i undertak.

TG IU Takkonstruksjon/Loft - 2

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen over boder og vaskerom har en sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

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



Skade i vindskier.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Høy slitasje i vindu / dekkbord.

TG 2 Dører

Bygningen har hovedytterdør og bi-inngangsdør med 3-lags glass fra 2014. Boddør og balkongdør på stue har 1-lags glass. Balkongdør på soverom har 3-lags glass fra 2016.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Som følge av alder har det oppstått en viss slitasje i balkongdør og ytterdør fra byggeår i overflater og på tettelisten.

Det er tegn til svelling / lett utbuling i dørblad på bi-inngangsdør til vaskerom.

Beslag under dørterskel på balkongdør fra 2016 er ikke utført fagmessig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Avvik bør lukkes, vedlikehold påregnes. Dører fra byggeår bør over tid byttes.

TG 1U Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkonger i tre anlagt på pilarer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av belegg. Veggene har malte plater og malt tapet. Innvendige tak har malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Enkelte tiltak bør vurderes pga. alder/slitasjegrad.



Skade i veggplate ved ytterdør.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er et trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

For nærmere omtale vises det til punkt "Kryp Kjeller".

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. (Pipen er ikke tilkoblet ildsted).

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må foretas tiltak før pipen eventuelt tas i bruk, ildsted tilkobles. I den forbindelse anbefales det en nærmere vurdering av brann/feiervesen for full visshet rund tilstand på pipa.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Avstand fra sotluke til brennbart materiale er for liten.

TG 3 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Svill over grunnmur er kun synlig i enkelte deler av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Damp tett folie på bakken i krypkjeller må monteres for å begrense den fuktige avdunstingen fra grunnen.

Tiltak bør vurderes fortløpende for å begrense innvendig kondensering av grunnmur og svill/etasjeskille i utsatte perioder av året.

Stubbloftsplater i eternitt inneholder asbest og må behandles deretter ved en eventuell fjerning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Høyt fuktnivå i svill på grunnmur i kontrollert sted.



Råteutvikling i svill på kontrollert sted.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte finerdører.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det er enkelte sår i dørblad og dørkarmen, flasset maling.

Konsekvens/tiltak

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

🕒 TG 2 Andre innvendige forhold

Det registreres bruk av musebørster rundt avløpsrør i kjøkkenskap. Hvorvidt dette skyldes problemer med museaktivitet er for undertegnende ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres bruk av musebørster rundt avløpsrør i kjøkkenskap. Hvorvidt dette skyldes problemer med museaktivitet er for undertegnende ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser er påkrevd.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2005

Kilde: Egenerklæring

1. ETASJE > BAD

🕒 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

🕒 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10 mm.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1. ETASJE > BAD

🕒 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport

Årstall: 2005

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Membran i sluk er ikke synlig.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og innfellbare dusjdører.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.
- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vindfang mot dusjsjonen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Ingen symptomer på skadelig fukt i hulltakingen.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Vurdering av avvik:

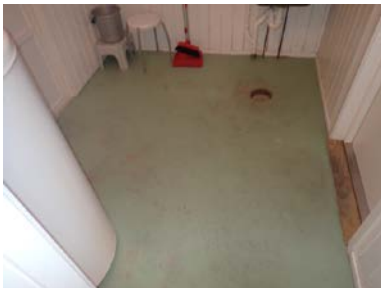
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vaskerom med malt betonggulv og malt panel på vegger. Malt panel i innvendig tak. Utstyrt med varmtvannstank, skyllekum og opplegg for vaskemaskin. Ventil i tak, uten luftspalte for tilluft. Lokalt fall inn mot soilsluk. Gulvvarme.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Vaskerom fra byggeår.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport



Ingen symptomer på fukt i hulltakingen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

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

Årstall: 2005

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres en liten skade i benkeplate ved utsparing for komfyr, kosmetisk skade på skapdør over kjøkkenventilator.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelen fungerer med dette avviket.



Sår i endaved på benkeplate ved komfyr.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2005

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler filter / deksel i avtrekksviften.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Filter / deksel må fremskaffes og monteres.

Tilstandsrapport



Filter i avtrekksvifte mangler.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast / støpejernsluk på vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Varmesentral

Det er installert luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

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

Hovedsikringer er skrusikringer fra byggeår. Sikringsskap med automatsikringer og automatisk strømmåler.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

1971 Det er ukjent år for rehabiliteringen av sikringsskapet.

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Det er kun fremlagt dokumentasjon på varmekabel våtrom i 2005. Installasjon av ny strømmåler i 2018.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei

Tilstandsrapport

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

Ja

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

Ja Pga. avvik, alder og manglende dokumentasjon på deler av anlegget anbefales det en utvidet el-kontroll på det etablerte anlegget for full visshet rundt tilstand.

Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.



Løs stikkontakt på stue.



Sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 1971.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Innvendig saltutslag på grunnmur kan også skyldes kondens som oppstår ifb. med årstidsvariasjoner forårsaket av manglende isolering av grunnmur kombinert med begrenset effekt på drenering.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres enkelte riss og sprekkdannelser i muren fra krypkjeller. Dette er ikke uvanlig, vurderes ikke å være vesentlig slik dette fremstår i dag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelen fungerer med dette avviket. Ved eventuelle endringer bør behovet for ytterligere undersøkelser og tiltak vurderes fortløpende.

Tilstandsrapport

Terrengforhold

Terrengnet rundt boligen er tilnærmet flatt.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

Oljetank

Det er oljetank av ukjent type. Oljetank er fra 1971.

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15. november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

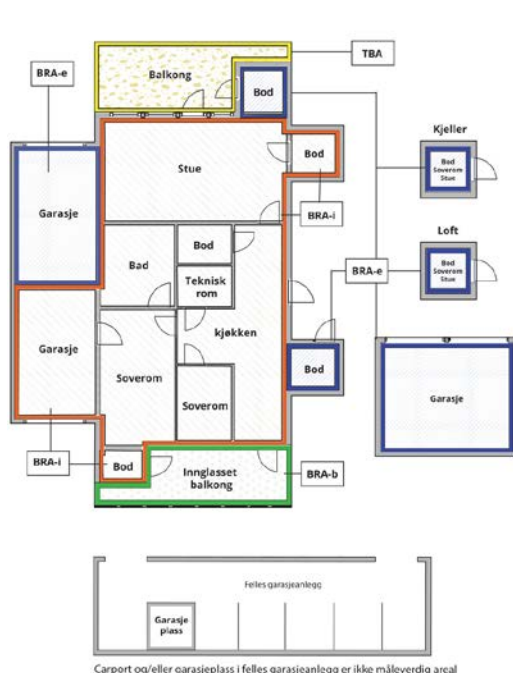
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	99	6		105	71	1	106
SUM	99	6			71	1	106
SUM BRA	105						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, gang, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, vaskerom, bod, bod 2	Bod 3	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er samsvar mellom dagens bruk opp mot byggegodkjente tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		29		29	
SUM		29			
SUM BRA	29				

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	92	13
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.1.2026	Frode Kvaløseter	Takstingeniør
	Roger Pedersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5007 NAMSOS	20	291	501	0	689.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Maribovegen 7

Hjemmelshaver

Pedersen Pål, Pedersen Solveig Margrethe,
Namsos Kommune

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Parkering/lager

Byggeår

2004

Kommentar

Byggegodkjente tegninger

Standard

Garasje oppført på støpt plate. Veggkonstruksjoner er oppført i bindingsverk og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med enkelt glass. Garasjedør og boddør i tre. Motorstyrt garasjeport i tre.

Vedlikehold

Det anbefales en enkel vurdering garasjen når forholdene gjør det mulig.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	06.01.2026		Innhentet		Nei
Plantegninger	06.01.2026		Innhentet		Nei
Kommunalinformasjon	07.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	07.01.2026		Fremvist		Nei
Standardbeskrivelse	09.01.2026		Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Mona Osen

Boligen

- ♦ Selger har kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Maribovegen 7

7820 Spillum

5007-20/291/501/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1706250141 1



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2005

Firmanavn: Murmester Tisløv as

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering/flislegging bad.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Vil anta at dette er utført profesjonelt av Tisløv. Ingen problemer oss bekjent.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2002

Firmanavn: Namsen eiendom as

Beskrivelse av arbeidet: Nytt tak ble lagt i ca. 2002 av tidligere eier. Ukjent hvem som utførte arbeidet, men antar at dette er gjort av byggfirma da boligen ble eid av et eiendomsselskap. Tar forbehold om eiendomsselskapets navn, men daglig leder var da Per Brasøygård (Namsos).

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Ja



Det ligger en nedgravd oljetank (parafin) under terrasse på østsiden. Denne er tømt/avsugd av eier i 2020.

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

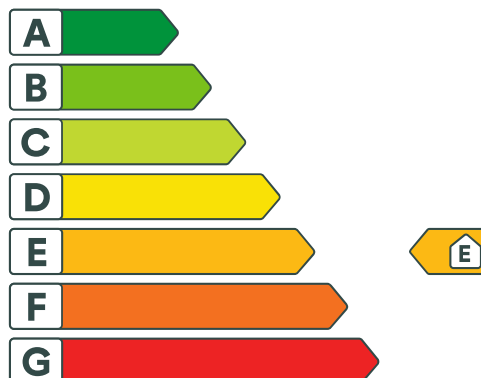
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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



Adresse Maribovegen 7, 7820 SPILLUM	
Dato for energimerking 09.01.2026	Merkenummer Energiaattest-2026-244640
Byggeår 1971	Bygningsnummer 185162168
Gårdsnummer 20	Bruksnummer 291
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Bygningsinformasjon

Bygningskategori Småhus	Bygningstype Tomannsbolig vertikal delt
Bruksareal 105 m²	Oppvarmet bruksareal 92 m²
Ventilasjonstype Periodisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normalt klima *

271.62 kWh/m² per år

Energikarakter
E

Beregnet levert energi i lokalt klima
323.75 kWh/m² per år

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

Energikarakteren

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



Maribovegen 7, 7820 SPILLUM



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 20: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Nabolagsprofil

Maribovegen 7 - Nabolaget Spillumstranda/Lauvhammaren - vurdert av 17 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Industrivegen Linje 609, 680, 681, 781, 784	2 min 0.1 km
Namsos lufthavn	4 min

Skoler

Høknes barneskole (1-7 kl.) 409 elever, 22 klasser	3 min 2.4 km
Namsos barneskole (1-7 kl.) 189 elever, 12 klasser	6 min 3.3 km
Vestbyen skole (1-7 kl.) 217 elever, 12 klasser	11 min 4.8 km
Høknes ungdomsskole (8-10 kl.) 155 elever, 14 klasser	6 min 3.3 km
Namsos ungdomsskole (8-10 kl.) 245 elever, 17 klasser	6 min 3.4 km
Olav Duun videregående skole 852 elever	3 min 2.3 km

Ladepunkt for el-bil

Circle K Namsos	12 min
-----------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

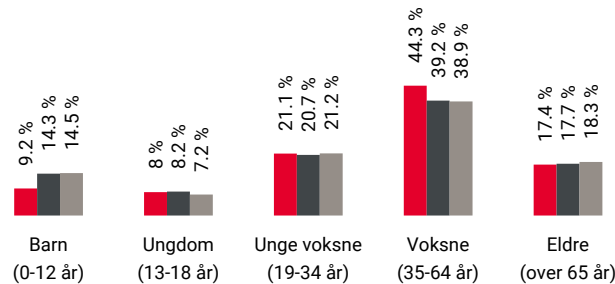
Veldig bra 75/100



Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Spillumstranda/Lauvhammar	643	292
Bangsund	1 658	736
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Namsos barnehage (1-5 år) 54 barn	10 min 0.9 km
Skoglyveien barnehage (1-5 år) 46 barn	3 min 2.3 km
Spillum barnehage (1-5 år) 30 barn	4 min 2.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Spillum	11 min
Coop Extra Namsos Post i butikk	12 min 1 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Trafikk

Lite trafikk 85/100

Sport

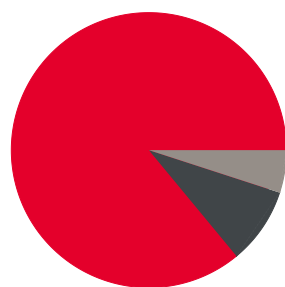
⚽ Kunstgressbane 11'er, Spillum idretts...13 min 🚶
Fotball 1 km

⚽ Spillum Idrettspark 14 min 🚶
Ballspill, fotball, friidrett, sandvolle... 1.2 km

🚲 Care Namsos 5 min 🚗

🚲 Træn Namsos 6 min 🚗

Boligmasse



■ 86% enebolig
■ 9% rekkehus
■ 5% annet

Varer/Tjenester



AMFI Namsos

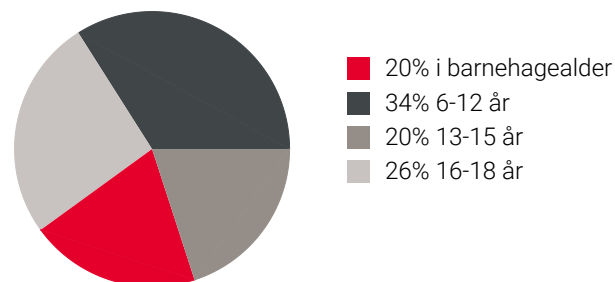
6 min 🚗



Apotek 1 Østre

6 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

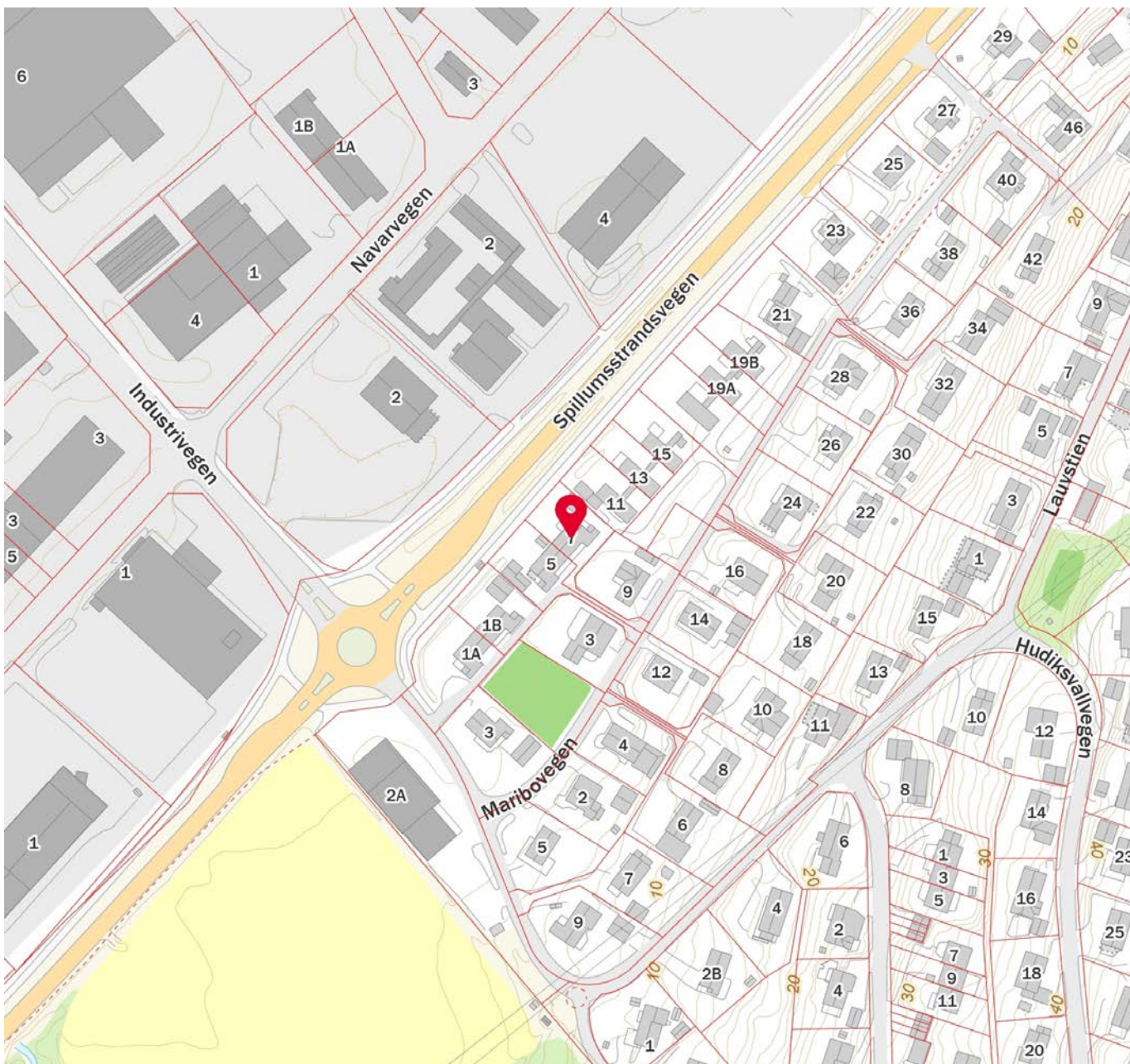


0% 43%

■ Spillumstranda/Lauvhammaren
■ Bangsund
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

*Stempet
kv. 15.1*

Vedt. på en del av gnr. 20 bnr. 12 og Fur. 176 i Namsos
[Ficl. 20 - 291 - 141 i Namsos]

DAGBOK NR. 3567 31.7.70
 NAMDAL
 SORENSKRIVEREMBET

Tomt 5 Gate II NAMSOS

E S T E K O N T R A K T

- I.h.t. post 7 i festekontrakten mellom A/S Namsos Tomteselskap og Jørgen Paasche om feste av to parseller, benevnt Lauvhammeren, av eiendommene Spillum gnr. 20 bnr. 12 og Skog gnr. 20 bnr. 23, datert 18.10.1968, bortfester A/S Namsos Tomteselskap hermed til

..... Namsos kommune, Namsosfødt.....

en parsell av Lauvhammeren gnr. 20 bnr. 12 og 23 i Namsos.

Parsellens grenser vil fremgå av målebrev og nedenstående avsnitt vil bli utfyllt når oppmåling er foretatt, hvorefter tinglysing av kontrakten kan finne sted.

Parsellen er på *1156,0* m² i henhold til målebrev datert *5/2-1969*

Parsellen har fått betegnelsen feste nr. *141* under Lauvhammeren (gnr. *20* bnr. *12 og 23* i Namsos.) *20 - 291 i Namsos*
- Beregning av festeavgift og innfestingssum.

Bruttoarealet i h.h.t. målebrev blir lagt til grunn ved fastsettelse av festeavgift og innfestingssum. Areal for stikkveier til bakenforliggende tomter medtas i disse tomters bruttoareal.

Tomter som ligger til kryss av offentlig vei (hjørnetomter) vil i målebrevet bli tillagt veigrunn for begge veier. Dog vil ved beregning av innfestingssum og festeavgift bare halve veiarealet bli lagt til grunn. Omkostningene for den øvrige halvpart av sådant areal samt omkostningene for øvrige fellesarealer (felles gangveier og arealer som ikke kan bebygges eller inkorporeres i tomtene) blir å fordele på samtlige tomter i feltet. Ved felles adkomstveier til bakenforliggende tomter fordeles omkostningene likt mellom de som benytter dem. Festeren disponerer netto tomteareal i henhold til målebrev, og avgir fri grunn til veier. Netto tomteareal regnes til gjerdelinjen. Endelig innfestingssum vil bli fastsatt når regnskapene for feltet er avsluttet, og prismyndighetenes godkjenning foreligger. Det tas forbehold om regulering av innfestingssummen også i anleggsperioden.

Innfestingssummen pr. m² for nærværende tomt stipuleres uforbindtlig til kr. *14,50* *2. kr. 14,76,-*
- Betaling av innfestingssummen.

Den foran stipulerte innfestingsavgift betales slik:

 - Kontant ved festekontrakts underskrift minimum 50% av total innfestingssum.
 - Restbeløpet betales når oppmåling av tomten er foretatt slik at kontrakten kan tinglyses. Av innfestingsavgiften eller av den til enhver tid ubetalte del av den, beregnet etter endelig fastsatt beløp, betaler festeren en rente som ligger 2% over Norges Banks diskonto til enhver tid, minimum 6½ % rente p.a. fra *1/1-1970* til betaling skjer.

-2-

Overstiger innbetalt beløp det endelig fastsatte beløp tilbakebetales det overskytende med samme rente som foran angitt:

Hvis restbeløpet med renter og omkostninger ikke er betalt av festeren innen 1 - en - måned etter at det er avkrevet i h.h.t. pkt. 3b), kan tomteselskapet heve kontrakten ved å tilbakebetale den innbetalte del av avgiften med fradrag av rente som foran nevnt av det ubetalte restbeløp. I tillegg betaler festeren omkostninger med oppmåling, stempelavgift, tinglysingsgebyr o.s.v.

De nevnte gebyrer og omkostninger betales ved avregning av restbeløpet før tinglysing av kontrakten, som finner sted etter at oppmåling er foretatt. I tillegg betaler også festeren til tomteselskapet eller den dette bemyndiger det gebyr som fastsettes for innkreving av festeavgift til enhver tid.

Ved tinglysing garanteres tomten fri for andre pengeheftelser enn de som er hjemlet i denne kontrakt, se pkt. 15.

4. Tekniske anlegg.

Fellesanlegg, offentlige anlegg for vei, vann og kloakkanlegg opparbeides etter vedtatte planer, og omkostninger herved er inkludert i innfestingssummen. I tillegg til nevnte fellesanlegg anlegger tomteselskapet de regulerte felles adkomstveier samt stikkledninger i disse i henhold til godkjente planer samt forøvrig den del av stikkledninger for den enkelte tomt som går gjennom offentlig veidekke. Omkostningene herved er inkludert i innfestingssummen.

Vei- og ledningsplaner er utlagt på kommuneingeniørens kontor.

Opparbeidelse av ledninger forøvrig og adkomst inn til den enkelte tomt opparbeides av den enkelte tomtfester, som etter utført arbeid plikter å sette vei og ledninger i samme stand som før.

Vedlikehold av stikkledninger og de forannevnte felles adkomstveier samt snebrøyting m.v. for disse påligger de tomter som betjener seg av dem.

Festeren er oppmerksom på at han ikke har anledning til å bruke veier eller grøfter som opplagsplass for materialer eller masser.

Det er ikke tillatt å benytte beltegående maskiner på regulert veigrunn.

Bygge- og anleggsarbeider på tomten må ikke settes igang før melding er gitt om at tomten er byggeklar.

5. Offentlige og private ledninger.

Den enkelte fester av tomt som er utskilt av dette byggefelt er berettiget til å legge og vedlikeholde stikkledninger for vann, kloakk og overvann over nærliggende tomter fram til hovedledninger etter godkjent plan for stikkledninger og forøvrig etter bygningsmyndighetenes anvisning. Ved skade på annenmanns eiendom blir skaden å erstatte.

-3-

I de tilfelle hvor det går offentlige ledninger over tomten gir festeren Namsos kommune rett til å ha ledningene liggende samt rett til adgang til eiendommen for inspeksjon og vedlikehold. Festeren er forpliktet til ikke å bygge på eller beplante lednings-traséen nærmere enn bygningsmyndighetenes bestemmelser.

Namsos kommune har rett til i fremtiden vederlagsfritt å legge og ha liggende offentlige ledninger over tomten, med adgang til vedlikehold av samme. Likeledes har Telegraf- og Elektrisitetsverket vederlagsfritt rett til stolpefeste og legging av kabler og/eller ledninger, samt til plassering av transformatorstasjon på tomten.

Denne rettighet for kommunen og Telegraf og Elektrisitetsverket gjelder kun de anlegg som er nødvendig for å betjene tomter utskilt av dette byggefelt.

6. Forhold til nabo.

Hvis en bakenforliggende tomt i h.h.t. reguleringsplan eller plan for stikkledninger har felles vei eller ledninger med foranliggende tomter, kan festeren av den bakre tomt ved igangsettelse av arbeidet med vei eller ledninger kreve at festeren av de foranliggende tomter straks bidrar med sin del av anleggsomkostningene.

Hvis man ikke på annen måte blir enig om fordelingen av anleggsomkostningene, eller senere felles vedlikeholdsomkostninger blir fordelingen med endelig virkning å foreta av bygningsrådet i Namsos eller av de personer bygningsrådet oppnevner.

7. Vedlikehold og snerydding av veier.

I tilfelle tomteselskapet finner det påkrevet, må festerne sørge for, eller delta i, omkostningene for vedlikehold og snerydding på vei som skal bli offentlig vei, i tiden mellom det tidspunkt da tomten stilles til festerens disposisjon (jfr. pkt.4, siste ledd) og kommunen overtar veiene. Unnlatelse av å dekke regning herfor ansees som vesentlig mislighold og berettiger tomteselskapet til å heve kontrakten.

8. Disponering av tomten.

Festerens rett til å disponere tomten trer først i kraft fra melding er gitt om at tomten er byggeklar, jfr. pkt. 4, siste ledd. Tomteselskapet kan i det enkelte tilfelle tillate at festeren påbegynner arbeidet på tomten på et tidligere tidspunkt, men da uten ansvar for tomteselskapet og uten at det derved skapes noen tilsvarende rett for andre festere.

-4-

9. Begrenset disposisjonsrett.

Tomten kan kun benyttes til boligbygg, og det tillates ikke drevet noen form for næringsvirksomhet på tomten uten bygningsrådets skriftlige tillatelse. Fester av tomt kan ikke motsette seg eller kreve erstatning om slik tillatelse gis til andre tomtfester på samme byggefelt.

Festet skjer forøvrig på slike vilkår.:

10. Festetiden er 99 år regnet fra. 18-1968.....

11. I årlig avgift betaler festeren kr. 160,-..... pr. da., samlet årlig avgift for tomten fastsettes når tomten er oppmålt etter prinsippene i pkt. 2. Det tas forbehold om prismyndighetenes godkjenning.

Avgiften betales forskuddsvis innen 1. februar hvert år. Første gangs avgift fra. 18-1968..til første forfallsdag betales ved nærværende kontrakts underskrift. Etter forfall betales % rente.

12. Partene har hvert tiende år rett til å kunne kreve festeavgiften regulert. I så fall må tomteselskapet eller festeren innen 2 år kreve regulering av den årlige festeavgift. Avgiftsreguleringen skal skje i samme forhold som avgiftsreguleringen for tomteselskapets foran nevnte feste Lauvhammeren av eiendommen Spillum gnr. 20 bnr. 12 og Skog gnr. 20 bnr. 23 i Namsos.

13. I festet medfølger ingen rett utenfor eller langsmed parsellen med mindre vedkommende rettighet er uttrykkelig forbeholdt festeren i nærværende kontrakt.

14. Parsellens innhegning påhviler i sin helhet festeren uten utgifter for tomteselskapet. Parsellen skal være bebygget innen 2 år fra melding er gitt om at tomten er byggeklar, jfr. pkt. 4, siste ledd. Festeren må rette seg etter de på byggetiden fastsatte bestemmelser om regulering og bebyggelse m.v.

15. Til sikkerhet for avgiftens riktige betaling har tomteselskapet 1.prioritets panterett i hus og anlegg som er eller blir oppført på parsellen.

Dersom festeren har lån i Den Norske Stats Husbank skal tomteselskapet til enhver tid bare ha 1.prioritet for forfallen avgift for inntil ett år (foruten retten til fremtidig avgift) dog slik at panteretten for den øvrige festeavgift har opptrinnsretter etter vedkommende lån. Etter søknad kan tomteselskapet også i andre tilfelle samtykke i prioritetsviking med panteretten for festeavgiften.

16. Unnlatelse av å betale den årlige festeavgift innen 6 - seks - måneder etter forfallsdato eller av å be bygge parsellen innen den i post 14 nevnte frist, likesom vesentlig mislighold av noen annen av denne kontrakts bestemmelser, medfører rett for tomt-

77. avg. av 196.16

-5-

selskapet til å erklære festet for brutt og kreve nærværende festekontrakt avlyst. Tomteselskapet er også berettiget til uten søksmål å inndrive forfallede avgift og å sette bygningen(e) til tvangsauksjon.

Hvorvidt det foreligger misligholdelse av noen annen grunn enn manglende avgiftsbetaling, oversittelse av byggefristen eller unnlattelse av å dekke regning for vedlikehold og snerydding av veien, jfr. pkt. 7, bestemmes i tilfelle med endelig virkning ved skjønn avgitt av 2 uhildede menn oppnevnt av sorenskriveren.

Utgiftene ved skjønnet bæres av den det går imot. Festet kan forøvrig ikke oppheves eller oppsies uten etter avtale som godkjennes av tomteselskapet.

17. De rettigheter og forpliktelser som er hjemlet festeren ved denne kontrakt tilkommer og påhviler også hans bo eller arvinger, og kan med tomteselskapets samtykke også overføres til andre.

Overføring av festerett til parsellen eller noen del av denne eller fremleie er ugyldig uten slikt samtykke. Når festet av hvilken som helst grunn opphører, påhviler det ikke tomteselskapet noen innløsningsplikt for hus, gjerder etc., eller noen erstatning for utført forbedringer. Dersom det ikke treffes annen avtale som ev. har hjemmel i avtale mellom tomteselskapet og Jørgen Paasche, kan tomteselskapet kreve parsellen ryddiggjort av festeren eller på festerens bekostning innen en nærmere fastsatt frist.

Skulle festet opphøre mens det påhviler lån på hus og anlegg på parsellen fra Den Norske Stats Husbank hvor 1.prioritets pantedrett for festeavgiften i andre tilfelle er frafalt, jfr. post 15 skal tomteselskapet ha rett til å sette festeren ut av parsellen og huset/husenes besittelse. Ryddiggjøring skal i slike tilfelle ikke kunne forlanges, men adgang holdes å en for långiveren eller tomteselskapet til å få overført festeretten til ny leier mot at denne betaler kontraktmessig avgift for den gjenværende del av festetiden.

18. Etter at nødvendige fellesanlegg og anlegg av stikkveier og stikkledninger er utført jfr. post 4 og 5, kan parsellen eller deler av denne bare avstås til gate- og veigrunn eller grunn til kraft- og telefonledninger, vann- og kloakkledninger o.l. med tomteselskapets samtykke.

Ved avståing tilkommer festeren ikke annen erstatning enn at festeavgiften nedsettes i forhold til størrelsen av det avståtte stykke. I mangel av minnelig avtale blir nedsettelsen i tilfelle å bestemme ved skjønn overensstemmende med post 16. Festeren kan tilstås ytterligere nedsettelse av festeavgiften i tilfelle der grunnavståingen volder festeren særlig ulempe.

19. Festeren utreder alle skatter og avgifter og andre byrder som måtte påhvile parsellen.

-6-

20. Festeren bærer alle omkostninger som er forbundet med bortfestingen og mulige senere endringer i kontraktsforholdet, såsom stempelavgift, tinglysingsgebyr, utgifter til oppmaling, pristakst m.v.
21. Festeren erklærer å ha besiktiget tomten og gjort seg kjent med forholdene på stedet. Om gressbunn eller lignende skulle bli skadet på tomten under opparbeidelse av veier og ledningsgrøfter overtar tomteselskapet intet ansvar herfor. Det garanteres ikke at de trær og busker som ved besiktigelsen sto på tomten kan overtas av festeren. Tomteselskapet påtar seg heller intet ansvar om arbeidene med vei, vann og kloakk skulle bli forsinket etter planen slik at tomten blir stilt til disposisjon senere enn beregnet.

Nærværende kontrakt er utstedt i 3 eksemplarer, ett til hver av partene, samt tinglysingseksemplar.

Namsos, den 11/7. 1970

Namsos kommune

Ellen Hauken

(fester)

erklærer

Frå Namsos Tomteselskap

Ingvar Alstad

(bortfester)

Ingvar Alstad

Det bevitnes at herr/fru.....
er over 21 år og har underskrevet festekontrakten i vårt nærvær.

Ellen Hauken

O. Hauken

(underskrives av to vitterlighetsvitner)

Det bekreftes at A/S Namsos Tomteselskap ved *Ingvar Alstad*

Ingvar Alstad

.....har underskrevet i vårt nærvær og at underskrifterne er over 21 år.

Ellen Hauken

O. Hauken


Doknr: 4180 Tinglyst: 07.07.2004 Emb. 069
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST

Skjøte¹⁾

07 JULI 2004

NAMDAL TINGRETT

DAGBOKNR.: 4180

1. Eiendommen(e) ²⁾		Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
Kommunenr./Kommunenavn		1703 Namsos				
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn		☐ Nei ☒ Ja				
Overdragelsen omfatter transport av festeretten		☐ Nei ☒ Ja				
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale		☐ Nei ☐ Ja				
Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser		☐ Nei ☐ Ja				
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis		Størrelse ideell andel:				
Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilhører etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d		☐ Nei ☐ Ja				
Beskaffenhets						
☒ 1. Bebygg ☐ 2. Ubebygg						
Bruk av grunn: ☒ B Bolig ☐ F Fritids- eiendom ☐ V Forretning/ kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vel ☐ A Annet						
Type bolig: ☐ Frittligg. ☐ Tomanns- ☐ Rekkehus/ ☐ Blokk- ☐ AN Annet						
FB enebolig ☐ TB bolig ☐ RK kjede ☐ BL leilighet						
2. Kjøpesum						
Kr 610000.-						Utløst til salg på det frie marked ☒ Ja ☐ Nei
Omsetningstype						
☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifte- oppgjør ☐ 8 Annet						
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.						
3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾						
Kr 610000.-						
4. Overdras fra						
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ⁴⁾		Navn				Ideell andel
974273926		Namsen Eiendom AS				
5. Til						
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ⁴⁾		Navn				Ideell andel
		Solveig Pedersen				☒ Ja ☐ Nei
		Pål Pedersen				☒ Ja ☐ Nei
						☐ Ja ☐ Nei
						☐ Ja ☐ Nei
6. Særskilte avtaler						
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses						
1 Rett og plikt til felles adgang til Merriboen med festerett nr: Gnr 20, Bnr 291, fna 176 og 501.						
2 Kjøperen overtar forsterpliktene for den forholds- mengde andel av forsterforholdet for gnr. 20, Bnr 291, fna 176 som er 689,1 m ² av 1.403,9 m ² .						

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon ⁵⁾

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted, dato

Kjøpers/erverters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. ⁶⁾

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato *Spillum 20/6 04*

Utsteders underskrift ⁷⁾ *Per B Brønsgård* |  Namsen Eiendom AS
Org.nr. 974 273 926
Boks 33, 7820 Spillum - Tlf. 971 57 129

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | Ektefelle/registrert partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

20/6 2004 | *ANNA BRØNSGÅRD*

⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Annun Lysgård | *ANNUN M. GALGUTSEN*

Adresse *Isnes ØSTHALLA*

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Hedjerdn Bendiksen | *HEDJERDN BENDIKSEN*

Adresse *7820 Spillum*

Bortfælters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Kåre Aalberg | *KÅRE AALBERG*

Returneres til:


Doknr: 3486 Tinglyst: 05.06.1996 Emb. 069
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

DAGBOKFØRT

- 5 JUNI 1996 3486

SORENSKRIVEREN I
NAMDAL

Skjøte¹⁾

1. Eiendommen(e) ²⁾					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr. Ideell andel
1703	Namsos	20	291	501	
Omsetningen gjelder bygg på festet grunn ☒ Ja ☐ Nei					
Beskaffenhets:					
☒ 1 Bebyggd ☐ 2 Ubebyggd					
Anvendelse av grunn:					
☐ Bolig-eiendom ☐ Fritids-eiendom ☒ Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vel ☐ A Annet					
Type bolig:					
☐ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomannsbolig ☒ RK Rekkehus/kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet					
2. Kjøpesum					
Kr 415.000,-					Utløst til salg på det frie marked
					☒ Ja ☐ Nei
Omsetningstype:					
☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 6 Skifteoppgjør ☐ 8 Annet					
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte					
3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾					
Kr 415.000,-					
4. Overdras fra					
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ⁴⁾		Navn			Ideell andel
		Namsos kommune			
5. Til					
Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ⁴⁾		Navn			Ideell andel
NO 974273926		Namsen Eiendom AS			
6. Særskilte avtaler ⁵⁾					
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses					
1. Rett og plikt til felles adkomst til Maribov. med festenr: Gnr. 20, bnr. 291, fnr. 176 og 501.					
2. Kjøperen overtar festeforpliktelsene for den forholdsmessige andel av festeforholdet for gnr. 20, bnr. 291, fnr. 176 som er 689,1 m2 av 1.403,9 m2.					



Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjonJeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag):
"Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato

Kjøpers/erverters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. ⁶⁾☐ Jeg/vi er ugift(e) ☐ Vi er gift med hverandre og begge skal underskrive ☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.**9. Underskrifter og bekreftelser**

Sted, dato

Namsos, den 24.5.96

Utsteders underskrift ⁷⁾

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

**Snorre Ness
ordfører**

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Som ektefelle samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at utstederen(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

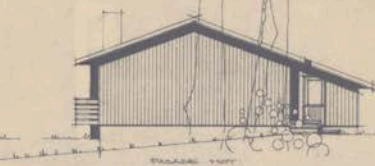
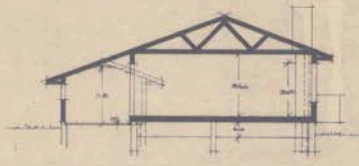
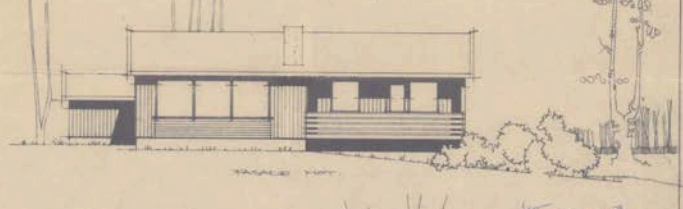
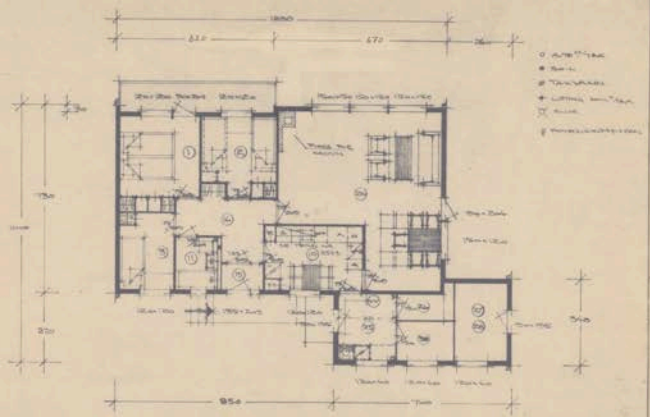
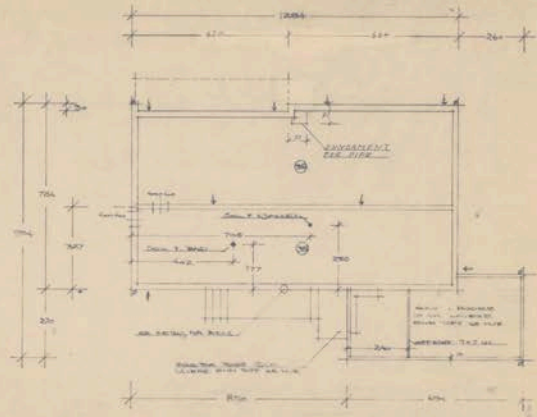
Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

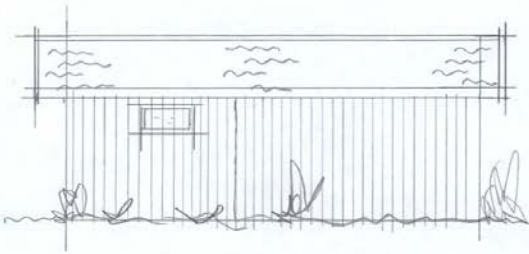
Adresse



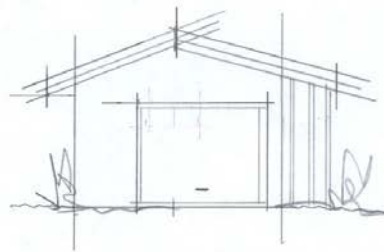
358 1. 1975
 10. 11. 1975
 10. 11. 1975
 10. 11. 1975

1. Tegningsnavn	2. Tegningsnr.	3. Tegningsdato	4. Tegningsforfatter	5. Tegningskontor	6. Tegningsstatus	7. Tegningsbeskrivelse	8. Tegningsnoter	9. Tegningsarkiv	10. Tegningshistorik
1. Tegningsnavn	2. Tegningsnr.	3. Tegningsdato	4. Tegningsforfatter	5. Tegningskontor	6. Tegningsstatus	7. Tegningsbeskrivelse	8. Tegningsnoter	9. Tegningsarkiv	10. Tegningshistorik
1. Tegningsnavn	2. Tegningsnr.	3. Tegningsdato	4. Tegningsforfatter	5. Tegningskontor	6. Tegningsstatus	7. Tegningsbeskrivelse	8. Tegningsnoter	9. Tegningsarkiv	10. Tegningshistorik
1. Tegningsnavn	2. Tegningsnr.	3. Tegningsdato	4. Tegningsforfatter	5. Tegningskontor	6. Tegningsstatus	7. Tegningsbeskrivelse	8. Tegningsnoter	9. Tegningsarkiv	10. Tegningshistorik
1. Tegningsnavn	2. Tegningsnr.	3. Tegningsdato	4. Tegningsforfatter	5. Tegningskontor	6. Tegningsstatus	7. Tegningsbeskrivelse	8. Tegningsnoter	9. Tegningsarkiv	10. Tegningshistorik
1. Tegningsnavn	2. Tegningsnr.	3. Tegningsdato	4. Tegningsforfatter	5. Tegningskontor	6. Tegningsstatus	7. Tegningsbeskrivelse	8. Tegningsnoter	9. Tegningsarkiv	10. Tegningshistorik
1. Tegningsnavn	2. Tegningsnr.	3. Tegningsdato	4. Tegningsforfatter	5. Tegningskontor	6. Tegningsstatus	7. Tegningsbeskrivelse	8. Tegningsnoter	9. Tegningsarkiv	10. Tegningshistorik
1. Tegningsnavn	2. Tegningsnr.	3. Tegningsdato	4. Tegningsforfatter	5. Tegningskontor	6. Tegningsstatus	7. Tegningsbeskrivelse	8. Tegningsnoter	9. Tegningsarkiv	10. Tegningshistorik
1. Tegningsnavn	2. Tegningsnr.	3. Tegningsdato	4. Tegningsforfatter	5. Tegningskontor	6. Tegningsstatus	7. Tegningsbeskrivelse	8. Tegningsnoter	9. Tegningsarkiv	10. Tegningshistorik
1. Tegningsnavn	2. Tegningsnr.	3. Tegningsdato	4. Tegningsforfatter	5. Tegningskontor	6. Tegningsstatus	7. Tegningsbeskrivelse	8. Tegningsnoter	9. Tegningsarkiv	10. Tegningshistorik

E1

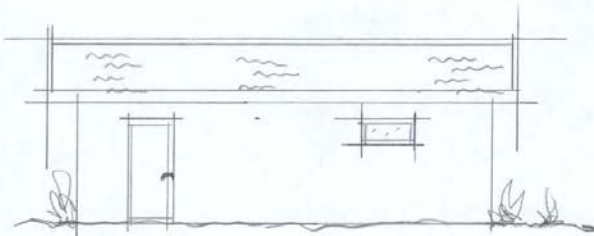


FASADE A

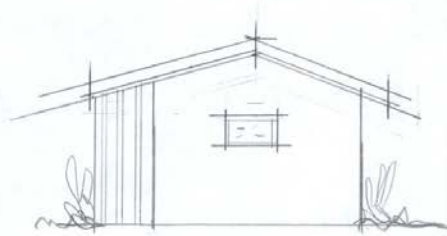


2.30

FASADE D



FASADE B



FASADE C

NAMSOS K. J. MAMUNE	
Byggesaks kort oppdrags	
Ansatt	Ekst. nr.
CH/01558	11741/04
- 8 JULI 2004	
Ark. notis P 20/201/501	
Ark. notis S	
Avdeling	Saksbeh.
B/C	SL
Kategori	Oppdrag

28 SEP 2004
NAMSOS KOMMUNE
Byggesakkontroll

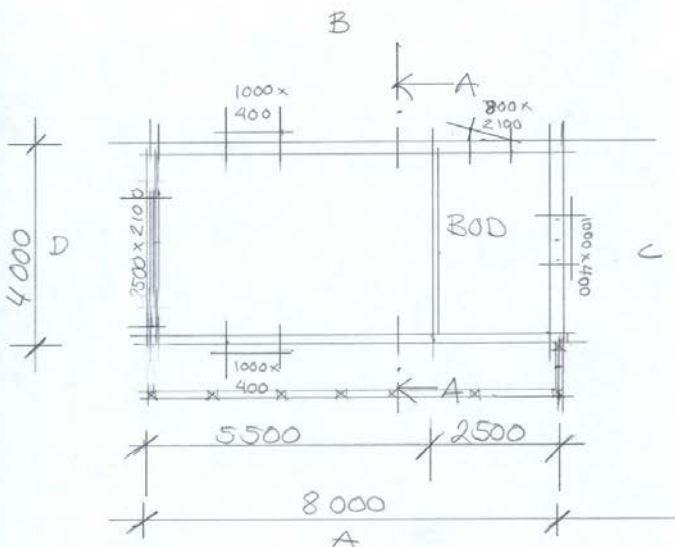
GODKJENT

GRØNNE PÅL OG
SOLVÆIG PEDERSEN
27.04 TEG. MONA OSEN

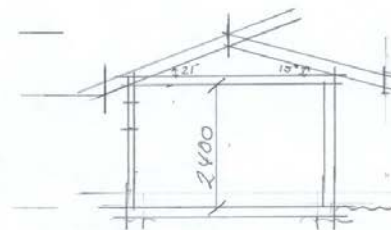
E2

AUS
nr. 7

NAMSOS KOMMUNE			
Byggesak kartoppmåling			
Ansoekt nr.	04/0558	Sak nr.	11945/04
- 8 JULI 2004			
Ansøkt p.	20/241/501		
Ans. kode S		Saksbeht.	SL
Avdeling	BKO	Godkjent	
Kartoppmåling			



PLAN GARASJE



SNITT A-A

GODKJENT
2 8 SEP. 2004

Namsos kommune
Byggesak kartoppmåling

GARASJE PÅL OG
SOLVEIG PEDERSEN

2.7.04 TEG. AV MONA OSEN

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

NAMSOS KOMMUNE
BYGNINGSVESENET

Namsos kommune,
7800 NAMSOS.

Journalnr.

503.1/1971.

Dato, avsluttende synsforr.

2.6.1971.

Arbeidssted	Lauvhammeren I, Gate II nr. 7.
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Bekkehus 2 leiligheter
Byggherre	Namsos kommune
Byggemelder	Namsos kommune
Ansvarshavende	Byggm. Henry Jenssen.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det godtgjort at arbeidet er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser.
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) – uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

N a m s o s, den 3. juni 1971.

Bjørn Logisch.
bygn.kontr.

Alb. Strømhylden.
bygn.kontr.

Namsos Kommune v/May-Britt Løkkemo

Vår referanse:
1706250141

Vår saksbehandler:
Trine C.Ingebrigtsen

Telefon:
418 47 600

Vår dato:
19.12.2025

**Salg av Maribovegen 7, 7820 Spillum,
gnr. 20, bnr. 291, fnr. 501 (Ideell andel 1/1) i Namsos kommune
Eier: Solveig Margrethe Pedersen v/fullmektig Mona Osen**

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

Avtalt festeavgift for inneværende år: 2.343,- kroner

Forfallsdato: 3 ganger ifbm fakturering av kommunale avgifter.

Neste avtalte regulering: 01.08.2028

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

Når ble festeavgiften sist regulert, år? 01.08.2018

Avtalt utløp av festekontrakten: 01.08.2067

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

Hvis Nei: utestående beløp _____ kroner

Er det avtalt forkjøpsrett for bortfester?

☐ Ja ☒ Nei

Vil den avtalte forkjøpsretten ev. bli benyttet?

☐ Ja ☒ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei

Ta kontakt med grunneier: Kvåle/Lyngstad

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

Når er ev. neste avtalte mulighet for innløsning? _____

Er det avtalt at bortfester skal godkjenne ny fester?

☒ Ja ☐ Nei

Er det avtalt overdragelsesgebyr? ☐ Ja ☒ Nei

_____ kroner

Vil det være behov for å tinglyse tillegg til festekontrakt:

☐ Ja ☒ Nei

Kontonummer for overføring av restanser/gebyrer: _____

Bortfesteres underskrift For Namsos kommune May-Britt Løkkemo

Telefonnummer 950 76 69 7 E-post may-britt.lokkemo@namsos.kommune.no

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

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

Ta gjerne kontakt med oss dersom noe er uklart.

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Namsos

Trine Calligaro Ingebrigtsen
Koordinator/Eiendomsmegler
tci@aktiv.no



Namsos Kommune

Adresse Postboks 333 Sentrum, 7801

Telefon

Utskriftsdato: 19.12.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Namsos Kommune

Gjelder eiendom

Kommunnr.: 5007 **Gårdsnr.:** 20 **Bruksnr.:** 291 **Festenr.:** 501

Adresse: Maribovegen 7, 7820 SPILLUM

Referanse: 1706250141

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann		5871
Avløp		7847
Renovasjon		5782
Eiendomsskatt	Grunnlaget er 3,9 promille av skattetaksten	3565
Festeavgift, kommunal tomt		2343

Kommentar

Eiendomsskattetaksten er kr. 1 306 000,-.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	20	Bruksnr:	291	Festenr:	501	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Maribovegen 7, 7820 SPILLUM						
Dato:	26.12.2025	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	☐	☒
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:	15.01.2014	
Merknader:		



Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Namsos Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5007 Gårdsnr.: 20 Bruksnr.: 291 Festenr.: 501

Adresse: Maribovegen 7, 7820 SPILLUM

Referanse: 1706250141

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

Kommentar

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 20, Bruksnr 291, Festenr 501	Kommune:	5007 Namsos
Adresse:		Grunnkrets:	102 Lauvhammeren
Veiadresse:	Maribovegen 7, gatenr 1740	Valgkrets:	1 Namsos
	7820 Spillum	Kirkesogn:	9110102 Klinga
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	7014 Spillum

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Bestående festegrunn	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	15.05.1996	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	689,5 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	5007/20/291	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	5007/20/291/134	0,0
			Mottaker	5007/20/291/137	0,0
			Mottaker	5007/20/291/138	0,0
			Mottaker	5007/20/291/139	0,0
			Mottaker	5007/20/291/142	0,0
			Mottaker	5007/20/291/144	0,0
			Mottaker	5007/20/291/146	0,0
			Mottaker	5007/20/291/152	0,0
			Mottaker	5007/20/291/159	0,0
			Mottaker	5007/20/291/162	0,0
			Mottaker	5007/20/291/175	0,0
			Mottaker	5007/20/291/176	0,0
			Mottaker	5007/20/291/177	0,0
			Mottaker	5007/20/291/178	0,0
			Mottaker	5007/20/291/476	0,0
			Mottaker	5007/20/291/478	0,0
			Mottaker	5007/20/291/479	0,0
			Mottaker	5007/20/291/480	0,0
			Mottaker	5007/20/291/481	0,0
			Mottaker	5007/20/291/501	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5005/20/291/160	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018	Mottaker	5007/20/291	0,0
			Mottaker	5007/20/291/134	0,0
			Mottaker	5007/20/291/137	0,0
			Mottaker	5007/20/291/138	0,0
			Mottaker	5007/20/291/139	0,0
			Mottaker	5007/20/291/142	0,0
			Mottaker	5007/20/291/144	0,0
			Mottaker	5007/20/291/146	0,0
			Mottaker	5007/20/291/152	0,0
			Mottaker	5007/20/291/159	0,0
			Mottaker	5007/20/291/162	0,0
			Mottaker	5007/20/291/175	0,0
			Mottaker	5007/20/291/176	0,0
			Mottaker	5007/20/291/177	0,0
			Mottaker	5007/20/291/178	0,0
			Mottaker	5007/20/291/476	0,0
			Mottaker	5007/20/291/478	0,0
			Mottaker	5007/20/291/479	0,0
			Mottaker	5007/20/291/480	0,0
			Mottaker	5007/20/291/481	0,0
			Mottaker	5007/20/291/501	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	03.07.2015	Avgiver	5007/20/291	-883,7
	Matrikkelført:	03.07.2015	Berørt	5007/20/291/139	0,0
			Berørt	5007/20/291/146	0,0
			Berørt	5007/20/291/176	0,0
			Berørt	5007/20/291/501	0,0
			Berørt	5007/20/389	0,0
			Tidligere festegrunn	1703/20/291/148	0,0
			Mottaker	5007/20/632	883,7
Etablering av feste	Forretning:	15.05.1996	Avgiver	5007/20/291/176	-689,1
	Matrikkelført:		Mottaker	5007/20/291/501	689,1

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Maribovegen 7	Bolig	123,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	123,0	Rammetillatelse:	16.11.1970
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	123,0	Igangset.till.:	16.12.1970
Energikilde:	Elektrisitet, Olje/parafin/fl.brensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	123,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	02.06.1971
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	185162168			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		123,0		123,0		123,0		123,0

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:	28.09.2004
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	29.09.2004
Energikilde:	Annen energikilde	BRA annet:	29,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	29,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	05.11.2004
Vannforsyning:	Privat ikke innlagt			Antall boliger:	
Bygningsnr:	19484505			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				29,0	29,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

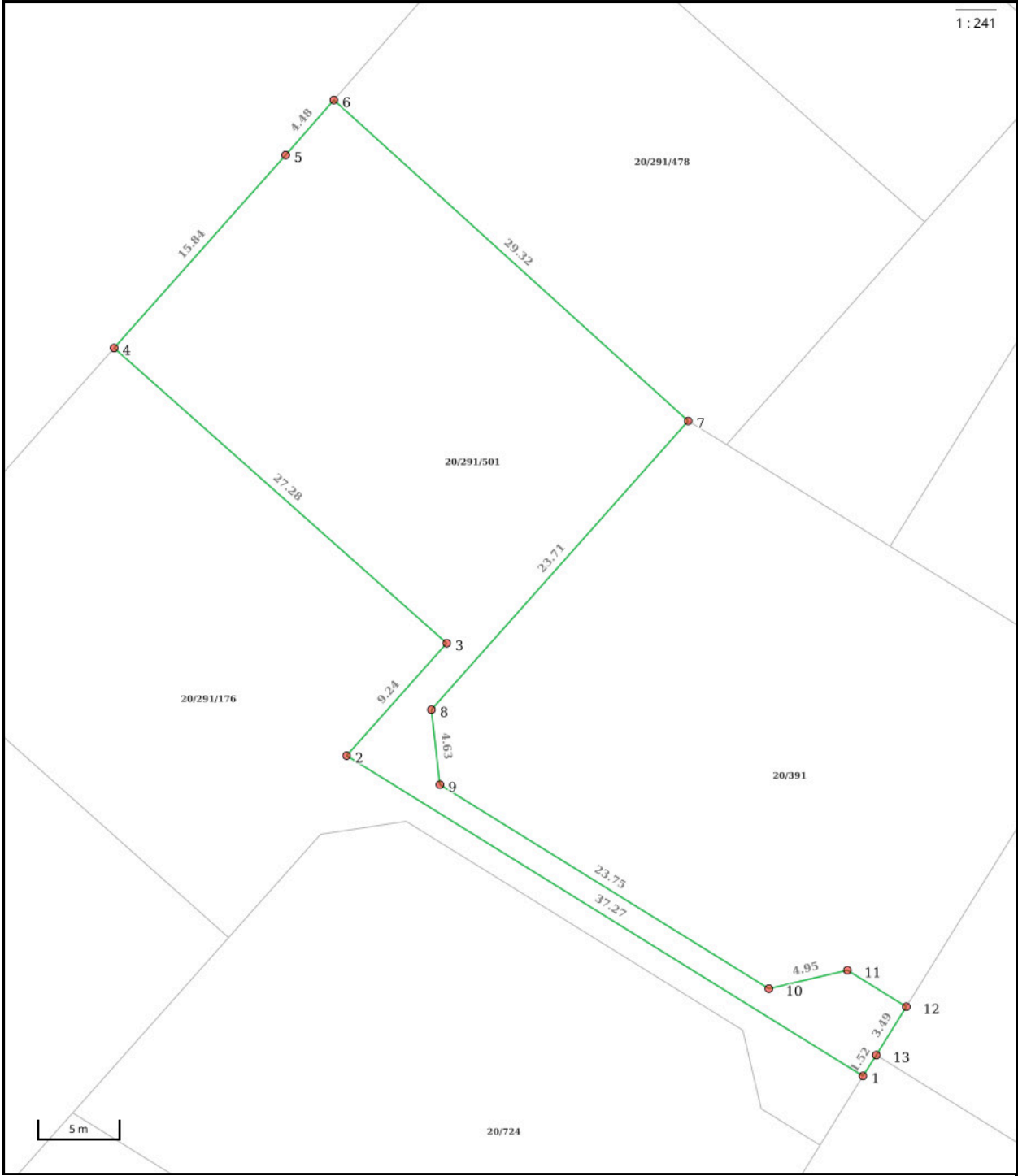
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



- Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
 - 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:** 689,50m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 150 169,31	622 423,16	37,27m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	7 150 185,89	622 389,78	9,24m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	7 150 193,34	622 395,24	27,28m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	7 150 209,45	622 373,22	15,84m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	7 150 222,23	622 382,58	4,48m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	7 150 225,87	622 385,20	29,32m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	7 150 208,32	622 408,69	23,71m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	7 150 189,19	622 394,69	4,63m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	7 150 184,66	622 395,64	23,75m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
10	7 150 174,10	622 416,91	4,95m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
11	7 150 175,68	622 421,60	4,24m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
12	7 150 173,79	622 425,40	3,49m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
13	7 150 170,66	622 423,85	1,52m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

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

Kommune: 5007 Namsos

Eiendom: 5007/20/291/501/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

..... Fiktiv grenselinje

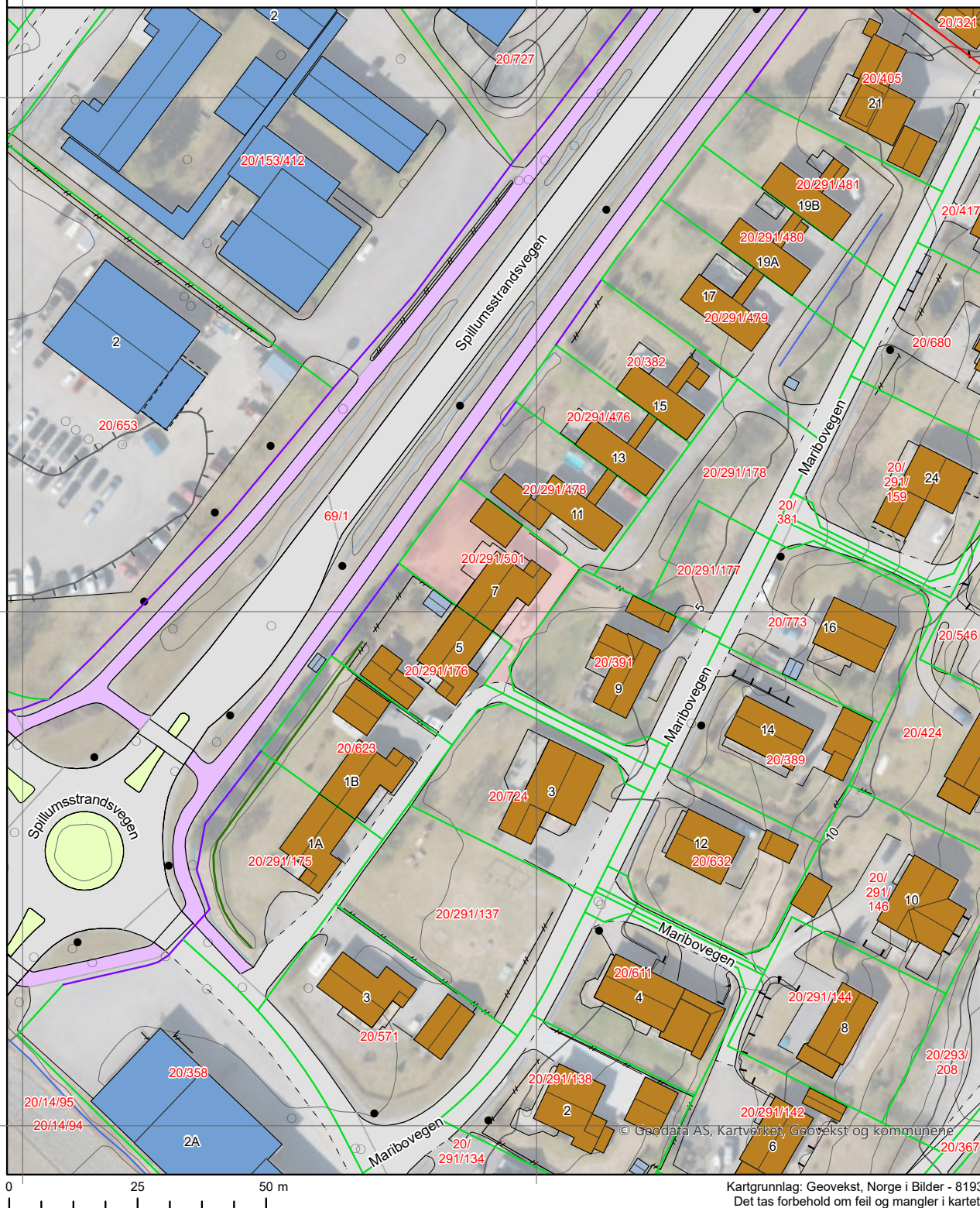
..... Teigdelelinje

..... Punktfeste



Målestokk 1:1000

Dato: 19.12.2025



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Kommune: 5007 Namsos
Eiendom: 5007/20/291/501/0

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 19.12.2025



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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Maribovegen 7
7820 SPILLUM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Øyvind Hofstad

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre