



aktiv.

Kleivan 5, 7820 SPILLUM

Kammen - Enebolig med mulighet for utleie i sokkeletasje. Flott utsikt og gode solforhold.



Avdelingsleder/Megler

Torleif Sommerseth

Mobil 928 06 396

E-post torleif.sommerseth@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Namsos

Søren R Thornæs veg 4, 7800 NAMSOS

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 900 000,-
Omkostn.: Kr 77 180,-
Total ink omk.: Kr 2 977 180,-
Årlig festeavgift: Kr 3 440,-
Selger: Arve Smevik

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1975
BRA-i/BRA Total 217/259 kvm
Tomtstr.: 1340.8 m²
Soverom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 20, bnr. 6
Oppdragsnr.: 1706240125

Kammen - Enebolig med mulighet for utleie i sokkeletasje. Flott utsikt og gode solforhold.

Eiendommen ligger i et område med lite trafikk på Kammen. Her har man meget gode solforhold og flott utsikt mot vest. Et rolig, veletablert og barnevennlig boligområde med gangavstand til lysløypeanlegg og turterreng i Spillumsmarka.

Eiendommen framstår som velholdt og har kun hatt en eier. Noe oppgraderinger og tilbygg er utført gjennom tiden, ellers standard fra byggeår. I sokkel er med det mulighet for utleie av stue, kjøkken, bad/vaskerom, 2 bod og gang. Engen inngang.

Inneholder:

Sokkel: 2 ganger, stue, kjøkken, soverom (alkove), vindfang, bad/vaskerom, 4 boder, garasje.

1. etasje: Vindfang, gang, stue, kjøkken, bad, toalett, 4 soverom, trapperom, vaskerom, bod.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	39
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	76
Andre vedlegg	85
Energiattest	108
Budskjema	119

Om eiendommen

Areal

BRA - i: 217 m²

BRA - e: 42 m²

BRA totalt: 259 m²

TBA: 35 m²

Hovedbygg

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 89 m²

BRA-e: 21 m²

1. etasje

BRA-i: 128 m²

TBA fordelt på etasje

Kjeller

22 m²

1. etasje

13 m²

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 21 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Leilighet i sokkel er ca. 58 kvm. Rombenevnelser er iht. dagens bruk uten hensyn til byggeforskriftens krav.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

1340.8 m²

Tomtebeskrivelse

Festet tomt på ca. 1 340 kvm. Tomten er fint opparbeidet med plen, epletre, brusteibelagt gårdsplass og noe naturtomt.

Grunneier: Sturla Eriksen

Årlig festeavgift: Kr 3 440,- pr år.

Regulering av festeavgift: KPI

Neste regulering av festeavgift: 2034

Festekontrakten utløper: 2073

Kreves samtykke til overdragelse fra grunneier: Nei

Kjøper må betale kr. 3 440,- til grunneier i transportgebyr og dette blir inkludert i omkostningene for kjøp av eiendommen.

Det er tinglyst to festekontrakter på eiendommen da det tidligere har vært to tomter som er sammenføyd. Grunneier har ikke ikke kommet med informasjon vedr tomt som opprinnelig var på ca. 93 kvm. Dette kan føre til en økning på ca. kr 240,- pr år ved neste års fakturering av festeavgift ut fra opplysninger i festekontrakt.

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 3 440,-

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et område med lite trafikk på Kammen. Her har man meget gode solforhold og flott utsikt mot vest. Et rolig, veletablert og barnevennlig boligområde med gangavstand til lysløypeanlegg og turterreng i Spillumsmarka. Avstand til Namsos sentrum ca. 5 km, butikk ca. 3 km og ca. 5 km til skoler.

Adkomst

Enkel adkomst med avkjøring fra kommunal vei.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger og rekkehus.

Barnehage/Skole/Fritid

Spillum barnehage (1-5 år) 0.7 km

Barstad barnehage (1-5 år) 3.2 km

Namsos barnehage (1-5 år) 3.4 km

Skolekrets

Bjørkly skole (1-10 kl.) 4.8 km

Høknes barneskole (1-7 kl.) 5.3 km

Høknes ungdomsskole (8-10 kl.) 5.5 km

Olav Duun videregående skole 5.6 km

Bygningssakkyndig

Frode Kvaløseter

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig med utleieleilighet oppført i én etasje over sokkel. Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker. 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 2-lags isolerglass og koblet glass.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst-Forum Trøndelag. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Innhold

Sokkel: 2 ganger, stue, kjøkken, soverom (alkove), vindfang, bad/vaskerom, 4 boder, garasje.

1. etasje: Vindfang, gang, stue, kjøkken, bad, toalett, 4 soverom, trapperom, vaskerom, bod.

Standard

Sokkel

Gang 1: Laminat på gulv, malte overflater og malt panel på vegger. Takess i himling. Gulvvarme.

Gang 2: Laminat på gulv og malte overflater på vegger. Takess i himling. Gulvvarme.

Stue: Belegg på gulv, malte plater og malte overflater på vegger. Takess i himling.

Gulvvarme og vedovn.

Kjøkken: Belegg på gulv og malte plater på vegger. Takess i himling.

Soverom: Belegg på gulv, malte overflater og malte plater på vegger. Takess i himling.

Gulvvarme.

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

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Takess i himling. Gulvvarme. Utstyrt med

servantskap, wc, åpen dusj og opplegg for vaskemaskin.

Bod 1: Malt overflate på gulv, malte plater og panel på vegger. Takess i himling.

Bod 2: Malt overflate på gulv, malte overflater og malte plater på vegger. Takess i

himling. Bereder, utslagsvask og stoppekran.

Bod 3: Belegg på gulv, malte overflater og malte plater på vegger. Takess i himling.

Sikringsskap.

Bod 4: Laminat på gulv og malte overflater på vegger. Takess i himling.

Garasje: Støpt gulv og betong på vegger. Etermittplater i himling. Leddport i metall og

mekanisk portåpner.

1. etasje

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

Skyvedørgarderobe.

Gang: Belegg på gulv og strietapet på vegger. Takess i himling.

Stue: Laminat på gulv, malte plater og malt panel på vegger. Takess i himling. Vedovn.

Kjøkken: Laminat på gulv, strietapet på vegger og flis på vegger over underskap.

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

Bad: Flis på gulv og våtromsplater på vegger. Takess i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servantskap og dusjkabinett.

Toalett: Belegg på gulv og malte overflater på vegger. Takess i himling. Panelovn.

Utstyrt med servant og wc.

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

Garderobeskap.

Soverom 2: Laminat på gulv og panelplater på vegger. Takess i himling. Panelovn.

Skyvedørgarderobe og utgang til balkong.

Soverom 3: Laminat på gulv og panelplater på vegger. Takess i himling. Panelovn.

Garderobeskap.

Soverom 4: Belegg på gulv og malt panel på vegger. Takess i himling. Panelovn.

Utgang til balkong.

Trapperom: Belegg på gulv og malte plater på vegger. Takess i himling. Sikringsskap.

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

Vaskerom: Belegg på gulv og malte plater på vegger. Takess i himling. Utstyrt med skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

Følgende forhold har fått TG2 / TG3 i Tilstandsrapporten utført av Takst-Forum Trøndelag. Se utdypende informasjon i Tilstandsrapporten som er vedlegg til salgsoppgaven:

Bygningsdeler med TG2:

Drenering

Oppsummering: Dreneringen/fuksikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Grunnmur og fundament

Oppsummering: Grunnmur er innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene. Det registreres mindre riss / sprekker i innvendig grunnmur. Det vises videre til selgers egenerklæring vedr. sprekker/riss i flisegulv på bad i sokkelleiligheten. Dette blir ikke vurdert å være av praktisk betydning slik dette fremstår i dag.

Anbefalte tiltak: Det anbefales at avviket observeres over tid for å fange opp eventuell utvikling.

Rom under terreng

Oppsummering: Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg på kjøkken. Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) på overflater i beskjedent omfang i garasje. Noe som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader.

Påførede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinerings av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering: Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd. En del av balkong over garasje har tett dekke uten kontrollmulighet. Det gjøres oppmerksom på alder med usikkerhet rundt gjenværende brukstid. Ingen symptomer på lekkasjer ble registrert under befaringen.

Anbefalte tiltak: Ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand på tettesjikt mellom garasje og balkong bør utføres.

Vinduer og dører, U.etg

Oppsummering: Det er utettheter mellom karm og dørblad på ytterdør fra byggeår. Det gjøres oppmerksom på alder med et økt behov for vedlikehold på kobla vinduer fra byggeår.
Anbefalte tiltak: Ny ytterdør til hoveddel bør monteres.

Vinduer og dører, 1.etg

Oppsummering: Det er punktert vindusglass på bod. Med tanke på oppnådd alder på enkelte vindu er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Det er i enkelte vinduer harde tettelister som pga. dette tetter dårlig. Balkongdør fra byggeår tetter ikke godt inn mot tettelister.
Anbefalte tiltak: Balkongdør fra byggeår byttes. Det vil som følge av alder på enkelte vinduer forventes et økt behov for vedlikehold, alternativt utskiftinger av vinduer.

Yttervegger

Oppsummering: Det er partier med sprekker / soltørkede overflater i bordkledningen. Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det ikke registrert tegn til avvik.
Anbefalte tiltak: Pga. alder og soltørkede overflater vil det være et økt behov for vedlikehold.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering: Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i områder rundt fuktmerker og forholdene vurderes å være gamle forhold. Tiltenkt luftespalte ved raft er redusert.
Anbefalte tiltak: Lufting/ventilering bør forbedres.

Renner og nedløp

Oppsummering: Det registreres stedvis korrosjon/rust, i takrenner/kroker.
Anbefalte tiltak: En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av takteking.

Takkonstruksjon

Oppsummering: Det registreres en lett skjevhet i takkonstruksjon på tilbygget.
Anbefalte tiltak: Observasjoner over tid må utføres for å kartlegge om skjevhet skyldes en pågående bevegelse.

Taktekking

Oppsummering: Det registreres at belegget på takplatene i enkelte områder har løsnet. Det er steder med rust i overflater på takplater / innfesting. Metallplater med underlagspapp og lekter har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker. Anbefalte tiltak: Det må i kommende fremtid påregnes en omtekking av taket.

Ildsted/Skorstein

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

Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen. Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må utføres.

Med bakgrunn i alder anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Kjøkken, Kjøkken u.etg

Oppsummering av avtrekk: Avtrekk har begrenset funksjon.

Anbefalte tiltak avtrekk: Det anbefales å montere ny avtrekksvifte over stekesonen.

Toalettrom

Oppsummering: Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Anbefalte tiltak: Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

Trapp

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

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

Trapp

Oppsummering: Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn.

Åpninger mellom trinn er over 10 cm og utgjør en risiko for små barn.

Anbefalte tiltak: Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler og trinn slik at åpningen ikke overstiger 10 cm.

Avløpsrør

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

Anbefalte tiltak: Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

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

Anbefalte tiltak: Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Ventilasjon

Oppsummering: Det er ikke etablert tilfredsstillende ventilering fra alle rom i boligen.

Anbefalte tiltak: Det bør monteres veggventiler i alle oppholdsrom.

Våtrom, Vaskerom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk: Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Våtrom, Bad 1.etg

Oppsummering av overflater: Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett pga. manglende adkomst for måling. Det er fall på gulvetinn mot dusjkabinett. Det er eldre fukt/kondensmerker i innvendig tak ved avtrekksvifte.

Det registreres uheldig utførelse av overgang mellom gulvflis og våtromsplater. Bruken av dusjkabinett må videreføres.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Det er ikke adkomst til sluk slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Utførelsen overgang gulv/vegg vil bidra til å forringe levetiden på våtromsplatene. Det er ukjent utførelse på tettesjikt bak plater.

Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk: Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning. Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales.

Våtrom, Bad/vaskerom u.etc.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk: Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Bygningsdeler med TG3:

Grunnmur og fundament Tilbygg

Oppsummering: Det registreres skjevheter, med forsyvning i betongfundament på tilbygget. Selger opplyser at det er, eller har vært bevegelser i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak: Ytterligere undersøkelser og utbedring av forholdet er påregnelig.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Utstyr på tak

Oppsummering: Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler). Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyle over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent. Takstigen er en stige med bøyle over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent

løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak: Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom, Vaskerom

Oppsummering av overflater: Det er ikke fall til sluk. Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall. Det er merker etter eldre fukt / kondens ved avtrekkskanal i tak. Det registreres knirk i gulvet. Det gjøres oppmerksom på at malte plater ikke er et egnet materiale for bruk på våtrom.

Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000

Våtrom, Bad/vaskerom u.etc.

Oppsummering av overflater: Det er lokalt med svakt/ujevnt fall på gulvet i nedsenket dusjsone. Det er ikke tilstrekkelig fall på gulvet utenfor dusjsonen. Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall.

Det er riss/sprekkdannelse i gulvflis.

Det registreres mugg/misfargede silikonfuger i dusjsonen.

Anbefalte tiltak overflater: Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Utbedringskostnader overflater: Under 10 000

Bygningsdeler med TG-IU

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering: Det er ikke etablert adkomst til kaldtloft over tilbygget.

Anbefalte tiltak: Adkomst bør etableres for å stadfeste oppbygging/tilstand.

Lovlighet

- Det er montert dør mellom hoveddel og sokkelleiligheten.

- Det er montert dør til alkove som i dag omtales som soverom i sokkelleiligheten.

- Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan vindu med størrelse som rømningsvindu godkjennes. Vindu er for lite i forhold til krav til dagslys på soverom i underetasjen.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst-Forum Trøndelag. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Kun integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Moderniseringer og påkostninger

Tiltak etter byggeår:

2019 - Montert luft til luft varmepumpe.

2019 - Montert ny vedovn.

2016 - Montert ny varmtvannstank.

2014 - Skiftet enkelte vinduer i 2014 og 2016.

2007 - Skiftet ytterdører i 2007, 2013 og 2016.

1999 - Montert nye takrenner.

1991 - Tilbygg, nytt inngangsparti og bod.

1984 - Lagt ny takteking.

1984 - Tilbygg over balkong med utvidelse av stue, opparbeidelse av et ekstra soverom.

TV/Internett/Bredbånd

Det er installert fiber/altibox fra NTE i boligen.

Parkering

På egen gårds plass.

Radonmåling

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Tensio opplyser at elanlegg er kontrollert i 26.08.2020. Ingen merknader.

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

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.

Energi

Oppvarming

Varmepumpe (2019), elektrisk og vedovn (2019).

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

Opplyst av Namsos kommune:

Ingen evt. anmerkninger/mangler vedr pipe, ildsted eller boenhet registrert. Det er fordi det ikke er foretatt tilsyn med boenheten. Tilsyn hvert 4. år. Feiing hvert 4. år, neste gang 2025.(med forbehold om endringer).

Rapport fra feier vil foreligge til visning. Kontakt megler for nærmere informasjon.

Info strømforbruk

Kontakt megler for nærmere informasjon.

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 900 000

Kommunale avgifter

Kr 20 563

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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

Eiendommen har vannmåler og sist avlest 08.11.2023 med målerstand 2265 m3.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt Grunnlaget er 3,9 promille av skattetaksten som er kr. 1 528 000,-

Formuesverdi primær

Kr 703 836

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 674 575

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet kommunale avgifter påløper kostnader til for eksempel festeavgift, 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 6, festenummer 352 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:

5007/20/6/352:

22.05.1974 - Dokumentnr: 3263 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 99 år

Årlig festeavgift: NOK 441

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSER OM VILKÅR FOR SLETTEELSE AV LEIEKONTRAKT

MED FLERE BESTEMMELSER VEDK EN DEL AV TOMTA

Gjelder denne registerenheten med flere

22.05.1974 - Dokumentnr: 3264 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 100 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 28

MED FLERE BESTEMMELSER

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

BESTEMMELSE OM VILKÅR FOR SLETTEELSE AV LEIEKONTRAKT

VEDK EN DEL AV TOMTA

Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.1974 - Dokumentnr: 4625 - Erklæring/avtale

Gjelder feste

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

21.03.1974 - Dokumentnr: 1874 - Registrering av festenr.

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5007 Gnr:20 Bnr:6 og 7

01.01.2018 - Dokumentnr: 202761 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1703 Gnr:20 Bnr:6

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 573827 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5005 Gnr:20 Bnr:6

Gjelder denne registerenheten med flere

Kjøper forplikter seg til å orientere sin bankforbindelse om at ovennevnte heftelser ikke vil bli slettet, men følge eiendommen, og at banken derfor må samtykke til å få prioritet etter ovennevnte heftelser.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 25.02.1975. Denne gjelder oppføring av boligen da den var ny.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

25.02.1975.

Vei, vann og avløp

Vann:

Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

Eiendommen har vannmåler

Avløp:

Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

Vei:

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Pålegg:

Tilknytningsforhold ikke vurdert.

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

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

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser for Kammen kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Boligen har sokkelleilighet med egen inngang. Deler av boligen kan leies ut forutsatt at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Boligen har kun 1 boenhet. Opprinnelige tegninger på boligen viser 2 boenheter. Selger har montert dør mellom enhetene slik at sokkelleilighet nå er en del av boligen.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

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

Etter avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum

30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 900 000 Prisantydning

Omkostninger

15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

72 500 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

3 440 Transportgebyr bortfester

77 180 Omkostninger totalt

92 280 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

95 080 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 977 180 Totalpris. inkl. omkostninger

2 992 280 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

2 995 080 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 77 180

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgraden følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,75% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 000,- oppgjørshonorar kr 5 900,- og visninger kr 2 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold . Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 1 800,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 25 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Torleif Sommerseth

Avdelingsleder/Megler

torleif.sommerseth@aktiv.no

Tlf: 928 06 396

Boli Eiendomsmegling AS, Søren R Thornæs veg 4

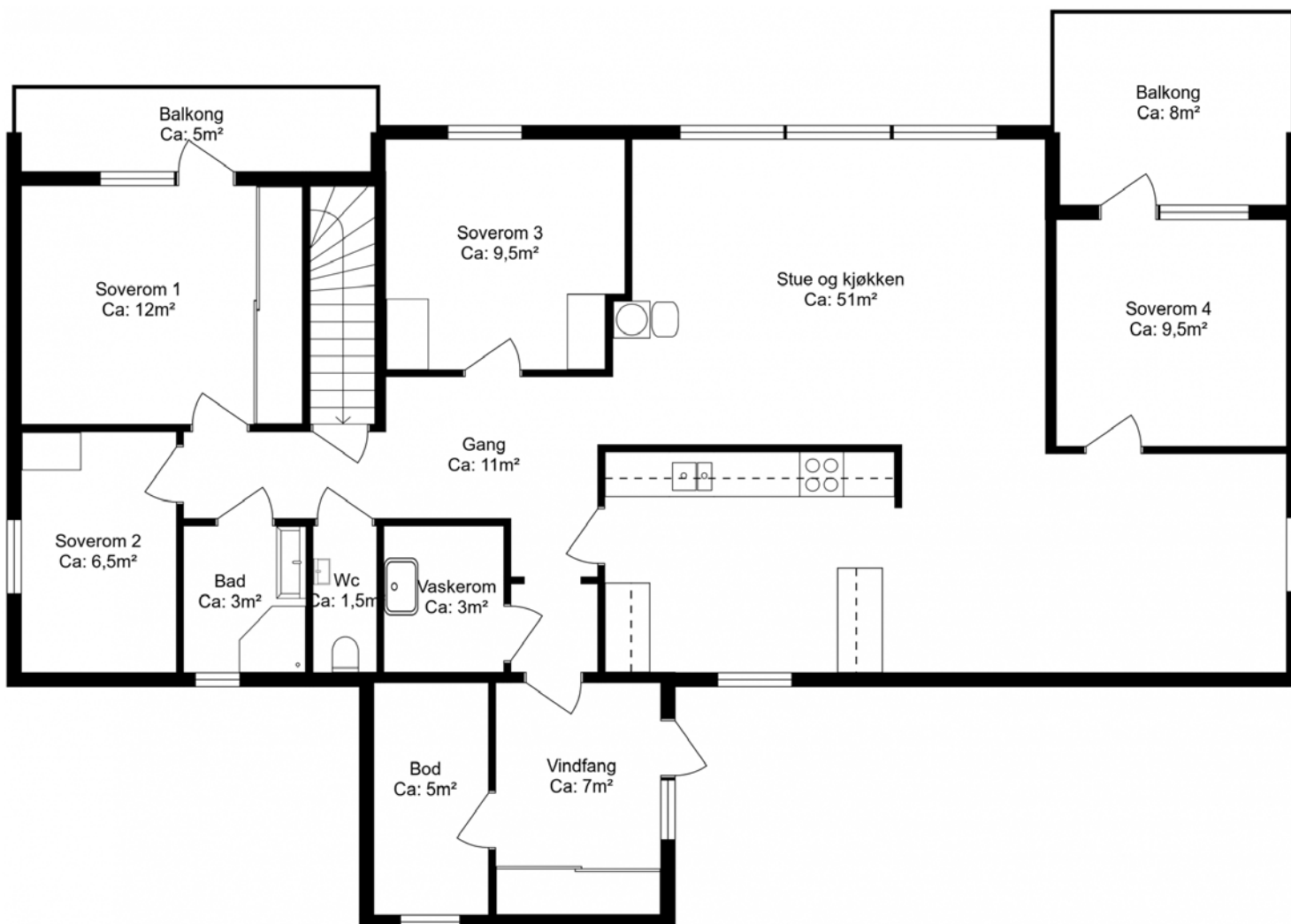
7800 Namsos

Salgsoppgavedato

13.09.2024

Kleivan 5

1. Etasje



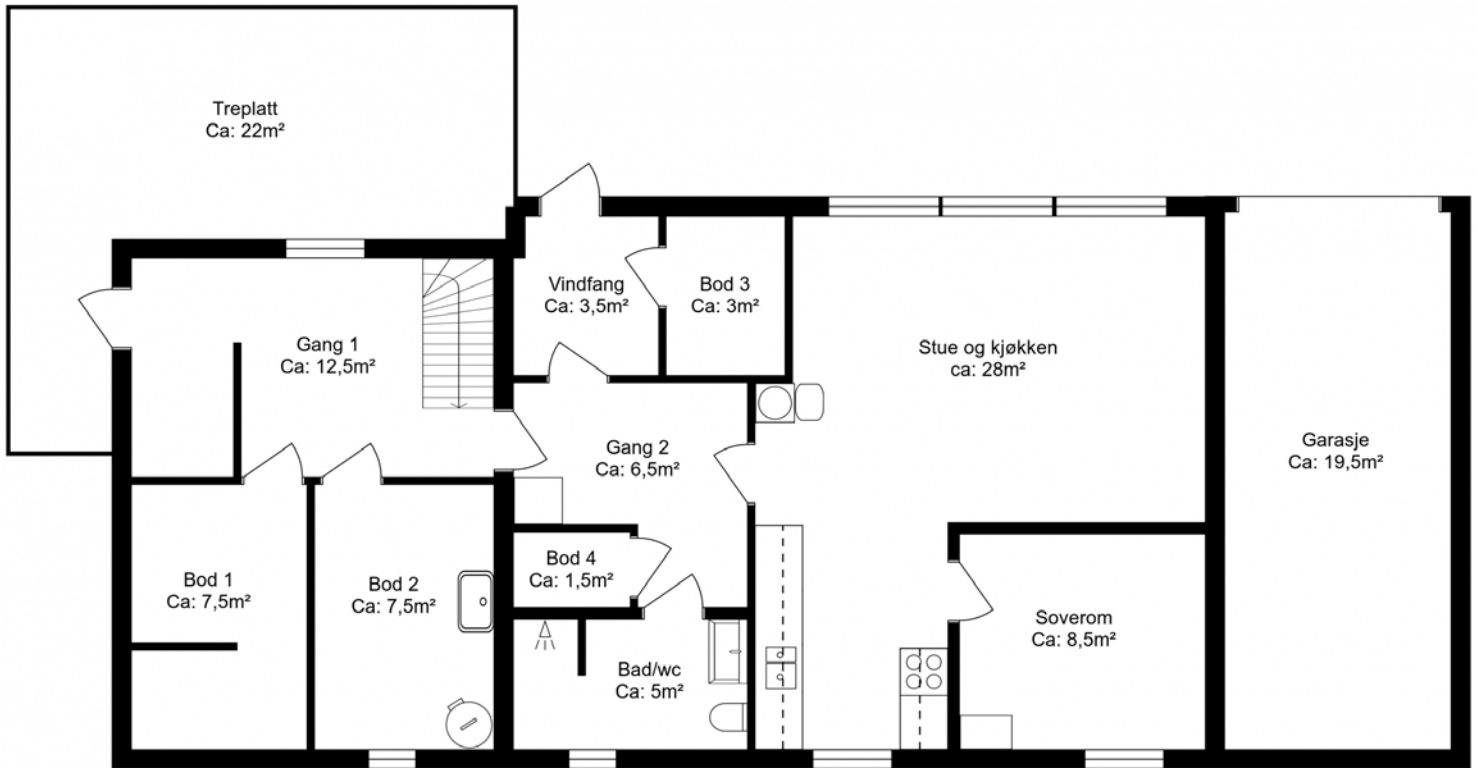
Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

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

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

Kleivan 5

U. Etasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

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

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



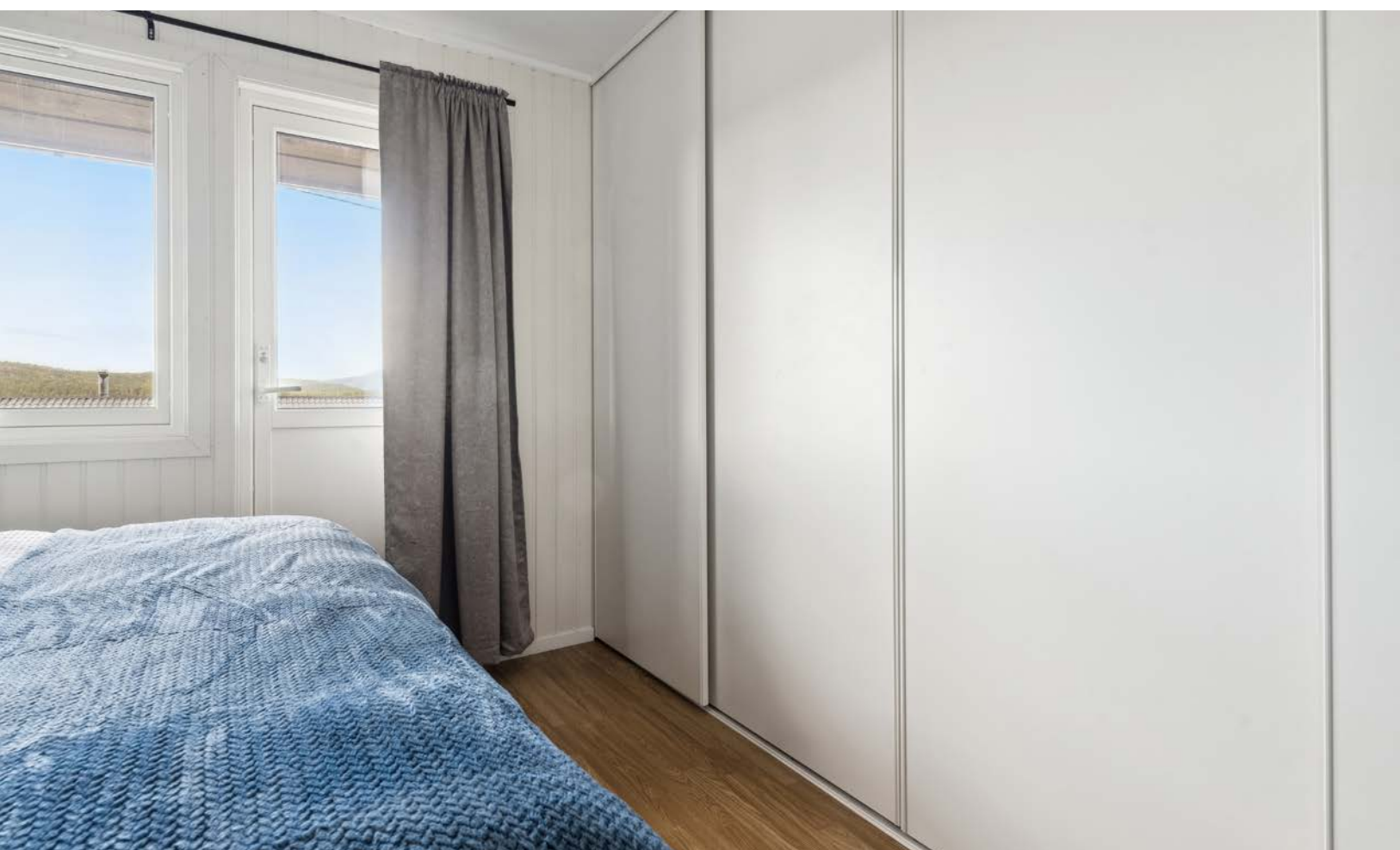




























Nabolagsprofil

Kleivan 5 - Nabolaget Spillum - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚗 Svea Linje 609, 781	8 min 🚶 0.5 km
✈️ Namsos lufthavn	8 min 🚗

Skoler

Bjørkly skole (1-10 kl.) 35 elever, 4 klasser	6 min 🚶 4.8 km
Høknes barneskole (1-7 kl.) 394 elever, 24 klasser	8 min 🚶 5.3 km
Namsos barneskole (1-7 kl.) 194 elever, 14 klasser	9 min 🚶 5.6 km
Namsos ungdomsskole (8-10 kl.) 240 elever, 15 klasser	8 min 🚶 5.5 km
Høknes ungdomsskole (8-10 kl.) 153 elever, 14 klasser	9 min 🚶 5.5 km
Olav Duun videregående skole 852 elever	8 min 🚶 5.6 km
Grong videregående skole 265 elever	50 min 🚶 50.8 km

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



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

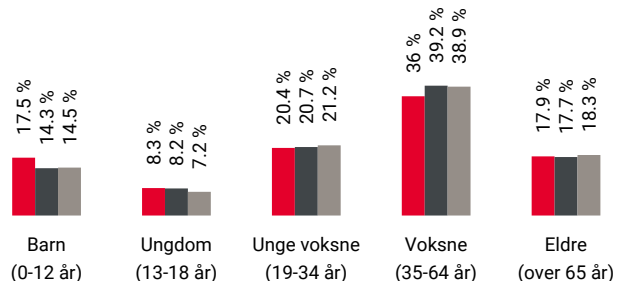
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Spillum barnehage (1-5 år) 30 barn	10 min 🚶 0.7 km
Barstad barnehage (1-5 år) 23 barn	5 min 🚶 3.2 km
Namsos barnehage (1-5 år) 54 barn	6 min 🚶 3.4 km

Dagligvare

Coop Extra Namsos Post i butikk	5 min 🚶 3 km
Rema 1000 Sandgata Namsos PostNord	7 min 🚶 4.3 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



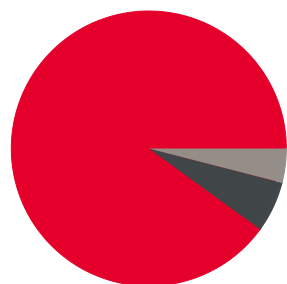
Trafikk

Lite trafikk 87/100

Sport

	Barstad balløkke Ballspill	6 min	3.5 km
	Spillum Idrettspark Ballspill, fotball, friidrett, sandvolle...	6 min	3.7 km
	Træn Namsos	8 min	
	Care Namsos	8 min	

Boligmasse

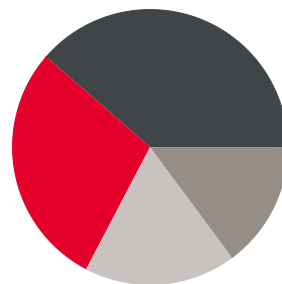


- 90% enebolig
- 6% rekkehus
- 4% annet

Varer/Tjenester

	AMFI Namsos	7 min
	Apotek 1 Østre	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



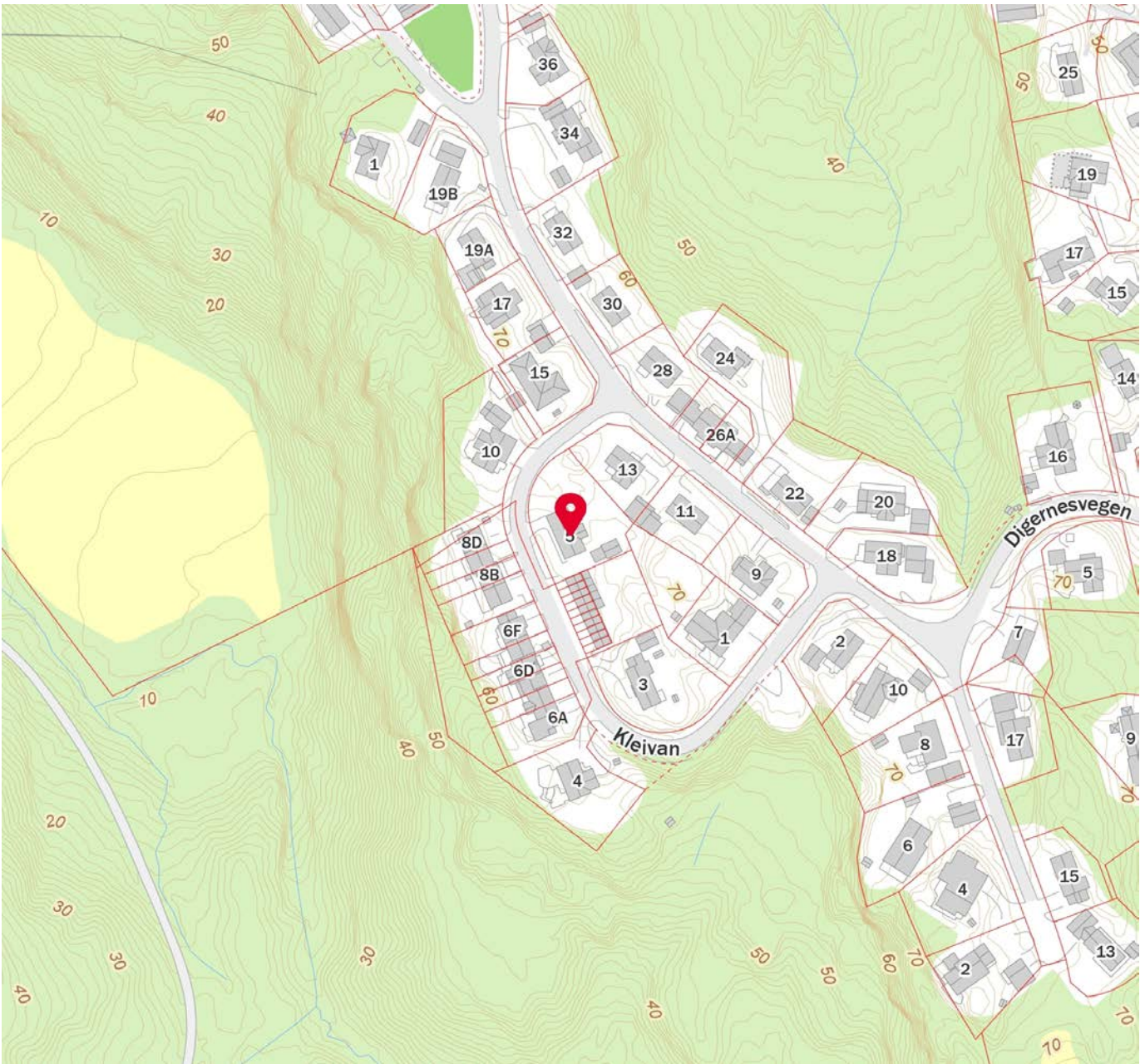
0%

43%

- Spillum
- Bangsund
- Norge

Sivilstand

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



Vedlegg

Kleivan 5

7820 SPILLUM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1975

BRA: 238 m²

BRA-i: 217 m²

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

16

TG-2

23

TG-3

4

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/22494>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Grunnmur og fundament: Tilbygg

Oppsummering

Det registreres skjevheter, med forsyvning i betongfundament på tilbygget. Selger opplyser at det er, eller har vært bevegelser i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser og utbedring av forholdet er påregnelig.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler). Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyle over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.

Takstigen er en stige med bøyle over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

Det er ikke fall til sluk. Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall.

Det er merker etter eldre fukt / kondens ved avtrekkskanal i tak.

Det registreres knirk i gulvet.

Det gjøres oppmerksom på at malte plater ikke er et egnet materiale for bruk på våtrom.

Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000

Våtrom: Bad/vaskerom u.etg

Oppsummering av overflater

Det er lokalt med svakt/ujevnt fall på gulvet i nedsenket dusjsone. Det er ikke tilstrekkelig fall på gulvet utenfor dusjsonen.

Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall.

Det er riss/sprekkdannelse i gulvflis.

Det registreres mugg/misfargede silikonfuger i dusjsonen.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

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

Det registreres mindre riss / sprekker i innvendig grunnmur. Det vises videre til selgers egenerklæring vedr. sprekker/riss i flisegulv på bad i sokkelleiligheten. Dette blir ikke vurdert å være av praktisk betydning slik dette fremstår i dag.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at avviket observeres over tid for å fange opp eventuell utvikling.

Rom under terreng

Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg på kjøkken.

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) på overflater i beskjedent omfang i garasje. Noe som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader.

Påførede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampspærre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverket tilfredsstillende krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

En del av balkong over garasje har tett dekke uten kontrollmulighet. Det gjøres oppmerksom på alder med usikkerhet rundt gjenværende brukstid. Ingen symptomer på lekkasjer ble registrert under befaringen.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand på tettesjikt mellom garasje og og balkong bør utføres.

Vinduer og dører: U.etg

Oppsummering

Det er utettheter mellom karm og dørblad på ytterdør fra byggeår. Det gjøres oppmerksom på alder med et økt behov for vedlikehold på kobla vinduer fra byggeår.

Anbefalte tiltak

Ny ytterdør til hoveddel bør monteres.

Vinduer og dører: 1.etg

Oppsummering

Det er punktert vindusglass på bod.

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

Det er i enkelte vinduer harde tettelisten som pga. dette tetter dårlig.

Balkongdør fra byggeår tetter ikke godt inn mot tettelisten.

Anbefalte tiltak

Balkongdør fra byggeår bør byttes. Det vil som følge av alder på enkelte vinduer forventes et økt behov for vedlikehold, alternativt utskiftninger av vinduer.

Yttervegger

Oppsummering

Det er partier med sprekker / soltørkede overflater i bordkledningen.

Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det ikke registrert tegn til avvik.

Anbefalte tiltak

Pga. alder og soltørkede overflater vil det være et økt behov for vedlikehold.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i områder rundt fuktmerker og forholdene vurderes å være gamle forhold.

Tiltenkt luftespalte ved raft er redusert.

Anbefalte tiltak

Lufting/ventilering bør forbedres.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres stedvis korrosjon/rust, i takrenner/kroker.

Anbefalte tiltak

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekkning.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det registreres en lett skjevhet i takkonstruksjon på tilbygget.

Anbefalte tiltak

Observasjoner over tid må utføres for å kartlegge om skjevhet skyldes en pågående bevegelse.

Taktekking

Oppsummering

Det registreres at belegget på takplatene i enkelte områder har løsnet.

Det er steder med rust i overflater på takplater / innfesting.

Metallplater med underlagspapp og lekter har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak

Det må i kommende fremtid påregnes en omtekking av taket.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

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

Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må utføres.

Med bakgrunn i alder anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Kjøkken: Kjøkken u.etg

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk har begrenset funksjon.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å montere ny avtrekksvifte over stekesonen.

Toalettrom

Oppsummering

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

Trapp

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

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

Trapp

Oppsummering

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

Åpninger mellom trinn er over 10 cm og utgjør en risiko for små barn.

Anbefalte tiltak

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

Avløpsrør

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

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

Vannledninger

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Ventilasjon

Oppsummering

Det er ikke etablert tilfredsstillende ventilering fra alle rom i boligen.

Anbefalte tiltak

Det bør monteres veggventiler i alle oppholdsrom.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Våtrom: Bad 1.etg

Oppsummering av overflater

Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett pga. manglende adgang for måling. Det er fall på gulvet inn mot dusjkabinett.

Det er eldre fukt/kondensmerker i innvendig tak ved avtrekksvifte.

Det registreres uheldig utførelse av overgang mellom gulvflis og våtromsplater. Bruken av dusjkabinett må videreføres.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke adkomst til sluk slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Utførelsen overgang gulv/vegg vil bidra til å forringe levetiden på våtromsplatene. Det er ukjent utførelse på tettesjikt bak plater.

Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales.

Våtrom: Bad/vaskerom u.etg

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Bygningsdeler med TG-IU

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er ikke etablert adkomst til kaldtloft over tilbygget.

Anbefalte tiltak

Adkomst bør etableres for å stadfeste oppbygging/tilstand.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er montert dør mellom hoveddel og sokkelleiligheten.

Det er montert dør til alkove som i dag omtales som soverom i sokkelleiligheten.

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

Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan vindu med størrelse som rømningsvindu godkjennes. Vindu er for lite i forhold til krav til dagslys på soverom i underetasjen.

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslukningsapparat er eldre enn 10 år.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
6.9.2024

Rapportdato
12.9.2024

Hjemmelshavere

Navn: **Arve Smevik**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygnings sakkyndig

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



Om bygnings sakkyndig:
Byggmester/takstmann

Informasjon om boligen

Adresse: **Kleivan 5, 7820 Spillum**

Kommunenr:	5007	Gårdsnr:	20	Bruksnr:	6	Festenr:	352
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1975 - Ferdigattest**
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig med utleieleilighet oppført i én etasje over sokkel. Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker. 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 2-lags isolerglass og koblet glass.

Uthus med åpen fundamentering på pilarer. Veggkonstruksjoner i tre kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Vinduer har koblet glass. Ytterdør i tre. Forhold det gjøres spesielt oppmerksom på er setninger/skjevheter i bygningen. Tilleggsbygningen er utover dette ikke nærmere vurdert eller omtalt i underliggende punkter i rapporten.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1984	Tilbygg over balkong med utvidelse av stue, opparbeidelse av et ekstra soverom.	Nei
1991	Tilbygg, nytt inngangsparti og bod.	Nei
1984	Lagt ny takteking.	Nei
1999	Montert nye takrønner.	Nei
2007	Skiftet ytterdører i 2007, 2013 og 2016.	Nei
2014	Skiftet enkelte vinduer i 2014 og 2016.	Nei
2016	Montert ny varmtvannstank.	Nei
2019	Montert ny vedovn.	Nei
2019	Montert luft til luft varmepumpe.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	238	217	21	0	35
Uthus	21	0	21	0	0
Totalt m²	259	217	42	0	35

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	110	89	21	0	22
1. etasje	128	128	0	0	13
Totalt m²	238	217	21	0	35

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	110	68	42	Vindfang, 2 ganger, stue, kjøkken, soverom og bad/vaskerom.	4 boder og garasje.
1. etasje	128	123	5	Vindfang, gang, trapperom, stue, kjøkken, 4 soverom, bad, wc og vaskerom.	1 bod.
Totalt m²	238	191	47		

Bygning: Uthus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	21	0	21	0	0
Totalt m²	21	0	21	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	21	0	21		Uisolert bod.
Totalt m²	21	0	21		

Kommentar til arealberegning

Leilighet i sokkel er ca: 58m². Rombenevnelser er iht. dagens bruk uten hensyn til byggeforskriftens krav.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell
Byggegrunn i fjell og fyllmasse.	
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)
Grunnmur i lettklinkerblokker.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
Grunnmur er innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene.	
Det registreres mindre riss / sprekker i innvendig grunnmur. Det vises videre til selgers egenerklæring vedr. sprekker/riss i flisegulv på bad i sokkelleiligheten. Dette blir ikke vurdert å være av praktisk betydning slik dette fremstår i dag.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales at avviket observeres over tid for å fange opp eventuell utvikling.	

6.3 Grunnmur og fundament: Tilbygg

Type Fundament/Grunnmur	Søyler/pilarer (åpen fundamentering)
Tilbygget er oppført på pilarer i tre forankret til betongfundament.	
Type byggegrunn	Byggegrunn av løsmasse
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament TG-3	
Det registreres skjevheter, med forsvning i betongfundament på tilbygget. Selger opplyser at det er, eller har vært bevegelser i konstruksjonen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser og utbedring av forholdet er påregnelig.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Innredet underetasje med sokkelleilighet og garasje.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Det har blitt montert dør mellom hoveddel og sokkelleilighet i ca. 2000.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng TG-2	
Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg på kjøkken.	
Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) på overflater i beskjedent omfang i garasje. Noe som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.	
Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader.	
Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampspærre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.	

6.5 Balkong, terrasse, plating

Type	Balkong
Det er etablert 2 balkonger som har direkte adkomst fra soverom.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av balkong, terrasse, plating	TG-2
Rekkverket tilfredsstillende krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.	
En del av balkong over garasje har tett dekke uten kontrollmulighet. Det gjøres oppmerksom på alder med usikkerhet rundt gjenværende brukstid. Ingen symptomer på lekkasjer ble registrert under befaringen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand på tettesjikt mellom garasje og balkong bør utføres.	

6.6 Vinduer og dører: U.etg

Beskrivelse	
Vinduer i 2-lags glass og koblet glass. Ytterdør i tre med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer på stue ble skiftet i 2020.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei

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

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Det er uttetheter mellom karm og dørblad på ytterdør fra byggeår. Det gjøres oppmerksom på alder med et økt behov for vedlikehold på kobla vinduer fra byggeår.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ny ytterdør til hoveddel bør monteres.

6.7 Vinduer og dører: 1.etg

Beskrivelse

Vinduer og dører med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
--	----

Hovedyngden er skiftet i ulike tidsrom mellom 1982 og 2016.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
--	----

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
--	-----

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
---	-----

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

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Det er punktert vindusglass på bod.

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

Det er i enkelte vinduer harde tettelisten som pga. dette tetter dårlig.

Balkongdør fra byggeår tetter ikke godt inn mot tettelisten.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Balkongdør fra byggeår bør byttes. Det vil som følge av alder på enkelte vinduer forventes et økt behov for vedlikehold, alternativt utskiftinger av vinduer.

6.8 Yttervegger

Type fasade

Stående kledning

Veggkonstruksjoner i bindingsverk utvendig kledd med stående panel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er skiftet bordkledning på en gavlvegg i ca. 1994.	
Er det påvist skjelheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Det er partier med sprekker / soltørkede overflater i bordkledningen.	
Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det ikke registrert tegn til avvik.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Pga. alder og soltørkede overflater vil det være et økt behov for vedlikehold.	

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Det er etablert et kaldtloft.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i områder rundt fuktmerker og forholdene vurderes å være gamle forhold.	
Tiltent luftespalte ved raft er redusert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Lufting/ventilering bør forbedres.	

6.10 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-IU
Det er ikke etablert adkomst til kaldtloft over tilbygget.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Adkomst bør etableres for å stadfeste oppbygging/tilstand.	

6.11 Renner og nedløp

Type	Metall
Takrenner og nedløp i metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det blir opplyst at nye takrenner ble montert i ca: 1999.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Det registreres stedvis korrosjon/rust, i takrenner/kroker.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.	

6.12 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Taket er et saltak.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
Det registreres en lett skjevhet i takkonstruksjon på tilbygget.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Observasjoner over tid må utføres for å kartlegge om skjevhet skyldes en pågående bevegelse.

6.13 Taktekking

Type tekking	Metallplater
Taket er tekket med metallplater.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det ble lagt nytt tak i 1984.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
Det registreres at belegget på takplatene i enkelte områder har løsnet.	
Det er steder med rust i overflater på takplater / innfesting.	
Metallplater med underlagspapp og lekter har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må i kommende fremtid påregnes en omtekking av taket.	

6.14 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja

Oppsummering av utstyr på tak**TG-3**

Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler). Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyle over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.

Takstigen er en stige med bøyle over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader**Under 10 000****6.15 Etasjeskille og gulv på grunn**

Type

Trebjelkelag

Kjellergulv er støpte. Etasjeskille er et trebjelkelag.

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

Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-1**

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

6.16 Ildsted/Skorstein

Type pipe

Element

Pipa er en elementpipe.

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Vedovn

Det er montert 2 ildsteder.

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

Nei

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?

Ja

Skorstein over tak er inspisert fra:

Fra bakken

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?

Nei

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

Nei

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må utføres.

Med bakgrunn i alder anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

6.17 Kjøkken: Kjøkken 1.etg**Overflater og innredning**

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

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

Eldre innredning uten symptomer på skader.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Det er etablert mekanisk avtrekk over stekesonen.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Avtrekksviften fungerte tilfredsstillende etter enkel test under befaringen.

6.18 Kjøkken: Kjøkken u.etg**Overflater og innredning**

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

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

Innredning i enkel standard uten symptomer på skader.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Det er montert mekanisk avtrekksvifte på vegg over stekesonen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja
Oppsummering av avtrekk	TG-2
Avtrekk har begrenset funksjon.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Det anbefales å montere ny avtrekksvifte over stekesonen.	

6.19 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er montert dør mellom hoveddel og sokkelleiligheten. Det er montert dør til alkove som i dag omtales som soverom i sokkelleiligheten.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Brannskille mot annen bruksenhet er ikke tilfredsstillende.	
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan vindu med størrelse som rømningsvindu godkjennes. Vindu er for lite i forhold til krav til dagslys på soverom i underetasjen.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
Brannslukningsapparat er eldre enn 10 år.	

6.20 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Rommet har etablert naturlig ventilering og tilluft ved dør.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei

Oppsummering av toalettrom**TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

6.21 Trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Ja

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Nei

Mangler håndløper i trappeløp?

Nei

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp**TG-2**

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.22 Trapp

Beskrivelse

Det er montert en trapp i strekkmetall foran ytterdør.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Ja

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Ja

Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn.	
Åpninger mellom trinn er over 10 cm og utgjør en risiko for små barn.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler og trinn slik at åpningen ikke overstiger 10 cm.	

6.23 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør i plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en alder som gir økt risiko for skader i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	

6.24 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Synlige vannrør i kobber.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

6.25 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Oppsummering av elektrisk	TG-1
Det ble utført en el-kontroll i 2020. Det er fremlagt dokumentasjon på utbedringer etter anmerkninger utført av NTE elektro datert 08.09.2020.	

6.26 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Det er montert luft til luft varmpumpe.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpe installert i 2019.	
Når var siste service på anlegget?	
2022	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-1
Ingen symptomer på skader.	

6.27 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2016	
Størrelse	
198 ltr.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Ingen symptomer på skader.	

6.28 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Boligen har naturlig ventilasjon.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Det er ikke etablert tilfredsstillende ventilering fra alle rom i boligen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør monteres veggventiler i alle oppholdsrom.	

6.29 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Vinylbelegg på gulv, belegg og malte plater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ja
Oppsummering av overflater	TG-3
Det er ikke fall til sluk. Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall.	
Det er merker etter eldre fukt / kondens ved avtrekkskanal i tak.	
Det registreres knirk i gulvet.	
Det gjøres oppmerksom på at malte plater ikke er et egnet materiale for bruk på våtrom.	
Utbedringskostnader overflater	50 000 - 150 000

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-2**

Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-1**

Det gjøres oppmerksom på alder, uten at det registreres symptomer på skader under befaringen.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Det er etablert mekanisk avtrekk i innvendig tak.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt**TG-1**

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det ble lagt nyte våtromsplater på vegger og nytt flisgulv med gulvvarme i ca: 2000/2012.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett pga. manglende adkomst for måling. Det er fall på gulvet inn mot dusjkabinett.

Det er eldre fukt/kondensmerker i innvendig tak ved avtrekksvifte.

Det registreres uheldig utførelse av overgang mellom gulvflis og våtromsplater. Bruken av dusjkabinett må videreføres.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-2**

Det er ikke adkomst til sluk slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Utførelsen overgang gulv/vegg vil bidra til å forringe levetiden på våtromsplatene. Det er ukjent utførelse på tettesjikt bak plater.

Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert servantskap og dusjvegger.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-1**

Ingen symptomer på skader.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Det er etablert elektrisk avtrekksvifte tak.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt**TG-1**

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

Dokumentasjon

6.31 Våtrom: Bad/vaskerom u.etg

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tiltak/oppusset i ca: 1999.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-3
<p>Det er lokalt med svakt/ujevnt fall på gulvet i nedsenket dusjsone. Det er ikke tilstrekkelig fall på gulvet utenfor dusjsonen.</p> <p>Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall.</p> <p>Det er riss/sprekkdannelser i gulvflis.</p> <p>Det registreres mugg/misfargede silikonfuger i dusjsonen.</p>	
Anbefalte tiltak overflater	
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	
Utbedringskostnader overflater	Under 10 000
Membran, tettesjikt og sluk	
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.	

TG-2

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett, åpen dusj og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	
Ingen symptomer på skader.	

TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er etablert elektrisk vifte i vegg.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom uten å registrere symptomer på skader.	

TG-1

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.32 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.33 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.34 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Namsos	
Oppdragsnr.	
1706240125	
Selger 1 navn	
Arve Smevik	
Gateadresse	
Kleivan 5	
Poststed	Postnr
SPILLUM	7820
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	1975
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	49
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	If
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1706240125

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse

Bad sokkel: Liten sprekk i gulv. Stabilt sist 30 år.

Initialer selger: AS

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
 Svar
 Beskrivelse
 Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
 Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar

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

Nei Ja

Beskrivelse

Sokkelleilighet med stue, kjøkken, soverom, bad, 2 boder og gang. Egen inngang.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

Er inntegnet på opprinnelige tegninger. Dør mellom utleie og hoveddel er etablert i ettertid.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Påbygg i 1.etasje bakover ca. år 2000. Påbygd over garasje ca. år 1985.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

Ja.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Document reference: 1706240125

Tilleggs kommentar

- Stolper under uthuset bør justeres. - Sprekk i servant på hovedbad. - En strømmåler for hele boligen.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arve Smevik	54b05b5a5a78529f15cc078 8312a785b365f06a2	05.09.2024 07:57:29 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1706240125

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

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

Stempelmerke til kr. 140,-
er påsatt originalen og kassett,



N A M S O S

FESTE KONTRAKT¹⁾

§ 1.

Partene og tomta.

Undertegnede Sturla F. Eriksen

født som eier av eiendommen Spillum gnr.20 bnr.6

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

i Namsos kommune, Nord Trøndelag fylke

fester herved bort til Arve Smevik

født en hustomt stor 1470 m² av eiendommen.

§ 2.

Nærmere bestemmelse og beskrivelse av tomta. Tomt nr.

Tomten er på 1250 m² areal for vei 220 m², tilsammen 1470 m²

2. Festeren plikter å gi fri grunn over tomten for telefon-,
kraft-, kloakk og lignede ledninger til andre tomter i
området, men har rett til erstatning for den skade som
arbeidet måtte volde ham.

3. Såfremt tomtens bebyggelse ikke er påbegynt innen 1 år
etter kontraktens underskrift er festet å anse som bortfalt
og kontrakten kan kreves slettet i panteregistret etter
ensidig krav fra grunneieren.

§ 3.

Festeavgiften.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 441, kroner firkant,
beregnet etter kr. 0.30 % om året av tomteverdi kr.

årlig
Festeavgiften betales halvårlig forskuddsvis hvert års

og 1. juli

1) Feste kontrakten må stemples (forsynes med stempelmerker) innen 30 dager etter utstedelsen.

Når feste kontrakten sendes til tinglysing må:

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

nr. 39 a.

På lagr. Sem & Stenersen & Oslo

9-69.

En del av tomten er 320 fgn. 30 i Namsos.

§ 4.

Sikkerheten for festeavgiften.

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

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

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

§ 5.

Festetiden.

Festetiden skal være 99 år.

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

§ 6.

Overdragelse eller pantsettelse av festeretten.

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

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

§ 7.

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

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

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

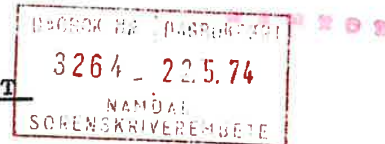
§ 8.

Spesielle vilkår.

1. Festeravgiften blir å betale ukrevet, forskuddsvis hver 1/7
Dog skal festeavgiften første året betales ved utstedelsen av
denne festekontrakt. Denne første års avgift gjelder da til



Stempelmerke til kr. 10,-
er påsatt originalen og kassert.

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

Undertegnede, Otte Aune, eier av eiendommen Leira, gnr.20, bnr.7 i Namsos Kommune, fester herved bort til herr Arve ~~Smevik~~ Spillum i Namdal, en tomt for bolighus. Tomten ligger innenfor det regulerte byggefelt "Kammen".

1. Tomten.

Tomtens grenser vil fremgå av målebrev og dette avsnitt vil bli utfyllt når oppmåling er foretatt. Arealet for hovedveien vil bli tillagt netto tomteareal. Tomten er på 93,0 m2 + areal for vei m2, tilsammen m2.

2. Festeavgiften.

Den årlige festeavgift er kr.28,- beregnet etter kr.0/30 pr.m2. Festeavgiften blir å betale ukrevet, forskuddsvis hver 1/7. Dog skal festeavgiften første året betales ved utstedelsen av denne festekontrakt. Denne første års festeavgift gjelder da til neste års 1/7.

I tillegg til den ordinære festeavgift betales ved utstedelsen av denne festekontrakt en innfestningsavgift som svarer til 1 - ett - års festeavgift. Det samme gjelder når festet overdras til ny fester etter at tomten er bebygget.

3. Regulering av festeavgiften.

Hvert 10.år skal det være adgang til, for såvel grunneier som fester, å kreve festeavgiften revidert på grunnlag av endringer i prisnivået i samsvar med konsumprisindeksen, videre kan regulering kreves til begge sider hvert 10.år på grunnlag av endringer i rentenivået. Bli partene ikke enige om den nye festeavgift, skal denne fastsettes ved lovlig skjønn.

4. Sikkerheten for festeavgiften.

Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder grunneieren seg panterrett i de bygninger som oppføres på tomta. Hvis bygningene er pantsatt til Den Norske Stats Husbank, skal grunneieren til enhver tid dog bare ha prioritet for forfallene avgift for inntil ett år, foruten retten til fremtidig avgift.

Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid, er grunneieren berettiget til uten søksmål å inndrive den forfallene avgift og sette bygningene til tvangsauksjon.

5. Så lenge det hviler lån på bygningene på tomta av Den Norske Stats Husbank eller annen offentlig låneinstitusjon, skal:

a. Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.

Ferdig og ferdig m. 2024 er p. 20 i Namsos

- b. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
- c. Banken eller kommunen i tilfelle festededighet være berettiget til å sette inn ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av festetiden eller evt. lånets løpetid.
6. Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette festeretten i henhold til denne kontrakt, når dette skjer i samband med overdragelse eller pantsettelse av bygningene på tomte. I tilfelle tvangssalg av bygningene er kjøperen berettiget til å overdra festeretten.
7. Festeren betaler utgifter til oppmåling, målebrev, pristakster, stempel og tinglysningsgebyr i forbindelse med denne kontrakt.
8. Festeren plikter å gi fri grunn over eller i tomte for telefon-, kraft-, kloakk og lignende ledninger til andre tomter i området, men har rett til erstatning for den skade som arbeidet måtte volde ham.
9. Tekniske anlegg:
Fellesanlegg, anlegg for vei, vann og kloakkanlegg opparbeides etter vedtatte og godkjente planer og omkostningene herved betales ved utstedelsen av festekontrakten.
Vedlikehold av stikkledninger og felles adkomstveier samt snebrøyting etc. påligger de tomter som betjener seg av dem, videre utgifter til tømning av felles septik-tank.
Festerne må sørge for omkostningene for snerydding på vei som skal bli offentlig vei, i tiden mellom det tidspunkt da tomten stilles til festerens disposisjon, og kommunen overtar veiene.
10. Grunneieren forbeholder seg rett til, vederlagsfritt, å benytte hovedveiene fra den gamle riksvei til eget bruk, samt å benytte disse veier til bortenforliggende nye tomter og tomtfelter. Det samme gjelder vann- og kloakkledninger. Festerne innen det regulerte felt har ingen rett til å kreve refusjon ved nevnte utvidelse av feltet. (Det regulerte felt).
11. Tomten kan kun benyttes til boligbygg, og det tillates ikke drevet noen form for næringsvirksomhet på tomten uten grunneierens tillatelse.
12. Festetiden er 1 - ett - hundre år, regnet fra 2.mai 1974.
Festeren skal ha rett til etter festetidens utløp å innløse den festede tomt etter dens verdi på løsningsdagen med fra-drag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere, så fremt ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår, eller vil overta bygningen(e) på tomte etter lovlig skjønn.
13. I festet medfølger ingen rett for festeren utenfor tomten, og festeren må, hvis det kreves, holde den innhegnet.

14. Såfremt tomtens bebyggelse ikke er påbegynt innen 1 år etter kontraktens underskrift, er festet å anse som bortfalt og kontrakten kan kreves slettet i panteregistret etter ensidig krav fra grunneieren.

Spillum i Namdal, den 2.mai 1974.



grunneier



fører

Til vitterlighet



Til vitterlighet



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhets:	Gårdsnr 20, Bruksnr 6, Festenr 352	Kommune:	5007 Namsos
Adresse:		Grunnkrets:	104 Spillum-Sævik
Veiadresse:	Kleivan 5, gatenr 1650	Valgkrets:	1 Namsos
	7820 Spillum	Kirkesogn:	9110102 Klinga
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	7014 Spillum

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Bestående festegrund	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	22.05.1974	Har festegrund:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 340,8 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.

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020	Mottaker	5007/20/6	0,0
	Matrikkelført: 01.01.2020	Mottaker	5007/20/6/12	0,0
		Mottaker	5007/20/6/20	0,0
		Mottaker	5007/20/6/44	0,0
		Mottaker	5007/20/6/108	0,0
		Mottaker	5007/20/6/296	0,0
		Mottaker	5007/20/6/322	0,0
		Mottaker	5007/20/6/332	0,0
		Mottaker	5007/20/6/351	0,0
		Mottaker	5007/20/6/352	0,0
		Mottaker	5007/20/6/357	0,0
		Mottaker	5007/20/6/358	0,0
		Mottaker	5007/20/6/359	0,0
		Mottaker	5007/20/6/360	0,0
		Mottaker	5007/20/6/361	0,0
		Mottaker	5007/20/6/362	0,0
		Mottaker	5007/20/6/363	0,0
		Mottaker	5007/20/6/364	0,0
		Mottaker	5007/20/6/365	0,0
		Mottaker	5007/20/6/366	0,0
		Mottaker	5007/20/6/367	0,0
		Mottaker	5007/20/6/368	0,0
		Mottaker	5007/20/6/369	0,0
		Mottaker	5007/20/6/375	0,0
		Mottaker	5007/20/6/376	0,0
		Mottaker	5007/20/6/377	0,0
		Mottaker	5007/20/6/378	0,0
		Mottaker	5007/20/6/380	0,0
		Mottaker	5007/20/6/381	0,0
		Mottaker	5007/20/6/385	0,0
		Mottaker	5007/20/6/388	0,0
		Mottaker	5007/20/6/452	0,0
Omnummerering	Forretning: 01.01.2018	Mottaker	5007/20/6	0,0
	Matrikkelført: 01.01.2018	Mottaker	5007/20/6/12	0,0
		Mottaker	5007/20/6/20	0,0
		Mottaker	5007/20/6/44	0,0
		Mottaker	5007/20/6/108	0,0
		Mottaker	5007/20/6/296	0,0
		Mottaker	5007/20/6/322	0,0
		Mottaker	5007/20/6/332	0,0
		Mottaker	5007/20/6/351	0,0
		Mottaker	5007/20/6/352	0,0
		Mottaker	5007/20/6/357	0,0
		Mottaker	5007/20/6/358	0,0
		Mottaker	5007/20/6/359	0,0
		Mottaker	5007/20/6/360	0,0
		Mottaker	5007/20/6/361	0,0
		Mottaker	5007/20/6/362	0,0
		Mottaker	5007/20/6/363	0,0
		Mottaker	5007/20/6/364	0,0
		Mottaker	5007/20/6/365	0,0
		Mottaker	5007/20/6/366	0,0
		Mottaker	5007/20/6/367	0,0
		Mottaker	5007/20/6/368	0,0
		Mottaker	5007/20/6/369	0,0
		Mottaker	5007/20/6/375	0,0
		Mottaker	5007/20/6/376	0,0
		Mottaker	5007/20/6/377	0,0
		Mottaker	5007/20/6/378	0,0
		Mottaker	5007/20/6/380	0,0
		Mottaker	5007/20/6/381	0,0
		Mottaker	5007/20/6/385	0,0
		Mottaker	5007/20/6/388	0,0
		Mottaker	5007/20/6/452	0,0

Oppmålingsforretning	Forretning:	08.10.2012	Avgiver	5007/20/1	-830,9
	Matrikkelført:	08.10.2012	Berørt	1703/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	5007/20/6/352	0,0
			Berørt	5007/20/262	0,0
			Berørt	5007/20/506	0,0
			Tidligere festegrunn	1703/20/1/320	0,0
			Mottaker	5007/20/557	830,9
Kart- og delingsforretning	Forretning:	19.10.2009	Avgiver	5007/20/1	-868,6
	Matrikkelført:	26.10.2009	Berørt	1703/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	1703/20/1/320	0,0
			Berørt	5007/20/6/352	0,0
			Tidligere festegrunn	1703/20/1/318	0,0
			Mottaker	5007/20/506	868,6

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kleivan 5	Bolig	233,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	28.01.1974
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	233,0	Igangset.till.:	28.02.1974
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	233,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	25.02.1975
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	185132463			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			113,0		113,0				
H01	1		120,0		120,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

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

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	15.09.1980
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	15.10.1980
Energikilde:		BRA annet:	18,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	18,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	15.03.1981
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	185189082			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				18,0	18,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

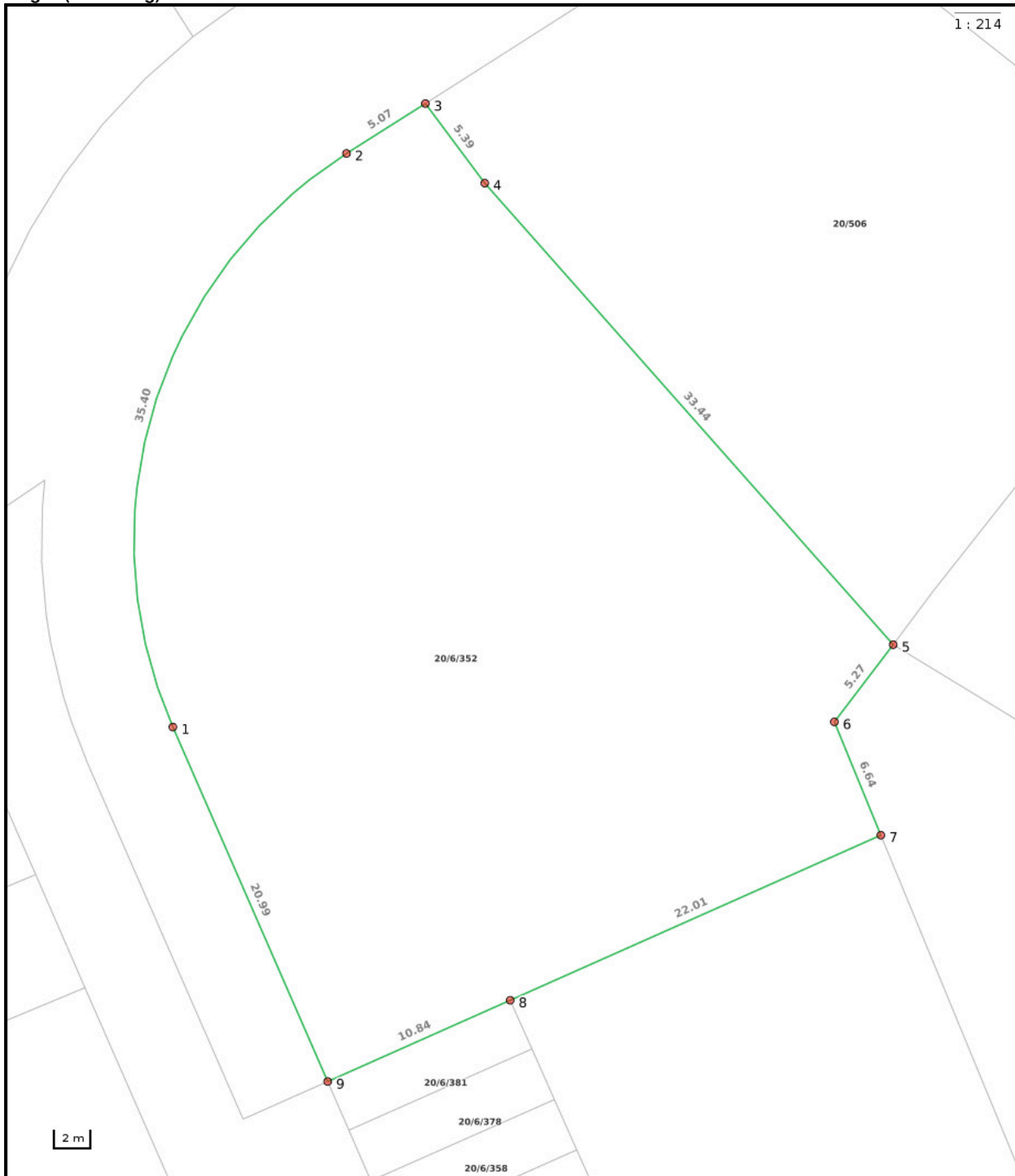
Hjelpelinjer

- Vannkant
- - Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant

- ⋯ Fiktiv / Teigdeler
- ⋯ Punktfeste

Symboler

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

Areal og koordinater**Areal:** 1 340,80m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 148 525,20	620 535,77	35,40m	Terrengmålt	14	24,99	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	7 148 557,07	620 542,21	5,07m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
3	7 148 560,18	620 546,22	5,39m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	7 148 556,18	620 549,83	33,44m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	7 148 533,34	620 574,25	5,27m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	7 148 528,86	620 571,47	6,64m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	7 148 522,98	620 574,56	22,01m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	7 148 512,17	620 555,39	10,84m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	7 148 506,84	620 545,95	20,99m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

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

Kommune: 5007 Namsos
 Eiendom: 5007/20/6/352/0

Eiendomsgrenser

- | | |
|--|---|
| — Middels - høy nøyaktighet | - - - Vannkant |
| — Mindre nøyaktig | - - - Vegkant |
| — Lite nøyaktig | - - - Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000 |
| — Skissenøyaktighet eller uviss | - - - Teigdelelinje |
| - - - Omtvistet grense | - - - Punktfeste |














Dato: 26.8.2024









© 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.

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
-  Trafikkøy
-  VegKjørende

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

FERDIGATTEST

(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Herr Arve Smevik
Kammen

7820 SPILLUM I NAMDAL

Journalnr.	503.1.
Dato, avsluttende synsforr.	25.2.1975

Arbeidssted	Tomt under gnr. 20 Spillum, Namsos kommune
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Enebolig m/ sokkelleilighet
Byggherre	Arve Smevik
Byggemelder	Peter A. Duun
Ansvarshavende	Oddmund Havik

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).
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).

Merknader :

Registrerings nr. 84.74 - 12.2.74

Namsos _____ den 27. februar 1975

Bjørn Logisch
bygn.sjefAlb. Strømhylden
bygn.kontr.



Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Namsos Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5007 **Gårdsnr.:** 20 **Bruksnr.:** 6 **Festenr.:** 352

Adresse: Kleivan 5, 7820 SPILLUM

Referanse: 1706240125

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

Kommentar

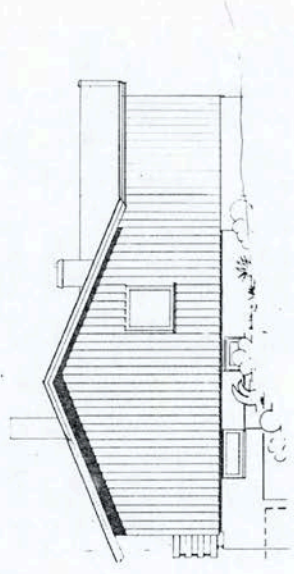
Namsos kommune har ingen informasjon vedr status på de private ledningene. Dersom de er tilknyttet offentlige ledninger iht kommunens krav, må det, ved forespørsel, framlegges godkjent dokumentasjon (fra autorisert rørlegger/entreprenør). Kravet er at overvann IKKE skal være koblet inn på kloakkledning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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

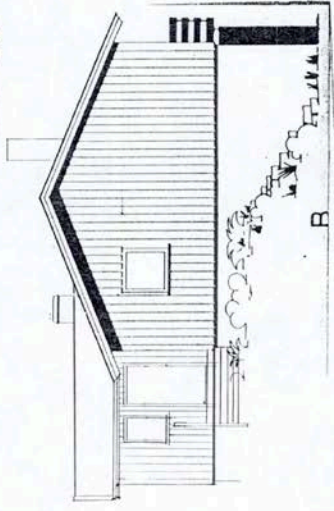
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke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

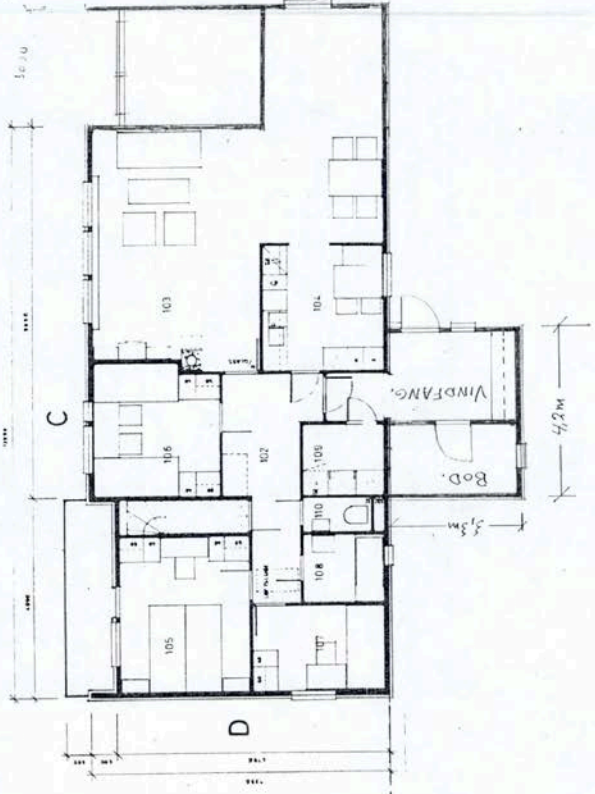
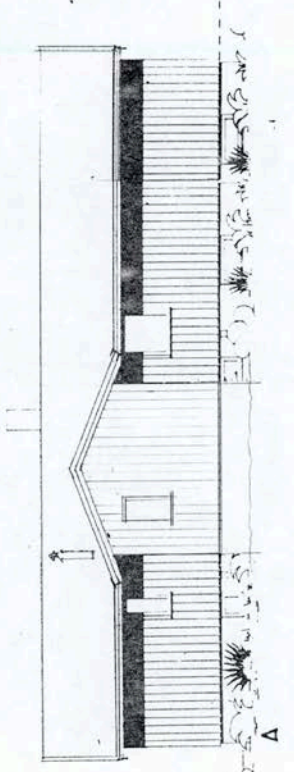


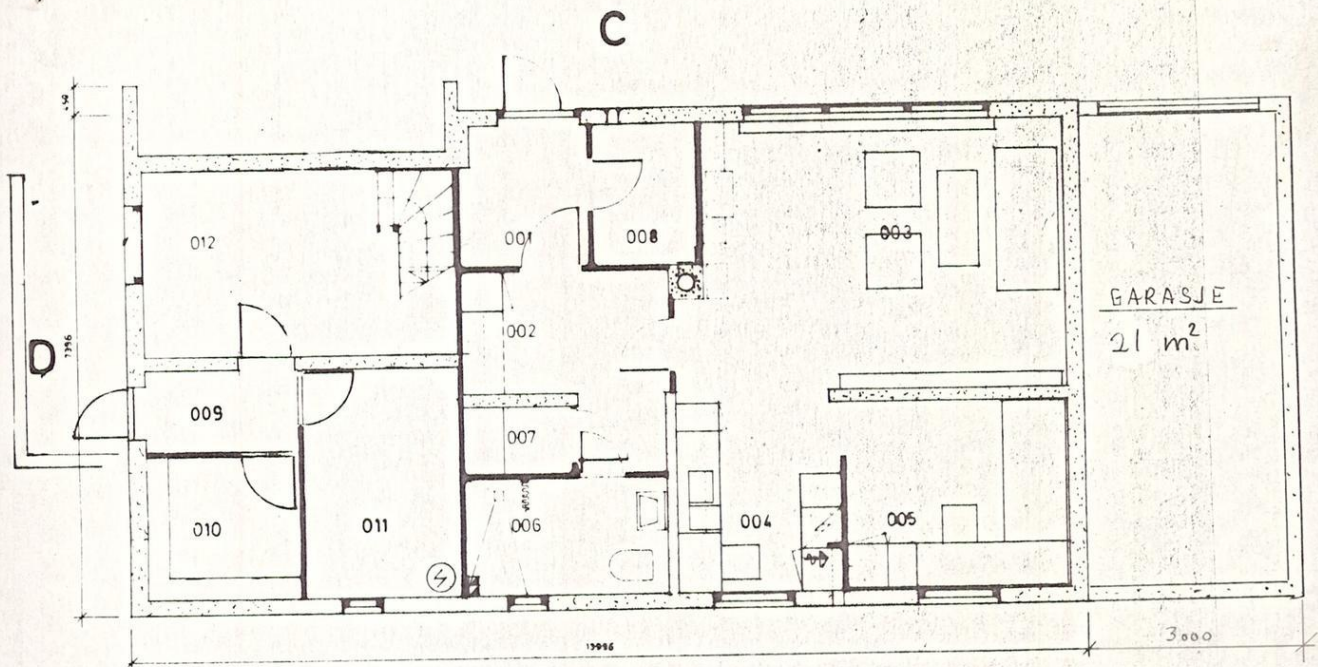
Arkitekt
 Ag. B. S. J. A.
 7. 11. 91
 M. M. M.
 Namsoy
 Namsoy Kommune



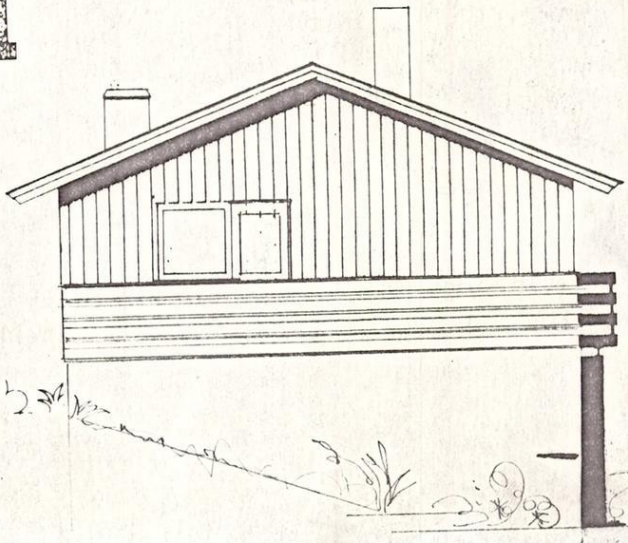
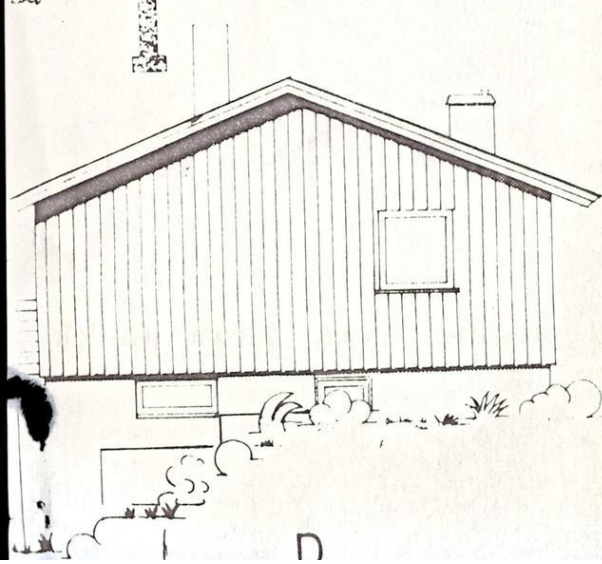
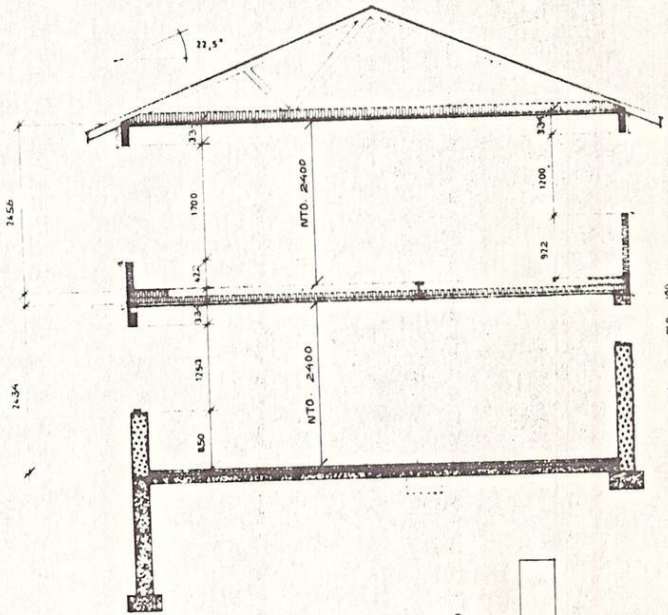
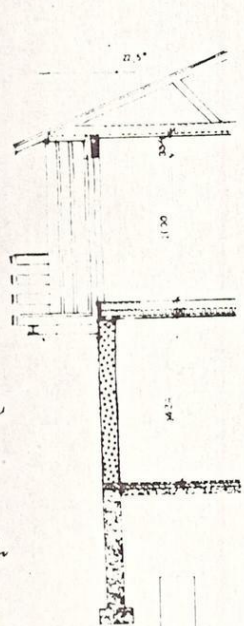
NAMSOY KOMMUNE
 TERNBYGGET
 29. OKT. 1991
 ANSØG
 BEHOV
 511-3062
 6007/91

DATE	14.10.91
MÅL	1:100
TILSYGG: BOD. V.F.	
ARBEJDER: HARRIET SÆVIK	
TEGN:	HS.

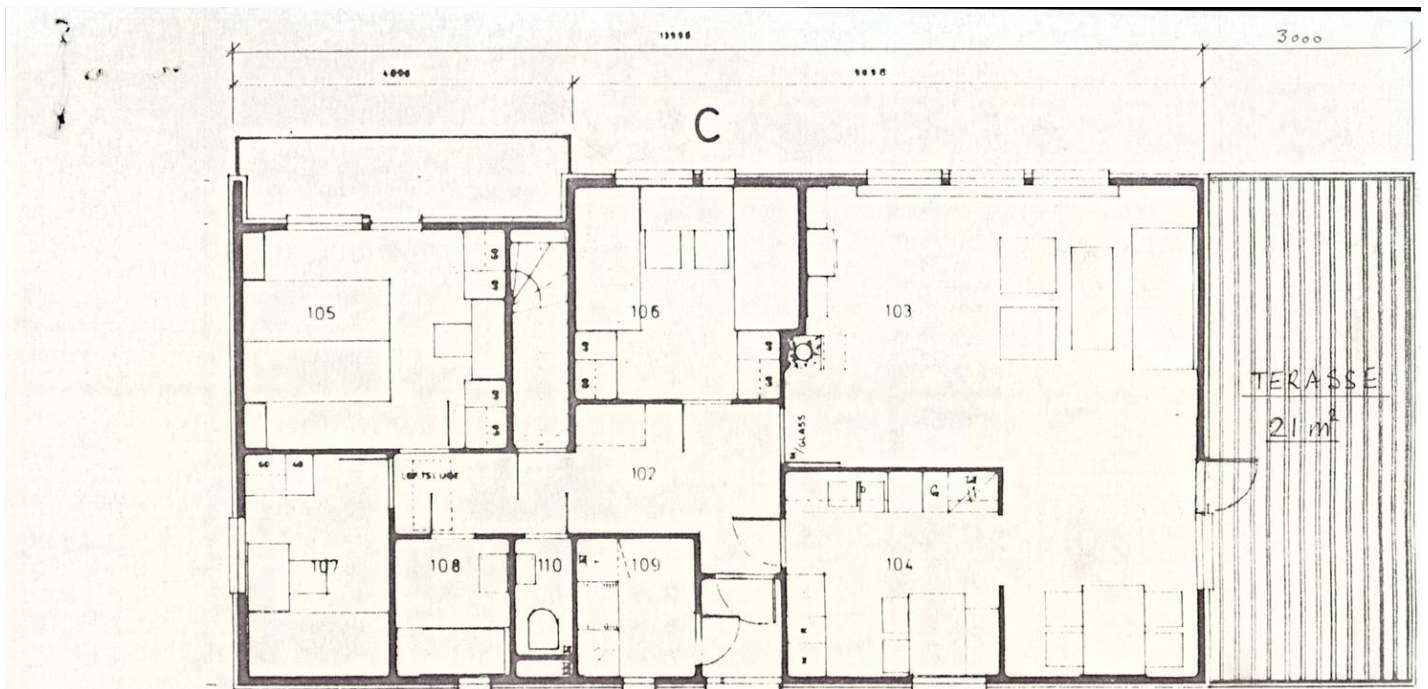




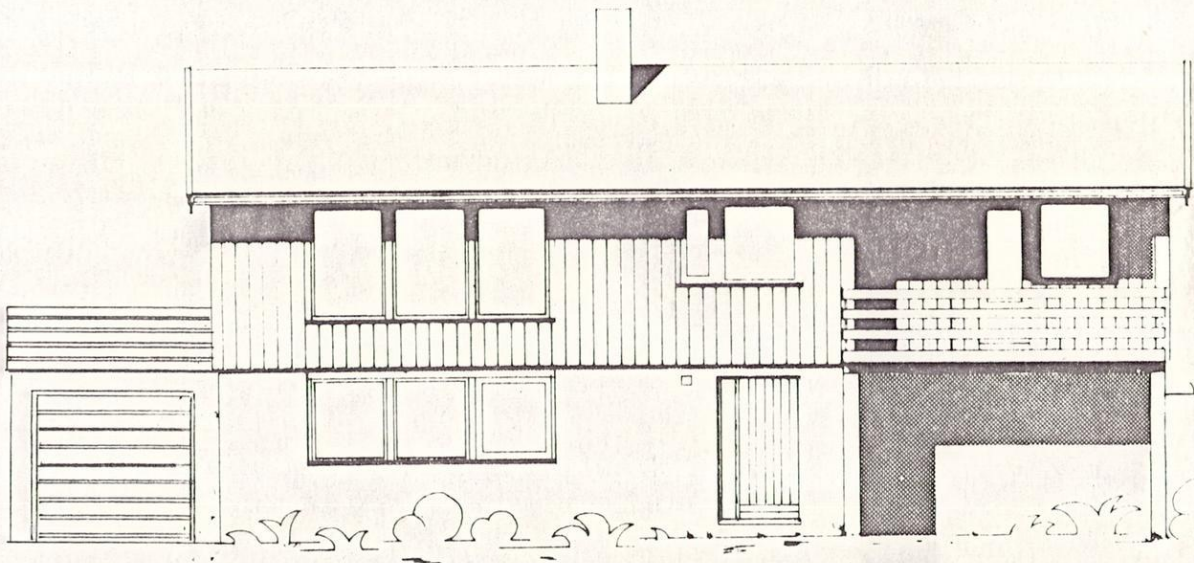
A



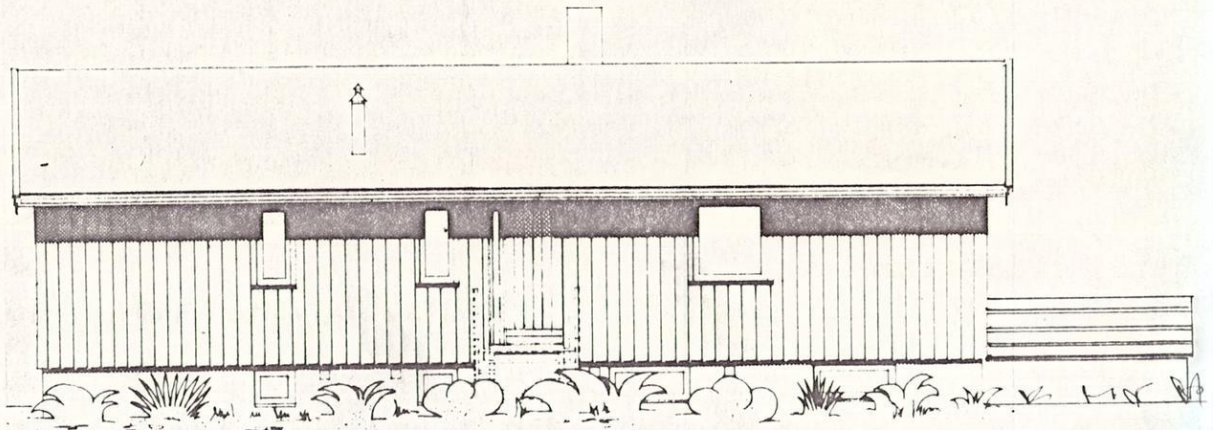
D



A



C



A

Omme, bygning og
 andre tekniske og
 byggeskildringer
 A. T. S. SYSTEMHUS
 A/S, indregistreret
 i
 1-100

**PLANS FOR
 DISTRIKTSTEMPEL**

**STEMPEL FOR TIL-
 SKOTTSAERIAL M/A**

Dato: 5/12 1993
 Tegning nr.: 503.1

Tegning nr.: 75-9-1930
 M.E.: 1-100

009 +

ROOM nr.	ROOM type	AREA m ²	GLASS m ²	LYS m ²
001	KØK	4,00		
002	ENTRE	6,00		
003	STUE	21,80	2,73	
004	TRÆBRUNN	7,00	0,27	
005	SØKULDE	9,10	0,47	
006	TOILET	3,10	0,10	
007	BOS. MÅT	1,60		
008	BOS. SPURT BRUSKEL	3,15		
009	KVILLEGANG			
010	BOS. MÅT	4,85	0,10	
011	BOS. KILKE	1,10	0,27	
012	BOS. SPURT BRUSKEL	10,55	0,27	
013	KVILLEGANG	1,34		
014	ENTRE, HALL	3,55		
015	STUE	31,50	8,20	
016	KØK	7,30	0,33	
017	KVILLEGANG	12,10	1,81	
018	SØKULDE	10,05	1,40	
019	SØKULDE	4,85	0,30	
020	BAD	3,00	0,15	
021	KVILLEGANG	3,40	0,25	
022	W.C.	1,45		
BRUTTOAREAL		101,00 m²		
LEIEAREAL 1. ETG		83,42 m²		
LEIEAREAL SØKULDE		52,80 m²		

UÅRTERRESE TÅRSTANG, BRØDNER, ÅS, HUSSET ER OPPBYGGET
 I LØYKOSTEMÅTTE MED DE GJØRTE TEGNINGER

SÅD: MARK
 DATE: 1993
 RÅGGERIE: 10. ME. BR. 100
 BRUGESTID:

HUSBANKENS REG. NR.

PLANER, SNITT, FASADER

S 0 6 N

A/S SYSTEMHUS - BOKK. TEL. 33565.



NAMSOS KOMMUNE

Teknisk etat,
Stavarvegen 2
7856 JØA

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

Megleropplysninger - pipe/ildsted info

Kommunale avgifter pr dato 27.08.24

Gnr.:	20	Bnr.:	6	Fnr.:	352	Snr.:	
Adresse: Kleivan 5, 7820 SPILLUM							

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

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

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

MEGLEROPPLYSNINGER

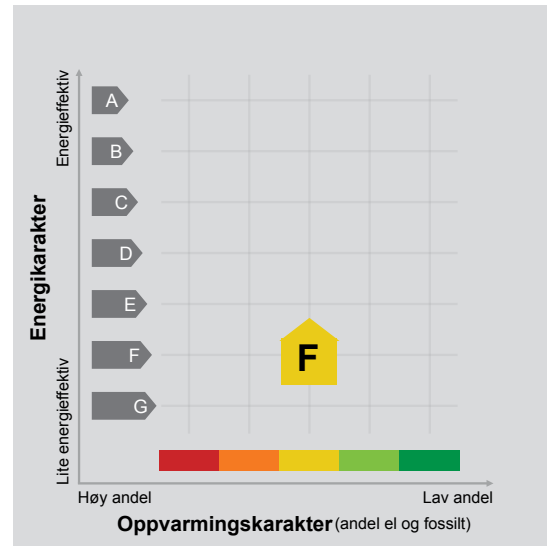
Gårdsnr:	20	Bruksnr:	6	Festenr:	352	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Kleivan 5, 7820 SPILLUM						
Dato:	27.08.2024	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:	26.08.2020	
Merknader:		

ENERGIATTEST

Adresse	Kleivan 5
Postnummer	7820
Sted	SPILLUM
Kommunenavn	Namsos
Gårdsnummer	20
Bruksnummer	6
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	352
Bygningsnummer	185132463
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-23256
Dato	11.09.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

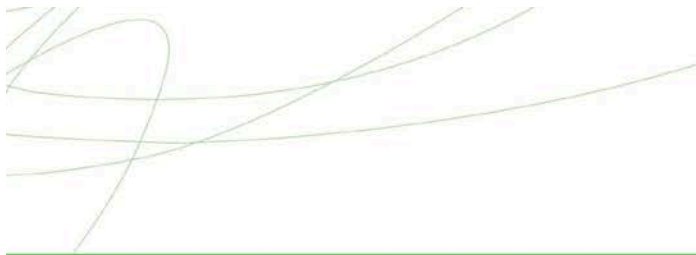
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Redusér innnetemperaturen
- Vask med fulle maskiner

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

- Bruk varmtvann fornuftig
- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1975
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	238
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova. Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik


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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Kleivan 5
7820 SPILLUM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Torleif Sommerseth

Telefon: 928 06 396
E-post: torleif.sommerseth@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre