

aktiv.



Langlia 16, 7860 SKAGE I NAMDALEN

Skage - Romslig enebolig på ett plan over u. etg. | Garasje | Barnevennlig | Kort gangavstand til skole, butikk og bhg |



Eiendomsmegler

Øyvind Hofstad

Mobil 417 87 200

E-post oyvind.hofstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Namsos

Søren R Thornæs veg 4, 7800 NAMSOS

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 590 000,-
Omkostn.: Kr 41 140,-
Total ink omk.: Kr 1 631 140,-
Selger: Halina Eiden

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1969
BRA-i/BRA Total 251/296 kvm
Tomtstr.: 892.2 kvm
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 10, bnr. 53
Oppdragsnr.: 1706260014

Din nye bolig?

Velkommen til Langlia 16 - Enebolig med garasje.

Romslig enebolig på ett plan over u. etg. Kort gangavstand til skole, butikk og barnehage. Garasje.

Noen kvaliteter:

Enebolig på ett plan over u. etg.

3 stk. stuer

Garasje

Hobbyrom/snekkerrom

2 stk. varmepumper

Oppgraderinger:

Tilbygg:

1986 Forlengelse av eksisterende bolig i begge etasjer.

Modernisering:

2010 Utskiftninger av enkelte vinduer i 2000 og 2010.

2026 Lagt opp kurs til varmepumpe.

2026 Feilsøk, mindre arbeider på det elektriske anlegget.

2025 Utført service på varmepumper.

2026 Montert nytt dusjbatteri, armaturer på bad mm.

Rimelig familiebolig med mye plass, noe oppgraderinger må



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	66
Energiattest	71
Nabolagsprofil	76
Tegninger mottatt fra kommunen	79
Byggetillatelse	88
Ferdigbefaring	89
Kommunale avgifter	90
Kommunal tilknytning	91
El-opplysninger fra Tensio	92
Opplysninger pipe/ildsted	93
Tinglyst erklæring	95
Matrikkelbrev	97
Matrikkeldata	105
Reguleringskart	106
Reguleringsbestemmelser	107
Budskjema	114

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 251 kvm

BRA - e: 45 kvm

BRA totalt: 296 kvm

TBA: 4 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 122 kvm Vindfang, gang, trapperom, soverom, kjellerstue, 4 boder, vaskekjeller.

1. etasje

BRA-i: 129 kvm Vindfang, gang, trapperom, 3 soverom, bad, toalettrom, kjøkken, 2 stuer.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

4 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 45 kvm Garasje

Ikke målbare arealer

Boligens underetasje:

GUA er 122 m².

Ikke måleverdig areal (ALH) 1 m².

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

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Kommentar:

Markterrasser / treplatter er ikke oppmålt pga. snø.

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

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

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

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

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

Andre arealer (ikke en del av bruksareal)

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

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

892.2 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 892,2 kvm.

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

Beliggenhet

Boligeiendom med relativt høy beliggenhet i et veletablert boligområde på Skage i Overhalla kommune. Gangavstand til barnehage, skole og nærbutikk. Det er også kort veg til fine turområder og lysløype. Avstanden til Ranemsletta som er kommunesentret i Overhalla kommune er ca. 11 km. Og til Namsos er det ca. 14 km.

Adkomst

Enkel adkomst.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Skage barnehage (1-5 år) 0.5 km

Skoler

Hunn skole (1-7 kl.) 1 km

Overhalla barne- og ungdomsskole 10.4 km

Olav Duun videregående skole 12.2 km

Grong videregående skole 34.1 km

Skolekrets

Hunn skole (1-7 kl.) 1 km

Overhalla barne- og ungdomsskole 10.4 km

Bygningssakkyndig

Frode Kvaløseter

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig:

Enebolig er oppført i én etasje over sokkel. Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker. Veggkonstruksjoner er oppført i bindingsverk kledd med stående panel og liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass, 3-lags isolerglass og koblet glass.

Garasje:

Bygningen er oppført på støpt plate, grunnmur i betongstein. Veggkonstruksjoner er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Motorisert leddport i metall.

Blant flere forhold registreres enkelte sprekker i grunnmur, frostspreng i nedløpsrør og værslitt bordkledning / vindskier. Vedlikehold / enkelte påkostninger må påregnes.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

ENEBOLIG

Utvendig:

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

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

Beslag på tak var ikke mulig og kontrollere pga. snø.

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

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Adkomst til kaldtloft er via en luke uten stigeanordning.

Vinduer: Bygningen har vinduer med 2-lags glass, vinduer med 3-lags glass og trevinduer med koblet glass. Det er utført enkelte utskiftninger av vinduer i ulike tidsrom siden byggeåret. Tilbygget har i 1.etg vinduer fra 1974, kjøkkenvindu fra 2000, enkelte soveromsvinduer og vinduer i kjellerstue fra 2010.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør med glass malte balkongdører med glass og kjellerdør i tre/finer.

Ytterdør og en balkongdør er skiftet i 2010.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er etablert en luftebalkong som har direkte adkomst fra soverom.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2: Det er etablert en markterrasse på eiendommen.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskille er et trebjelkelag.

Pipe og ildsted: Boligen har 2 elementpiper, 2 ildsteder og åpen peis i kjellerstue.

Rom Under Terreng: Gulv i etasjen har plater, furu og betong. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i nedre del av vegg på bod under tilbygget. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 26.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering: Hvorvidt det er utført tiltak på dreneringen siden byggeår, tilbygd år er for undertegnende ukjent.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker utvendig pusset. Innvendig er deler av grunnmuren kledd med plater / panel. Dette begrenser i enkelte områder muligheten for kontroll av sprekker eller skjevheter i muren.

Forstøtningsmurer: Det er en liten forstøtningsmur i betongstein.

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

TG2

Taktekking

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

Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er ikke montert mussikring bak hjørnebord på kontrollert sted.

Det er stedvis enkelte sprekkdannelser i kledningen.

Det er svertesopp i deler av fasaden, enkelte råteskader og løs maling i vindskier.

Tilstrekkelig tetting mot mus utføres.

Fasaden må rengjøres og overflatebehandles.

Takkonstruksjon/Loft

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Konstruksjonen på tilbygget er ikke fullt ut inspisert og kontrollert pga. liten åpning / begrenset adkomst.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overflatebehandlingen i rekkverk er slitt.

Utvendige trapper

Det registreres skjevheter / nedbøy i metalltrappens øverste trinn.

Tretrapp må kontrolleres når forholdene gjør det mulig.

Overflater

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes. Enkelte overflater må utbedres eller skiftes.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Jmf. fuktskade vises det til nærmere omtale under "Bad".

Innvendige dører

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

1. Etasje - Kjøkken - Avtrekk

Uttrekkbar del i avtrekksviften kan ikke føres inn under skap.

1. Etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Klosett er ikke festet tilstrekkelig til gulvet / underlaget.

Vannledninger

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

Avløpsrør

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

Ventilasjon

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

Varmesentral - 2

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er steder med løs maling / løs murpuss.

Forstøtningsmurer

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

TG3

Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det registreres enkelte utettheter i utvendige nedløpsrør fra takrenner.

Utettheter / lekkasjer må utbedres.

Vinduer

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduer fra byggeår i underetasjen har dårlig tilstand.

Dører

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte

utvendig og det er sprekker i trevirket. Balkongdør til lufterbalkong og dør i underetasjen har skader.

Pipe og ildsted

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Det registreres en sprekk i pipe/ brannmur over peis.

Selger opplyser at det er fyringsforbud på peis i kjellerstue.

Rom Under Terreng

Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader. Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

1. Etasje - Bad - Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Bad med flis på gulv, flis på vegger og himlingsplater i innvendig tak. Utstyrt med servantskap, innbygd badekar og dusjnise. Det er soilsluk under badekar, plastsluk i dusjnise. Vifte på yttervegg, tilluft under dør.

Blant flere forhold registreres manglende fall på gulv til sluk, sporadisk sprekker i flis på gulv, vegger / innbygningskassett til badekar. Det ble ikke påvist bruk av membran under badekar.

Påvist fuktskade i etasjeskille har trolig en sammenheng med en nyoppstått vannlekkasje i rommet før armatur ble skiftet.

1. Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Det er i hulltakingen påvist fukt/råteskader.

Varmesentral

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Selger opplyser at sikring slås ut når varmepumpen benyttes.

Fuktsikring og drenering

Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

TGIU

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Det er etablert en markterrasse på eiendommen. Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Andre utvendige forhold

Utvendig luke / nedgang til kjeller var snødekt, en vurdering av tilstand var ikke mulig under befaringen. Nærmere undersøkelser for å kartlegge tilstand må utføres når forholdene gjør det mulig.

Terrengforhold

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

Andre tomteforhold

Boligen har tidligere vært tilkoblet et oljefyranlegg. Pga. snø var det ikke mulig å foreta en kontroll om påfyllingsrør / tank er tatt bort fra eiendommen. Ytterligere undersøkelser må utføres når forholdene gjør det mulig, alternativt innhente dokumentasjon. Det tenkes spesielt på miljømessige forhold.

Helse, miljø og sikkerhet

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

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det er avvik i rømningsveier.

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

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

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak:

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

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

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

Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

Lovlighet

Enebolig:

- Det foreligger ikke tegninger

Undertegnende har ikke mottatt / gjennomgått byggemeldte tegninger.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Frode Kvaløseter, datert 26.02.2026. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Våtrom, tak og fasade

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

Svar: Ja

Lekkasje på badet.

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Skille Rør

Beskrivelse av arbeidet: Perlator 24 UTV----2stk. Dusjbatteri Oramix--2 stk. Utløpstut F/kar/dusj FKR ORAS.

Tekniske installasjoner

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

Svar: Ja

Bytte av stikkontakt, dimmer til lampe (var sprukket), fjernet kontakt som er koblet bort.

Koblingsboks 76 PH.

Leddim 350

Påveggskappe.

RS 1050PT--2 stk.

Kurs til varmepumpa (varmepumpa var tilkoblet på skjøteledning).

Feilsøking varmepumpe.

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Namdal Elektro as

Beskrivelse av arbeidet: har skrevet alt i øverst felte.

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1.Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Namdal Elektro as

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av stikkontakt, dimmer til lampe, fjernet kontakt som er koblet bort, kurs til varmepumpa, feilsøking varmepumpa.

Innhold

Sokkel:

Vindfang, gang, soverom/disp, kjellerstue. 4 boder, trapprom, vaskekjeller.

1. etasje:

Vindfang, gang, trapperom, kjøkken, 3 soverom, 2 stuer, bad, toalett.

Garasje.

Standard

Sokkel:

Vindfang: Støpt gulv og malte overflater på vegger. Panel i himling.

Gang: Flis på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Panelovn.

Soverom: Flis på gulv og panelplater på vegger. Malt panel i himling.

Kjellerstue: Tregulv og panel på vegger. Malt panel i himling. Panelovn og peis.

Bod 1: Støpt gulv og ubehandlede vegger. Panel i himling.

Bod 2: Støpt gulv og malte overflater på vegger. Malt panel i himling.

Bod 3: Tregulv og panel på vegger. Panel i himling.

Bod 4: Belegg og malt overflate på gulv, panel på vegger. Panel i himling.

Trapprom: Støpt gulv og ubehandlede vegger. Ubehandlet himling.

Vaskekjeller: Støpt gulv og malt overflate på vegger. Malt panel i himling. Bereder og opplegg for vaskemaskin.

1. etasje:

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

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

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

Kjøkken: Laminat og belegg på gulv, tapet på vegger og laminatplater på vegg over benk. Takess i himling. Panelovn. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin.

Soverom 1: Belegg på gulv og malte plater på vegger. Takess i himling. Panelovn.

Garderobeskap.

Soverom 2: Belegg på gulv og tapet på vegger. Takess i himling. Panelovn.

Soverom 3: Belegg på gulv og malte plater på vegger. Takess i himling. Panelovn.

Garderobeskap og utgang til balkong.

Stue 1: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Takess i himling. Vedovn og varmepumpe.

Stue 2: Tregulv og malt panel på vegger. Takess i himling. Vedovn og varmepumpe.

Utgang til trapp.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Takess i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servantskap, badekar og dusjnisje.

Toalett: Belegg på gulv og malt tapet på vegger. Takess i himling. Utstyrt med wc og servant.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Frode Kvaløseter, datert 26.02.2026. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Tilbygg:

1986 Forlengelse av eksisterende bolig i begge etasjer.

Modernisering:

2010 Utskiftninger av enkelte vinduer i 2000 og 2010.

2026 Lagt opp kurs til varmepumpe.

2026 Feilsøk, mindre arbeider på det elektriske anlegget.

2025 Utført service på varmepumper.

2026 Montert nytt dusjbatteri, armaturer på bad mm.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Frode Kvaløsæter, datert 26.02.2026. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber innlagt (Altibox)

Parkering

På egen gårdsplass.

Enkel garasje.

Solforhold

Gode lys og solforhold

Diverse

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

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no

- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Elektrisk, varmepumpe og ved.

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

Følgende er opplyst av Tensio vedr. elektrisk anlegg:

Dato for siste kontroll av anlegget: 17.02.2014 - ingen merknad.

Følgende er opplyst av Namdal brann- og redningsvesen:

Ingen anmerkninger/mangler vedr pipe, ildsted eller boenhet registrert på tilsyn datert 01.12.2025.

Det kommentert følgende: Pulverapparat har nådd teknisk alder, og må gjennom service eller byttes ut.

Takstmann opplyser at boligen har tidligere vært tilkoblet et oljefyranlegg. Pga. snø var det ikke mulig å foreta en kontroll om påfyllingsrør / tank er tatt bort fra eiendommen. Ytterligere undersøkelser må utføres når forholdene gjør det mulig, alternativt innhente dokumentasjon.

Fra 1. januar 2020 ble det innført forbud mot fossil olje eller parafin til oppvarming. Overgang til bruk av biofyringsolje krever gjerne rensing av tank og justering/tilpassing av fyringsanlegget. Som eier av eiendom med oljetank, er man ansvarlig for at oljetanken er i forsvarlig stand og ikke lekker. Kommunen kan i tillegg ha vedtatt lokal forskrift som krever at oljetank/parafintank må graves opp og fjernes, alternativt tømmes/spyles/plomberes. Kjøper oppfordres til selv å avklare med kommunen hvilke krav som gjelder og overtar ansvar, risiko og kostnader i f.t. fjerning eller tømming/spyling/plombering. For mer informasjon og støtteordninger, se www.enova.no Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 1 590 000

Omkostninger kjøper

1 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger

39 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

41 140 (Omkostninger totalt)

58 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

60 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

1 631 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 648 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 650 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 28 715 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr, feie- og tilsynsavgift samt eiendomsskatt. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme

variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi primærbolig

Kr 507 916 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 031 664 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

Regel for primærbolig:

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

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 10, bruksnummer 53 i Overhalla kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5047/10/53:

19.12.1969 - Dokumentnr: 5843 - Elektriske kraftlinjer

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

19.12.1969 - Dokumentnr: 990023 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5047 Gnr:10 Bnr:29

01.01.2018 - Dokumentnr: 106981 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1744 Gnr:10 Bnr:53

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger byggetillatelse for våningshus datert 01.07.1969.

Det foreligger rapport fra ferdigbefaring datert 13.01.1971.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg.

Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser for Skage vest kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgøret.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

1 250 Digital annonsering

Hvis betalingsutsettelse 1875

7 000 Kommunale opplysninger
18 900 Markedspakke
5 900 Oppgjørshonorar
5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
16 500 Tilretteleggingsgebyr
2 950 Visninger per stk.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
3 400 Utlegg fotograf
18 000 Utlegg takst/tilstandsrapport ca.
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 105 200

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

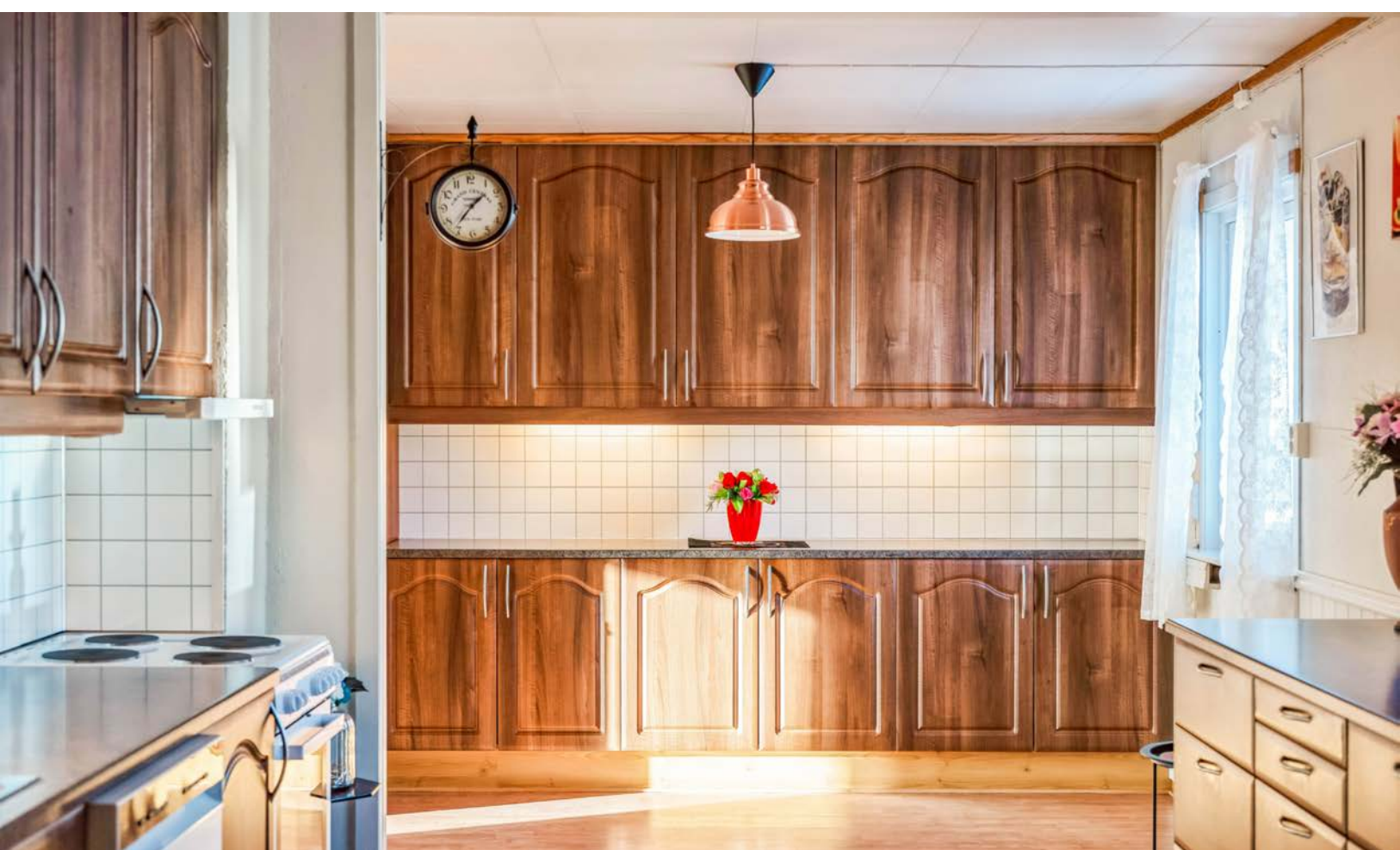
Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145
Søren R Thornæs veg 4, 7800 Namsos

Salgsoppgavedato

27.02.2026































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

✓ GODE PRISER

✓ PERSONLIG RÅDGIVER

✓ GODE DIGITALE LØSNINGER



Verdal
Steinkjer
Namsos
Grong
Rørvik
Mosjøen
Mo i Rana



KONTAKT OSS FOR FINANSIERING - ENKELT, RASKT OG EFFEKTIVT



74 31 28 60



TILGJENGELIG - OFFENSIV - DYKTIG - ORDENTLIG

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Langlia 16 , 7860 SKAGE I NAMDALEN



OVERHALLA kommune



gnr. 10, bnr. 53

Sum areal alle bygg: BRA: 296 m² BRA-i: 251 m²



Befaringsdato: 12.02.2026

Rapportdato: 26.02.2026

Oppdragsnr.: 19224-1365

Referansenummer: UJ7866

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS



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

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Frode Kvaløster

frode.kvalosater@takst-forum.no

922 08 459



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1969

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

Takrenner, nedløp og beslag på tak i metall.

Beslag på tak var ikke mulig og kontrollere pga. snø.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning. Liggende kledning i gavlvegg.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Adkomst til kaldtloft er via en luke uten stigeanordning.

Bygningen har vinduer med 2-lags glass, vinduer med 3-lags glass og trevinduer med koblet glass. Det er utført enkelte utskiftninger av vinduer i ulike tidsrom siden byggeåret. Tilbygget har i 1.etg vinduer fra 1974, kjøkkenvindu fra 2000, enkelte soveromsvinduer og vinduer i kjellerstue fra 2010.

Bygningen har malt hovedytterdør med glass malte balkongdører med glass og kjellerdør i tre/finer.

Ytterdør og en balkongdør er skiftet i 2010.

Det er etablert en luftebalkong som har direkte adkomst fra soverom.

Det er montert en trapp i strekmetall foran hovedinngangen. Et tretrapp til balkongdør på stue.

Tretrapp var ikke mulig og kontrollere pga. snø.

Utvendig luke / nedgang til kjeller var snødekt, en vurdering av tilstand var ikke mulig under befaringen. Nærmere undersøkelser for å kartlegge tilstand må utføres når forholdene gjør det mulig.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, furu, fliser og beleg. Veggene har tapet, trepanel, malt trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel, malt trepanel og himlingsplater.

Etasjeskille er et trebjelkelag.

Boligen har 2 elementpiper, 2 ildsteder og åpen peis i kjellerstue.

Gulv i etasjen har plater, furu og betong. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i nedre del av vegg på bod under tilbygget. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 26.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik / våt isolasjon i

hulltakingen. Hulltaking er foretatt i etasjeskille ved sluk i dusjnisje.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 26.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med beleg på gulv, malte plater og malt tapet på vegger. Himlingsplater i innvendig tak. Utstyrt med servant og klosett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast. (Soiisluk i kjellergulv).

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert luft til luft varmepumpe på stue / kjøkken.

Varmtvannstanken er på 198 liter.

Sikringsskap med automatsikringer og automatisk strømmåler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Hvorvidt det er utført tiltak på dreneringen siden byggeår, tilbygd år er for undertegnende ukjent.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker utvendig pusset.

Innvendig er deler av grunnmuren kledd med plater / panel. Dette begrenser i enkelte områder muligheten for kontroll av sprekker eller skjevheter i muren.

Det er en liten forstøtningsmur i betongstein.

Bygningen ligger i skrått hellende terreng med flate partier.

Boligen har tidligere vært tilkoblet et oljefyranlegg. Pga. snø var det ikke mulig å foreta en kontroll om påfyllingsrør / tank er tatt bort fra eiendommen. Ytterligere undersøkelser må utføres når forholdene gjør det mulig, alternativt innhente dokumentasjon. Det tenkes spesielt på miljømessige forhold.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

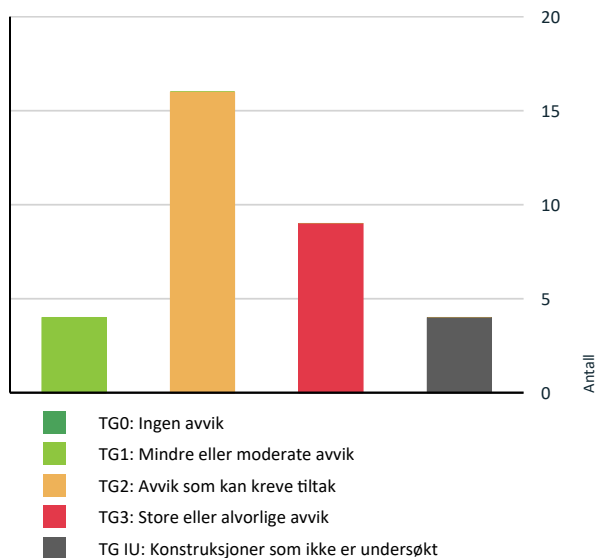
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

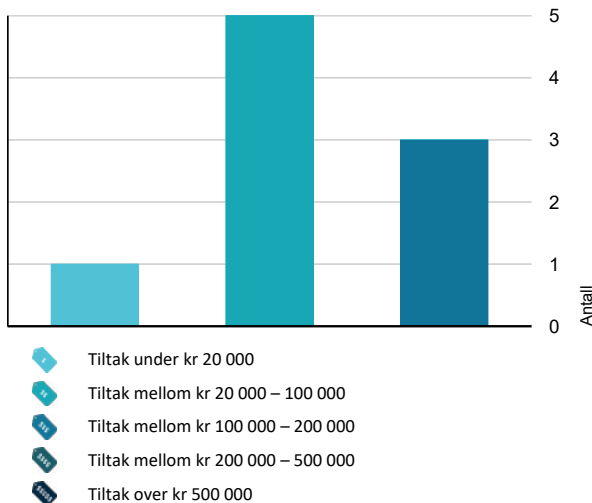
Undertegnende har ikke mottatt / gjennomgått byggemeldte tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Andre tomteforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmesentral - 2	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
!	Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- ! Det er avvik i rømningsveier.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1969

Kommentar
Eiendom etablert i matrikkel
19.12.1969.

Anvendelse
Boligformål

Standard

Enebolig er oppført i én etasje over sokkel. Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker. Veggkonstruksjoner er oppført i bindingsverk kledd med stående panel og liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass, 3-lags isolerglass og koblet glass.

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

1986	Tilbygg	Forlengelse av eksisterende bolig i begge etasjer.
2010	Modernisering	Utskiftinger av enkelte vinduer i 2000 og 2010.
2026	Modernisering	Lagt opp kurs til varmepumpe.
2026	Modernisering	Feilsøk, mindre arbeider på det elektriske anlegget.
2025	Modernisering	Utført service på varmepumper.
2026	Modernisering	Montert nytt dusjbatteri, armaturer på bad mm.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag på tak i metall.

Beslag på tak var ikke mulig og kontrollere pga. snø.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.
- Det er avvik:

Det registreres enkelte utettheter i utvendige nedløpsrør fra takrenner.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Ytterligere undersøkelser av beslag på tak må utføres når forholdene gjør det mulig.

Utettheter / lekkasjer må utbedres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utettheter i rørskjøter på nedløpsrør.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Liggende kledning i gavlvegg.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke montert mussikring bak hjørnebord på kontrollert sted.

Det er stedvis enkelte sprekkdannelser i kledningen.

Det er svertesopp i deler av fasaden, enkelte råteskader og løs maling i vindskier.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstrekkelig tetting mot mus utføres.

Fasaden må rengjøres og overflatebehandles.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Adkomst til kaldtloft er via en luke uten stigeanordning.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Konstruksjonen på tilbygget er ikke fullt ut inspisert og kontrollert pga. liten åpning / begrenset adkomst.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

God adkomst til kaldtloft på tilbygget bør etableres slik at full visshet rundt tilstand kan fastsettes.

Tilstandsrapport



Synlig lufting ved raft.

TG 3 Vinduer

Bygningen har vinduer med 2-lags glass, vinduer med 3-lags glass og trevinduer med koblet glass. Det er utført enkelte utskiftinger av vinduer i ulike tidsrom siden byggeåret. Tilbygget har i 1.etg vinduer fra 1974, kjøkkenvindu fra 2000, enkelte soveromsvinduer og vinduer i kjellerstue fra 2010.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Vinduer fra byggeår i underetasjen har dårlig tilstand.

Konsekvens/tiltak

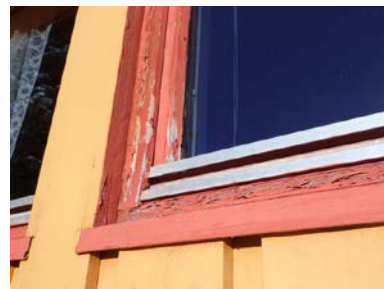
- Tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold, vinduer fra 1974 og eldre må skiftes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Is/rimdannelse i innvendige vindusbrett på vinduer i underetasjen.



Utvendig slitasje.

TG 3 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med glass malte balkongdører med glass og kjellerdør i tre/finer. Ytterdør og en balkongdør er skiftet i 2010.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Balkongdør til luftebalkong og dør i underetasjen har skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Balkongdør fra byggeår og dør til underetasjen må byttes.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utettheter mellom dørblad og karm.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en luftbalkong som har direkte adkomst fra soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatebehandlingen i rekkverk er slitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverk bør rengjøres og overflatebehandles.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Det er etablert en markterasse på eiendommen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Utvendige trapper

Det er montert en trapp i stekmetall foran hovedinngangen. Et tretrapp til balkongdør på stue.

Tretrapp var ikke mulig og kontrollere pga. snø.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres skjevheter / nedbøy i metalltrappens øverste trinn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring, alternativt opparbeidelse av ny trapp er påregnelig.

Tretrapp må kontrolleres når forholdene gjør det mulig.

Tilstandsrapport



Trapp i strekkmetall foran hovedytterdør.

TG 1U Andre utvendige forhold

Utvendig luke / nedgang til kjeller var snødekt, en vurdering av tilstand var ikke mulig under befaringen. Nærmere undersøkelser for å kartlegge tilstand må utføres når forholdene gjør det mulig.



Snødekt luke / utvendig adkomst til kjeller.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, furu, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malt trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel, malt trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Andre tiltak:

Enkelte overflater må utbedres eller skiftes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er et trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Jmf. fuktskade vises det til nærmere omtale under "Bad".

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Pipe og ildsted

Boligen har 2 elementpiper, 2 ildsteder og åpen peis i kjellerstue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det registreres en sprekk i pipe/ brannmur over peis.

Selger opplyser at det er fyringsforbud på peis i kjellerstue.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Andre tiltak:

Ytterligere undersøkelser må utføres av Brann og Feiervesen for full visshet rundt tilstand, avvik knyttet til fyringsforbud på peis.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Beksot / sotvann under sotluke.



Peis / brannmur i kjellerstue.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv i etasjen har plater, furu og betong. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i nedre del av vegg på bod under tilbygget. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 26.

Vurdering av avvik:

- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.
- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Andre tiltak:

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget skader.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Det er våt isolasjon i hulltakingen, høyt fuktnnhold i panel og listverk.



Sponplategulv mettet med fukt.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

TG 1 Innvendige trapper - 2

Boligen har ubehandlet tretrapp i trapperom.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte dører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokale utbedringer må påregnes.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Vurdering av avvik:

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

Bad med flis på gulv, flis på vegger og himlingsplater i innvendig tak. Utstyrt med servantskap, innbygd badekar og dusjnisje. Det er soilsluk under badekar, plastsluk i dusjnisje. Vifte på yttervegg, tilluft under dør.

Blant flere forhold registreres manglende fall på gulv til sluk, sporadisk sprekker i flis på gulv, vegger / innbygningskassett til badekar. Det ble ikke påvist bruk av membran under badekar.

Påvist fuktskade i etasjeskille har trolig en sammenheng med en nyoppstått vannlekkasje i rommet før armatur ble skiftet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Plastsluk i dusjnisje



Soilsluk under badekar.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik / våt isolasjon i hulltakingen. Hulltaking er foretatt i etasjeskille ved sluk i dusjnisje. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 26.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Det er i hulltakingen påvist fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Det måles høy fuktighet i etasjeskille under bad ved sluk

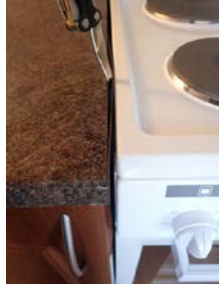
KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

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

Tilstandsrapport



Løs folie i benkeplate ved komfyr.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Uttrekkbar del i avtrekksviften kan ikke føres inn under skap.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser, avviket bør lukkes.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom med belegg på gulv, malte plater og malt tapet på vegger. Himlingsplater i innvendig tak. Utstyrt med servant og klosett.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er avvik:

Klosett er ikke festet tilstrekkelig til gulvet / underlaget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Klosett bør festes bedre til gulvet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. (Soilsluk i kjellergulv).

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 3 Varmesentral

Det er installert luft til luft varmepumpe på stue / kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Selger opplyser at sikring slås ut når varmepumpen benyttes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsak til avvik må utføres. Installasjon av ny varmepumpe må påregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Varmesentral - 2

Det er installert luft til luft varmepumpe i tilbygget.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Kondensvann fra varmepumpe er ikke drenert vekk fra grunnmur.

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 198 liter.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og automatisk strømmåler.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2014 Rehab sikringsskap med oppdeling av kurser og utbedringer etter kontrollrapport.

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremlagt samsvarserklæring for følgende arbeide arbeider.

- Rehab sikringsskap med oppdeling av kurser og utbedringer etter kontrollrapport.
- Installasjon av ny strømmåler i 2018.
- Montert ny stikkontakt på soverom, kontroll av stikkontakter.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ja Sikring løses ut ved bruk av varmepumpe på stue.

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

Tilstandsrapport

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person slik at eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter. Avvik vedr, varmepumpe utbedres.



Sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Hvorvidt det er utført tiltak på dreneringen siden byggeår, tilbygd år er for undertegnende ukjent.

Vurdering av avvik:

- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Drenering må skiftes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Mineralutslag på innside grunnmur.



Svertesopp i innvendig panel.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker utvendig pusset. Innvendig er deler av grunnmuren kledd med plater / panel. Dette begrenser i enkelte områder muligheten for kontroll av sprekker eller skjevheter i muren.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er avvik:

Det er steder med løs maling / løs murpuss.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale tiltak må utføres.

TG 2 Forstøtningsmurer

Det er en liten forstøtningsmur i betongstein.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

TG IU Terrengforhold

Bygningen ligger i skrått hellende terreng med flate partier.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

TG IU Andre tomtforhold

Boligen har tidligere vært tilkoblet et oljefyranlegg. Pga. snø var det ikke mulig å foreta en kontroll om påfyllingsrør / tank er tatt bort fra eiendommen. Ytterligere undersøkelser må utføres når forholdene gjør det mulig, alternativt innhente dokumentasjon. Det tenkes spesielt på miljømessige forhold.

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

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

Tilstandsrapport



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

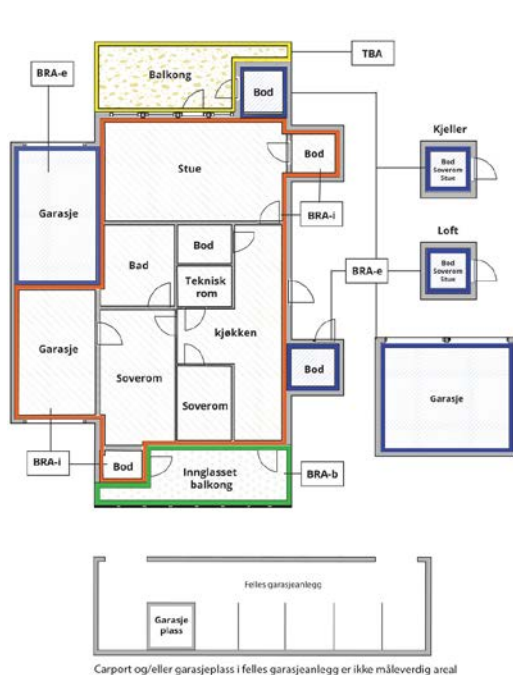
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	129			129	4		129
U. Etasje	122			122		1	123
SUM	251				4	1	252
SUM BRA	251						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, gang, trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, toalettrom, kjøkken, stue, stue 2		
U. Etasje	Vindfang, gang, trapperom, soverom, kjellerstue, bod, bod 2, bod 3, bod 4, vaskekjeller		

Kommentar

Markterrasser / treplatter er ikke oppmålt pga. snø.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Undertegnende har ikke mottatt / gjennomgått byggemeldte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Viser til selgers egenerklæring.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		45		45	
SUM		45			
SUM BRA	45				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.2.2026	Frode Kvaløseter	Takstingeniør
	Halina Eiden	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5047 OVERHALLA	10	53		0	892.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Langlia 16

Hjemmelshaver

Eiden Halina

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Bilparkering

Byggeår

1985

Kommentar

Matrikkelrapport

Standard

Bygningen er oppført på støpt plate, grunnmur i betongstein. Veggkonstruksjoner er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Motorisert leddport i metall.

Vedlikehold

Blant flere forhold registreres enkelte sprekker i grunnmur, frostspreng i nedløpsrør og værslitt bordkledning / vindskier. Vedlikehold / enkelte påkostninger må påregnes.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	06.02.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	06.02.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	11.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	11.02.2026		Gjennomgått		Nei
Standardbeskrivelse	18.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Halina Eiden

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2025
- ♦ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Langlia 16

7860 Skage I Namdalen

5047-10/53/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Lekkasje på badet.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Skille Rør

Beskrivelse av arbeidet: Perlator 24 UTV-----2stk. Dusjbatteri Oramix--2 stk. Utløpstut F/kar/dusj FKR ORAS

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Bytte av stikkontakt, dimmer til lampe (var sprukket), fjernet kontakt som er koblet bort.

Koblingsboks 76 PH.

Leddim 350

Påveggskappe.

RS 1050PT--2 stk.

Kurs til varmepumpa (varmepumpa var tilkoblet på skjøteledning).

Feilsøking varmepumpe.

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



♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Namdal Elektro as

Beskrivelse av arbeidet: har skrevet alt i øverst felte

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Namdal Elektro as

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av stikkontakt, dimmer til lampe, fjernet kontakt som er koblet bort, kurs til varmepumpa, feilsøking varmepumpa.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Adresse

Langlia 16, 7860 SKAGE I NAMDALEN

Dato for energimerking

18.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-260705

Bygningstype

Småhus

Byggningsnummer

10966272

Gårdsnummer

10

Bruksnummer

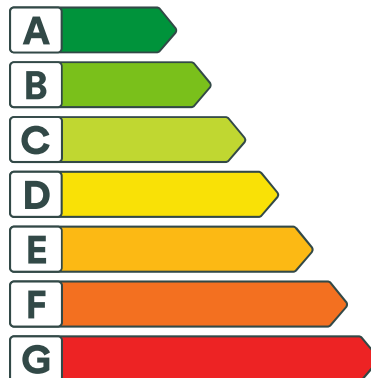
53

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1969

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

252,0 m²

Oppvarmet bruksareal

208,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

227,01 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

280,00 kWh/m²

Totalt levert pr. år

58 240 kWh



Langlia 16, 7860 SKAGE I NAMDALEN



Detaljering

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



Langlia 16, 7860 SKAGE I NAMDALEN



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Langlia 16 - Nabolaget Skage - vurdert av 14 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Skage vest Linje 660, 695	3 min 0.3 km
Namsos lufthavn	9 min

Skoler

Hunn skole (1-7 kl.) 179 elever, 14 klasser	11 min 1 km
Overhalla barne- og ungdomsskole (1-10... 346 elever, 28 klasser	10 min 10.4 km
Olav Duun videregående skole 852 elever	11 min 12.2 km
Grong videregående skole 265 elever	32 min 34.1 km

Ladepunkt for el-bil

Spar Skage	7 min
------------	-------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

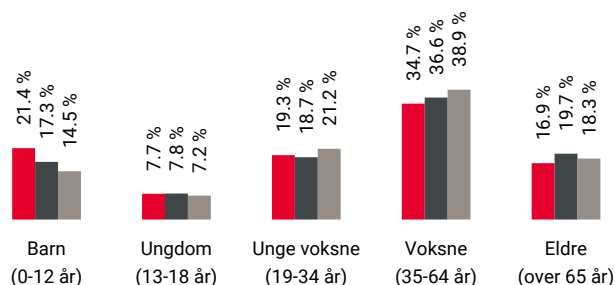
Veldig bra 87/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skage	906	365
Overhalla kommune	3 817	1 784
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Skage barnehage (1-5 år) 96 barn	6 min 0.5 km
-------------------------------------	-----------------

Dagligvare

Spar Skage Post i butikk, PostNord	10 min 0.9 km
Spar Overhalla Post i butikk, PostNord	11 min 11 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Gateparkering

Lett 92/100



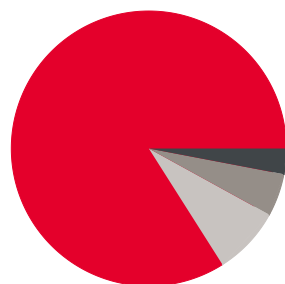
Støynivået

Lite støynivå 91/100

Sport

⚽	Hunn skole	9 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill	0.8 km	
⚽	Skage grasbane	15 min	🚶
	Fotball	1.4 km	
🚲	Care Namsos	16 min	🚗
🚲	Træn Namsos	17 min	🚗

Boligmasse



84% enebolig
3% rekkehus
5% blokk
8% annet

Varer/Tjenester



AMFI Namsos

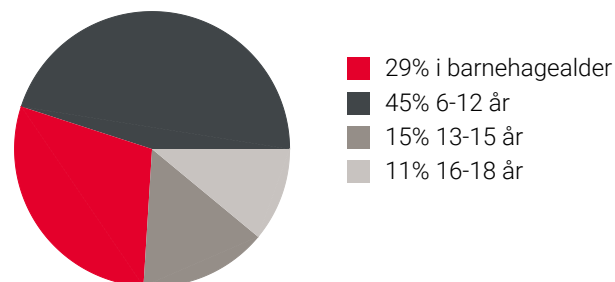
16 min 🚗



Apotek 1 Overhalla

11 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



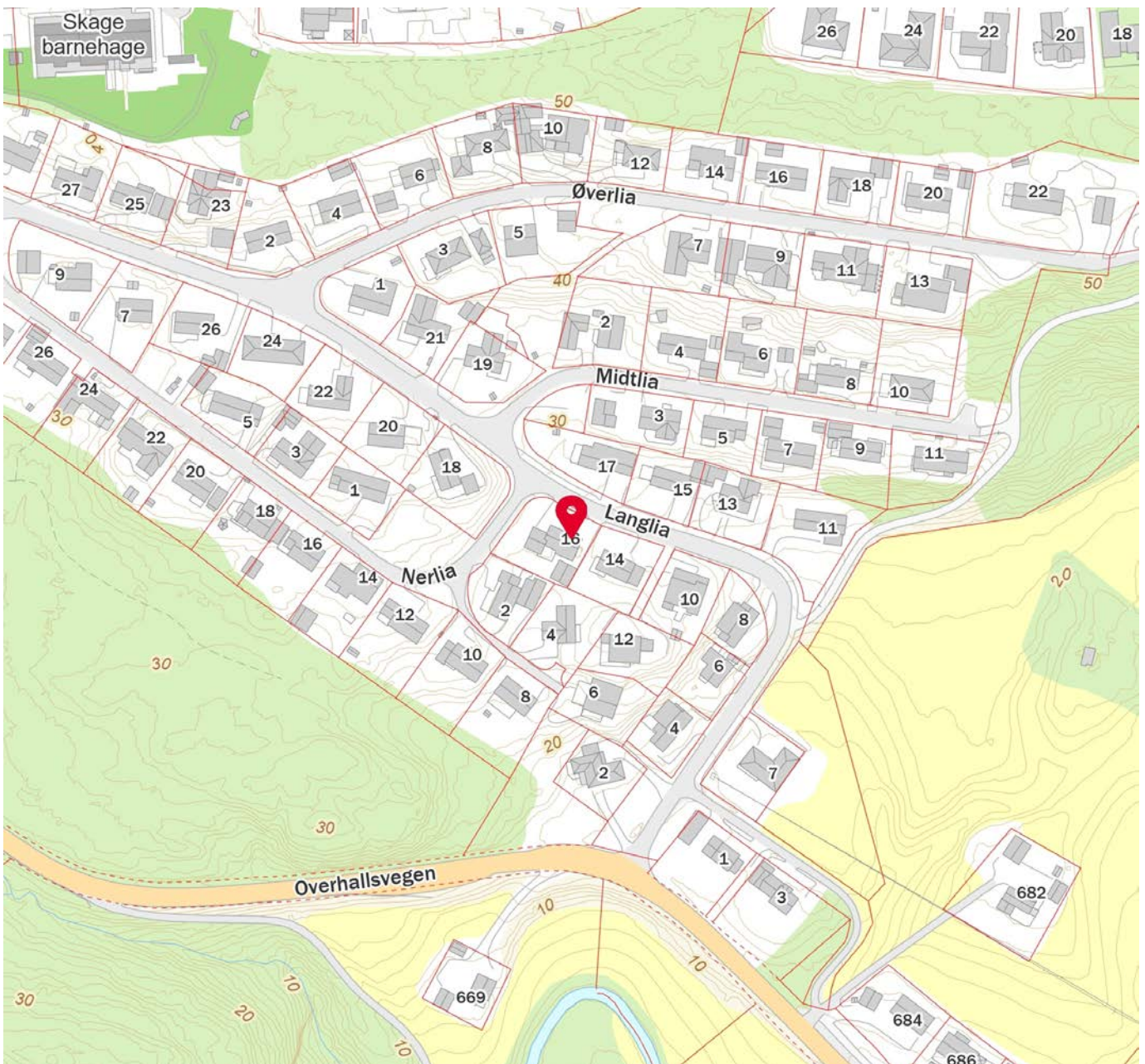
0%

43%

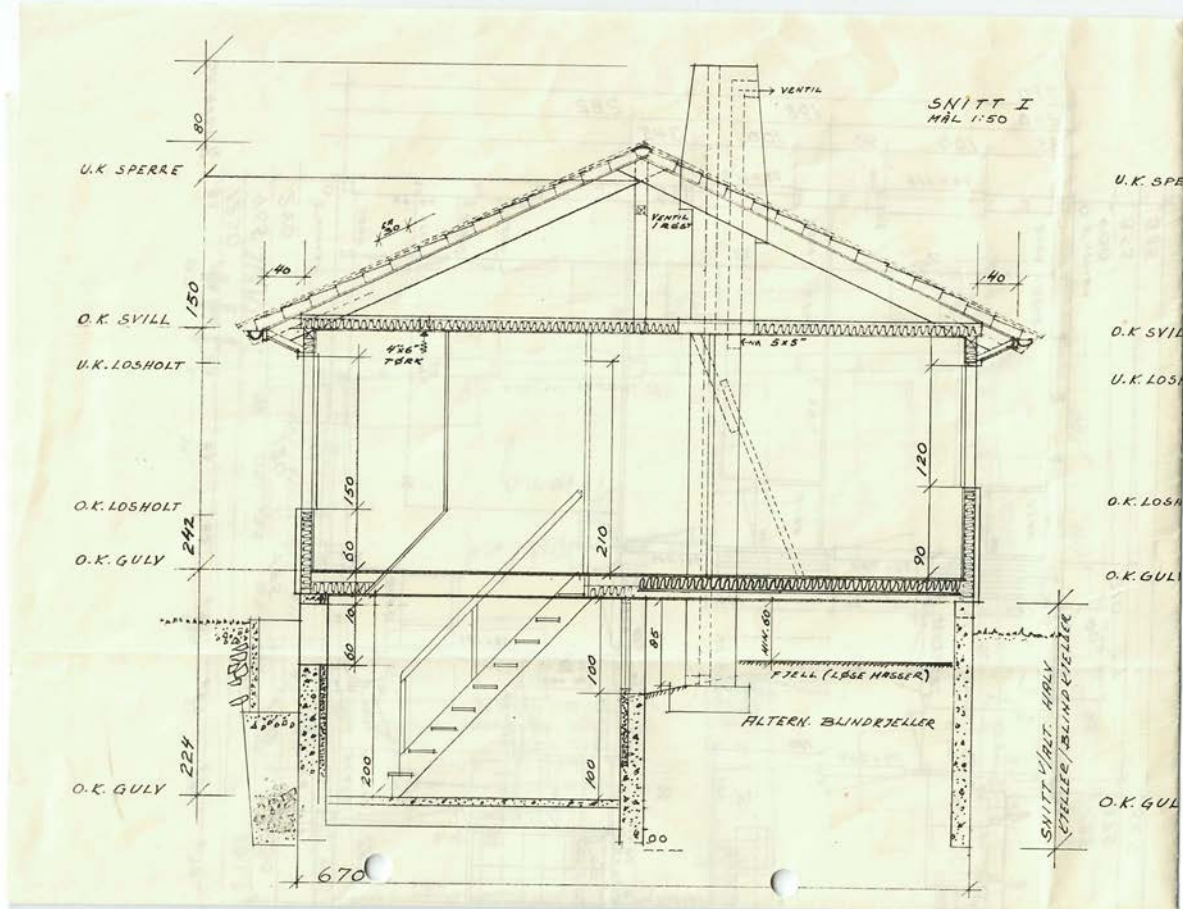
Skage
Overhalla kommune
Norge

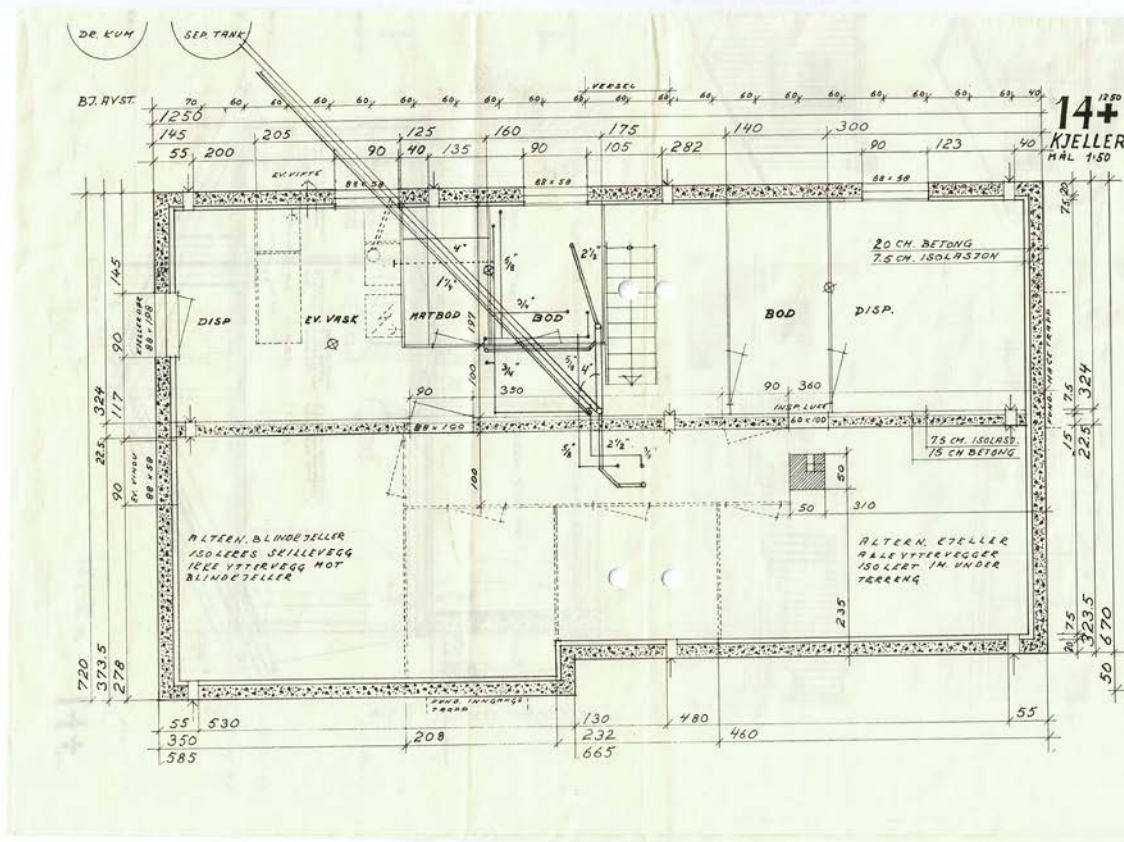
Sivilstand

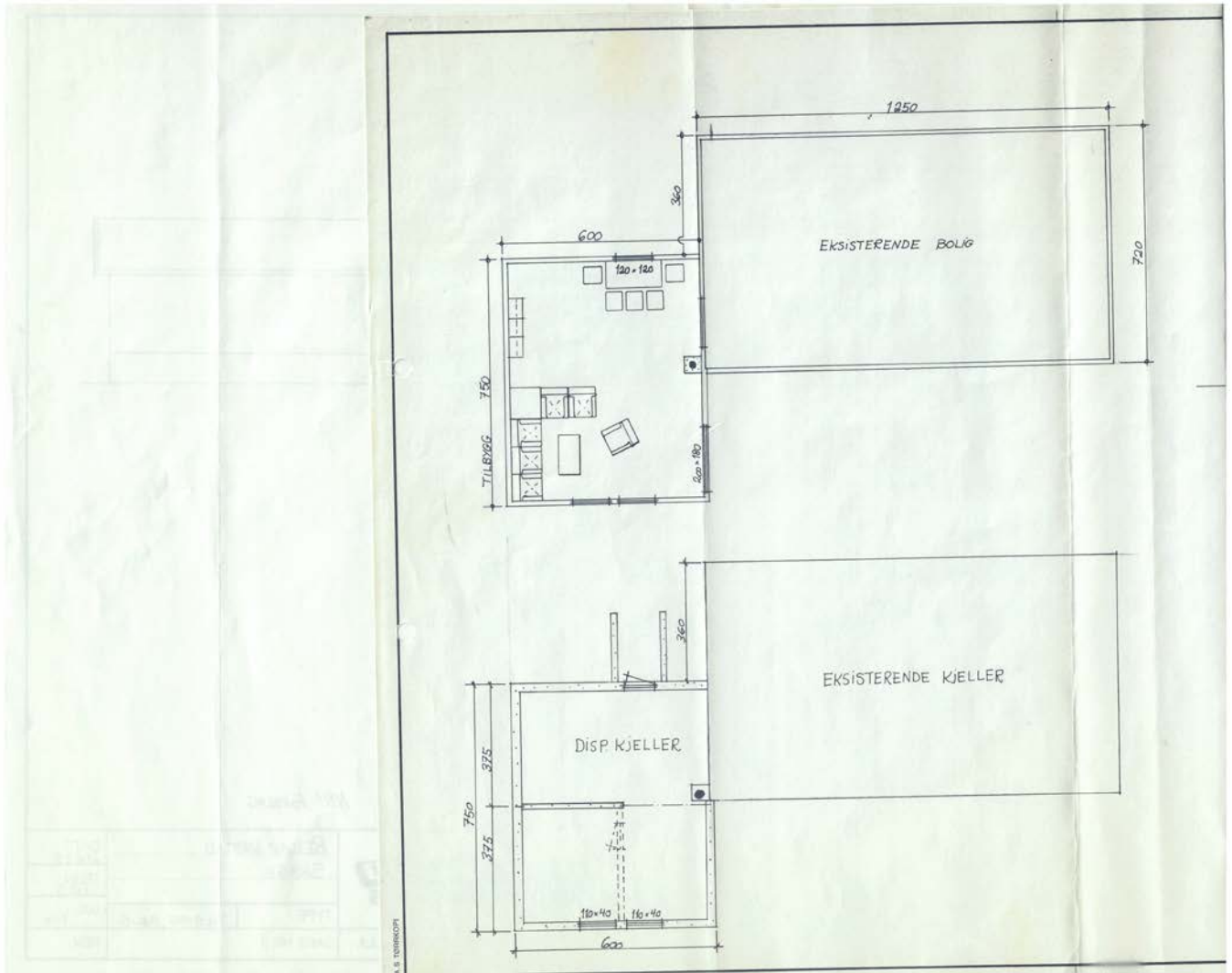
		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

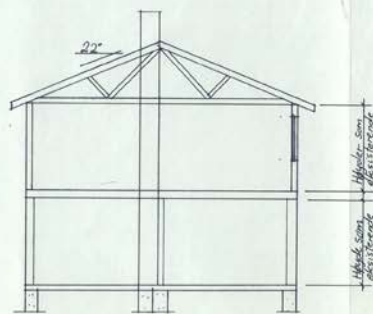
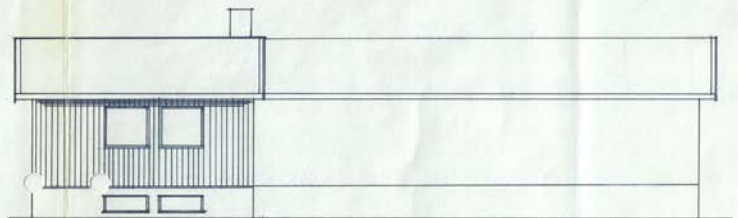
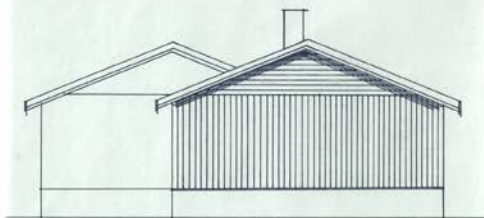












Snitt

NB! FORSLAG

overhalla
INDUSTRIER A/S

TEL (077) 82 305 OVERHALLA

REIDAR URSTAD

SKAGE

TYPE:

TILBYGG BOLIG

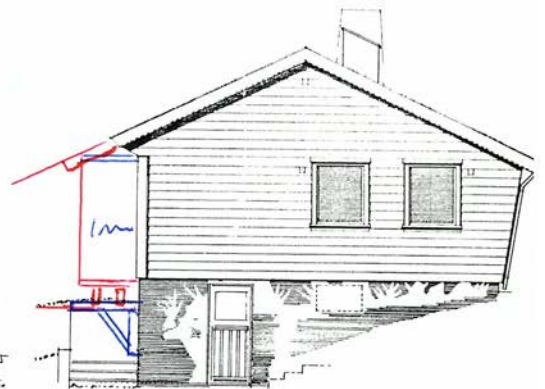
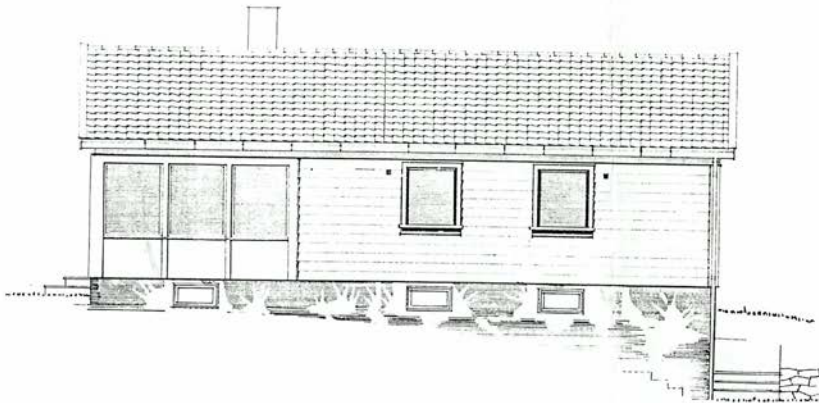
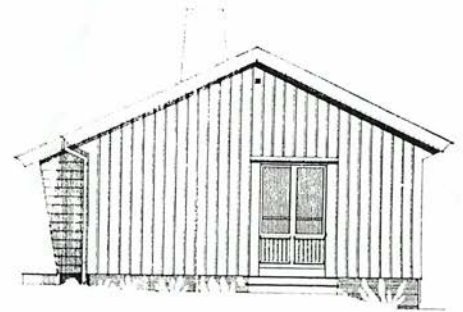
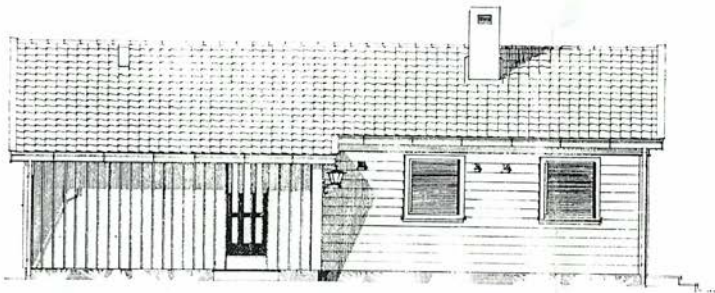
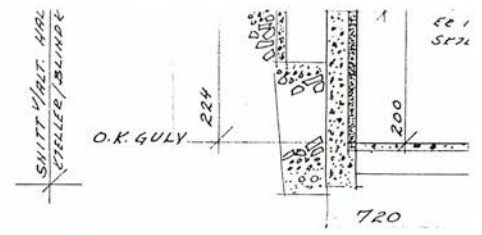
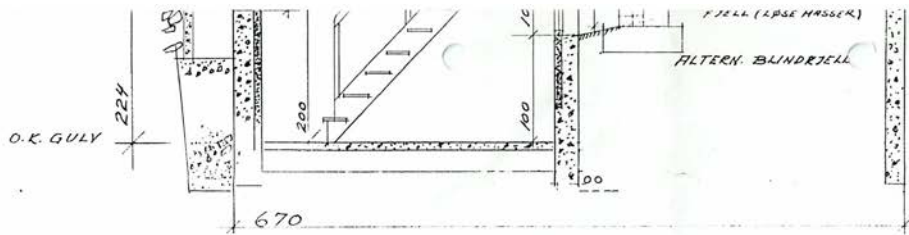
SAKS NR:

DATO:
21.6.85

TEGN:
J.O.S.

MÅL: 1:100

REV:



66.69

Overhalla den 1. juli 1969.

SÆRUTSKRIFT

av møtebok for Overhalla bygningsråd, fra møte den 30. juni 1969, hva angår

Sak 66/69 Byggemelding våningshus på tomt nr. 16 gate 1 Skage Vest, Reidar Urstad, Grong.

Det foreligger byggemelding dat. 19.6.1969 fra Foldereid Ferdighusfabrikk for bygging av våningshus type Rødland, vedlagt situasjonsplan kvittering for utsendt nabovarsel og tegninger i snitt, plan og fasader.

Vedtak:

Planene godkjennes under forutsetning av:

1. At det oppnås enighet om kontrakt for kjøp av tomta.
2. At huset tilknyttes kommunale kloakkledninger ved separate ledninger for spillvann og overvann.
3. At det i tilknytningsavgift erlegges kr 1.500,- som betales senest ved utstedelse av skjøte på tomta.
4. Ved anlegg av avkjørsel til hovedveg må nedlegges stikkrenne av minimum 9" dimensjon.
5. Huset plasseres på tomta av kommuneingeniøren.
6. Saken forelegges helserådet.

Rett utskrift:


S. Lillebjerka.

Reidar Urstad, Grong.
Overhalla helseråd.

Den Norske Stats Husbank

HOVEDKONTOR: OSLO
AVDELINGS- BERGEN TRONDHEIM
KONTORER: BODØ HAMMERFEST

POSTGIROKONTO 8950

08/82/3

Identifikasjonsnr.: 14 426479 3
Søknad nr.: T. 14262 8/69
Nr./Kommune: 1744 Overhalla
Sted: Trondheim
Bevilget: 14/11 1970
Utbetalt: 13.1.71.

44
7:842

Bygglånsbank:

Herr Reidar Urstad

Forretningsbanken A/S

7560 SKAGE I NAMDAL

7500 NAMSOS

Tinglysingsdommer:

Sørenskriveren i Nandal

7500 NAMSOS

Pantelån i

gnr. 10, bnr. 53, Skage Vest, st. 1 nr. 16.

S
O

Husbanken har i dag utbetalt til Deres bygglånsbank her vi idag kreditert Deres
XXfor skuddskonto i Husbanken med:
kr. 65.000,- Konform postering bes fore-
tatt.

Herav som:

- | | | |
|---------------------------------------|--------------|----------------------|
| 1. prioritetslån f. t. 4½% p.a. rente | kr. 56.500,- | Halvårlig avdrag: |
| 2. prioritetslån f. t. 5% p.a. rente | kr. 8.500,- | Avdragsfritt i 5 år. |
| | | Kr. 220,- i 5 år. |

Etter 5 år fra i dag kan renter og avdrag endres.

I vår melding om lånebevilgningen er det fastsatt at følgende arbeider må fullføres innen 6 måneder:

Planering av tomt. Terrasse/balkong. Puss og innredning i kjeller.

Inntil fullføringen holder bygglånsbanken tilbake kr. Når arbeidene er fullført må De:

1. Melde fra til bygglånsbanken hvis det er holdt et beløp tilbake.
2. Melde fra til Husbanken hvis det ikke er holdt noe beløp tilbake.

Nedennnevnte dokumenter er sendt tinglysingsdommeren for sletting, eventuelt prioritetsvilkelse:

DEN NORSKE STATS HUSBANK

Gjenpart er sendt kommune og takstbestyrer

VI BER DEM OGSÅ LESE DEN TRYKTE TEKST PÅ BAKSIDEN AV BREVET
St. nr. 133

Kommunale avgifter 2026

Gårds- og bruksnummer 10/53

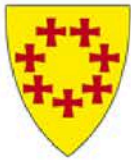
Vare Varenavn	Grunnlag Enhet	Pris	Beløp per termin 2026	Årsbeløp 2026
701 Eiendomsskatt - bolig	895300 prom	4	298,42	3 581,00
52 Renovasjon 240 L	1 stk	5603,20	466,93	5 603,20
80 Feieavgift	1 stk	670	55,83	670,00
120 Ab.Gebyr Vann	1 stk	2947,80	245,65	2 947,80
122 Stip. Forbruk Vann	242,5 m3	12,73	257,25	3 087,02
130 Ab.Gebyr Avløp	1 stk	3886,96	323,91	3 886,96
132 Stip. Forbruk Avløp	242 m3	21,74	438,42	5 261,08
			2086,41	25 037,06
25 % moms på renovasjon			116,73	1 400,80
15 % moms på vann- og avløpsgebyrer			189,78	2277,43
			2392,93	28 715,29

(Ikke moms på eiendomsskatt og feiing)

Avtalen er registrert med månedlige faktura. Da er det forfall den 25. i hver måned.

Kommunen har tre hovedterminer med forfall 25.03, 25.06 og 25.10.

Kunden kan endre til tre hovedterminer i året på forespørsel. Årsbeløpet vil da bli fordelt på de tre hovedterminene.



Overhalla kommune

- Positiv, frisk og framsynt

Opplysninger til eiendomsmegler

Kommunenr. 5047

Gårdsnr. 10

Bruksnr. 53

Adresse: Langlia 16 , 7860 Skage i Namdalen

Vann	Eiendommen er tilknyttet kommunalt nett - Eiendommen har ikke vannmåler
Avløp	Eiendommen er tilknyttet kommunalt nett
Veg	Eiendommen er tilknyttet kommunal veg med navnet Langlia nord for eiendommen. Veggen Langlia går helt ned til Fv. 17 i sørøst og veggen Langlia ender i vest mot Fv. 7050 og så Fv. 17. Vest for eiendommen er kommunal veg Nerlia.
Pålegg	Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	10	Bruksnr:	53	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Langlia 16, 7860 SKAGE I NAMDALEN						
Dato:	02.02.2026	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	☐	☒
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:	17.02.2014	
Merknader:		



Utskriftsdato: 02.02.2026

Namdal brann- og redningsvesen

Adresse: Postboks 162, 7871 Grong**Telefon:** 74 31 21 53

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Namdal brann- og redningsvesen

Kommunenr.	5047	Gårdsnr.	10	Bruksnr.	53	Festenr.		Seksjonsnr.	
-------------------	------	-----------------	----	-----------------	----	-----------------	--	--------------------	--

BruksenhetId	35896562	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	10966272	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Langlia 16, 7860 SKAGE I NAMDALEN

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue	Lukket ildsted	Jøtul AS	Jøtul 507
Stue	Lukket ildsted	Jøtul AS	Jøtul 3 (F 3)
Kjeller	Åpen peis	Åpen peis	Åpen peis

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
01.12.2025	Tilsyn	01.12.2025	Feiing

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Anmerkning	Bygning

Beskrivelse	Pulverapparat har nådd teknisk alder, og må gjennom service eller byttes ut.
Type	Detaljer
Anmerkning	Bygning
Beskrivelse	Pulverapparat har nådd teknisk alder, og må gjennom service eller byttes ut.
Informasjon for bruksenhetId 35896562	

BruksenhetId	35896640	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	10966264	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 35896640.			

BruksenhetId	35896588	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	10966272	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Langlia 16, 7860 SKAGE I NAMDALEN
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 35896588.			

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

skj.kr.100,-

DAGBOK NR.	DAGBOKFØRT
05843	19.1269
NAMDAL	
SORENSKRIVEREMBETE	

OVERHALLA

K O N T R A K T

Overhalla kommune selger med dette sin eiendom tomt nr. 16 under gnr. 10, bnr. 53 som utgjør 877,5 m².
gt. 1.
til Reidar Urstad

på følgende vilkår:

1. Kjøperen betaler en kjøpesum, stor kr. 8.336,25
+ kloakkavgift kr. 1.500,- kontant til Overhalla kommune senest når byggelånet er innvilget.
9.836,25
- Skjøtet undertegnes av ordføreren når kjøpesummen og kloakkavgift er betalt. Skjøte kan også utleveres mot betryggende og godkjent garanti for at kjøpesummen og kloakkavgift blir betalt innen nærmere fastsatt frist. I så fall skal kjøpesummen og avgift forrentes med 5% p.a. fra skjøteutstedelsen og erlegges samtidig med kjøpesummen.
2. Overdragelse av den kjøpte eiendom før den er bebygget kan ikke skje uten Overhalla formannskaps skriftlige godkjenning av overdragelsesvilkårene. Formannskapet skal også - i tilfelle - ha forkjøpsrett til samme pris som kjøperen har gitt uten tillegg for stempel og tinglysningsomkostninger. Formannskapet skal eventuelt også ha rett til å utpeke den nye kjøper.
3. Eiendommen må være bebygget innen 2 år etter at skjøtet er tinglyst. I tilfelle bebyggelsen på eiendommen rives eller brenner ned, må nybygg være påbegynt innen 2 år og fullført innen 4 år etter rivingen eller brannen.
4. Dersom kjøperen ikke bygger som bestemt i pkt. 3, har kommunen rett til å heve kontrakten og kreve skjøte på eiendommen.
Skyldes oversittelsen av de i pkt. 3 nevnte frister andre forhold enn at bygningsmyndighetene på grunn av reguleringsendringer nekter bygget oppført kan kommunen ryddig gjøre tomten på kjøperens bekostning.
5. For kjøperens plikt til å refundere kommunen dens utgifter til tekniske anlegg gjelder til enhver tid kommunens retningslinjer for dette.
Om bebyggelse på og benyttelsen av eiendommen gjelder den til enhver tid gjeldende reguleringsplan for strøket.
6. Når kommunen ønsker vann - kloakk eller lysledninger innlagt til andre tomtseiere eller festere i strøket, har den rett til å grave ned slike ledninger på eiendommen eller føre dem over grunnen uten erstatning. Kommunen skal også ha uhindret og vederlagsfri adgang til når som helst å utføre ettersyn og reparasjoner, vedlikehold, omlegging og utvidelse e.t.c. av slike ledninger. Etter endt arbeid plikter kommunen å bringe eiendommen tilbake til den tidligere tilstand ved f.eks. opprydding, istandsettelse av gjerder, plener, beplantninger m.v.

- 2 -

Det samme skal gjelde eventuelle ledninger kommunen måtte ha anbragt på eiendommen før salget.

7. Eiere eller festere av nabotomter har rett til å føre vann- og kloakkledninger over eiendommen for dermed å komme i forbindelse med de offentlige vann- og kloakkledninger. I tilfelle tvist om ledningens plassering avgjøres dette av bygningsrådet i Overhalla kommune. Mulige skader på hageanlegg e.t.c. ved graving etter at tomten er bebygget, erstattes av vedkommende eier eller fester som legger ledningene. Blir partene ikke enige i minnelighet avgjøres erstatningen med endelig virkning ved lensmannsskjønn som voldgift.
8. Oppføring av eventuell forstøtningsmur mot nabo er kommunen uvedkommende. Enhver gjerdeplikt påhviler tomtens eier til enhver tid. For eventuelle refusjoner av nabo gjelder lovens bestemmelser, dog således at for gjerde mot Skage gnr. 10, bnr. 1 i Overhalla, kan ikke kreves refusjon.
9. Så lenge det hviler lån på eiendommen til Den Norske Stats Husbank, Statens Landbruksbank eller annet offentlig låneinstitut skal kommunen ikke kunne forlange tomten ryddiggjort.
10. Kjøperen bærer alle omkostninger som er forbundet med salget, herunder stempel, tinglysning og målebrev. Kontrakten må stemples innen 1 mnd. etter dens underskrift. Kontrakten skal tinglyses som heftelse på eiendommen.

Overhalla, den 7. november 1969.

Som selger:

Overhalla formannskap
Kr.M.Hildrum (sign.)

Som kjøper:

Reidar Urstad (sign.)

Til vitnerlighet.

Jostein O. Mørkved (sign.)
Oddvar Skogmo (sign.)

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 5047 - OVERHALLA
Gårdsnummer: 10
Bruksnummer: 53

Utskriftsdato/klokkeslett: 18.02.2026 kl. 10:38
Produsert av: Terje Indgjerd - 5047 Overhalla
Attestert av: Overhalla kommune

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: SKAGE VEST GT. 1 NR. 16
Etableringsdato: 19.12.1969
Skyld: 0,01
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 10 / 53	892,2 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		060353	EIDEN HALINA		LILLEENGET 8B 7805 NAMSOS	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		060353	EIDEN HALINA		LILLEENGET 8B 7805 NAMSOS	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7152111	632487		892,2 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2018	Tinglyst		03.01.2018	smatmynd_nnriap645_01.01.2018
Omnummerering		Omnummerert til:	5047 - 10/53		
		Omnummerert fra:	1744 - 10/53		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Skylddeling	19.12.1969				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1744 - 10/29	-878	
		Mottaker	1744 - 10/53	878	

Adresser						
Adresstypen	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressen Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Langlia	1005	16		Grunnkrets 0102 Hunn Stemmekrets: 1 Skage Kirkesokn: 09110604 Overhalla Postnr.område: 7860 SKAGE I NAMDALEN Tettsted: 7161 Hunn	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 7152111	632498		

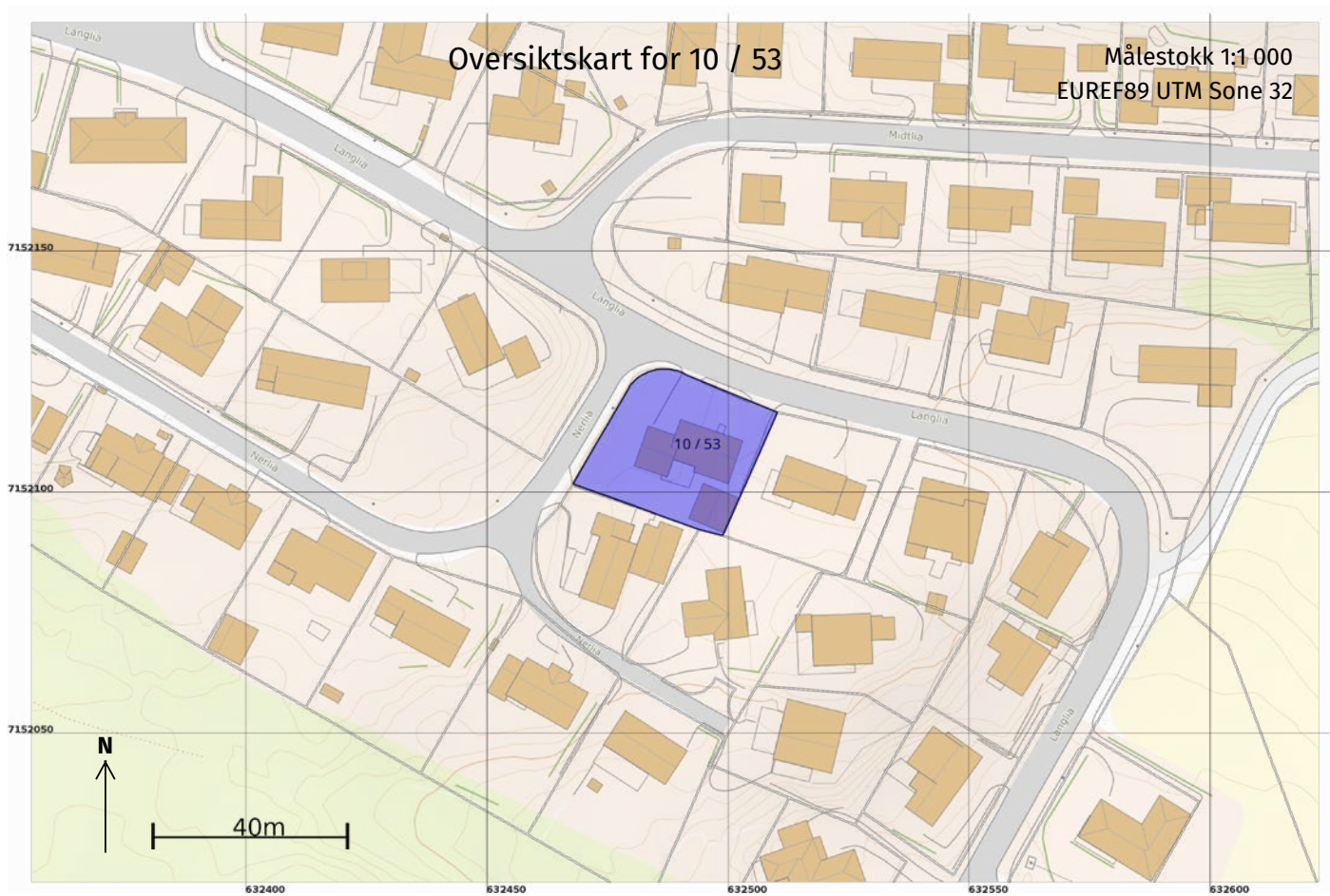
Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten						
Bygningsnr:	10 966 264	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse: 05.07.1985
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	50	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse: 22.07.1985
	Nord: 7152096 Øst: 632498	Bruksareal totalt:	50	Avløp:		Tatt i bruk: 20.09.1985
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk					
Energikilder:						
Oppvarming:						

Etasjer								
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	
H01	0	0	50	50	0	0	0	
Bruksenheter								
Adresse	Bruksenhetsnummer		Bruksenhetstype		Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad WC
	Unummerert bruksenhet				0	0		0 0
								10/53

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		URSTAD REIDAR		7860 SKAGE I NAMDALEN
Bygningsnr:	10 966 272		Bebygd areal:	0 Ant. boliger: 1
Løpenr:			Bruksareal bolig:	194 Ant. etasjer: 2
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	0 Vannforsyning:
	Nord: 7152109 Øst: 632486		Bruksareal totalt:	194 Avløp:
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bolig:	0 Har heis: Nei
Bygningstype: Enebolig			Bruttoareal annet:	
Næringsgruppe:			Bruttoareal totalt:	0
Bygningsstatus: Tatt i bruk				
Energikilder:				
Oppvarming:				
Etasjer				
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt
H01	1	102	0	102
K01	0	92	0	92
Bruksenheter				
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom
1005 Langlia 16	H0101	Bolig	0	0
Bygningsnr:	10 966 272	Bebygd areal:	0	Ant. boliger: 0
Løpenr:	1	Bruksareal bolig:	45	Ant. etasjer: 1
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning: Tilkn. off. vannverk
	Nord: 7152109 Øst: 632486	Bruksareal totalt:	45	Avløp:
Bygningsendringskode: Tilbygg		Bruttoareal bolig:	0	Har heis: Nei
Bygningstype: Enebolig		Bruttoareal annet:		
Næringsgruppe: Bolig		Bruttoareal totalt:	0	
Bygningsstatus: Tatt i bruk				
Energikilder:				
Oppvarming:				
Etasjer				
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt
H01	0	45	0	45
Bruksenheter				
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom
1005 Langlia 16		Unummerert bruksenhet	0	0
Kontaktpersoner				

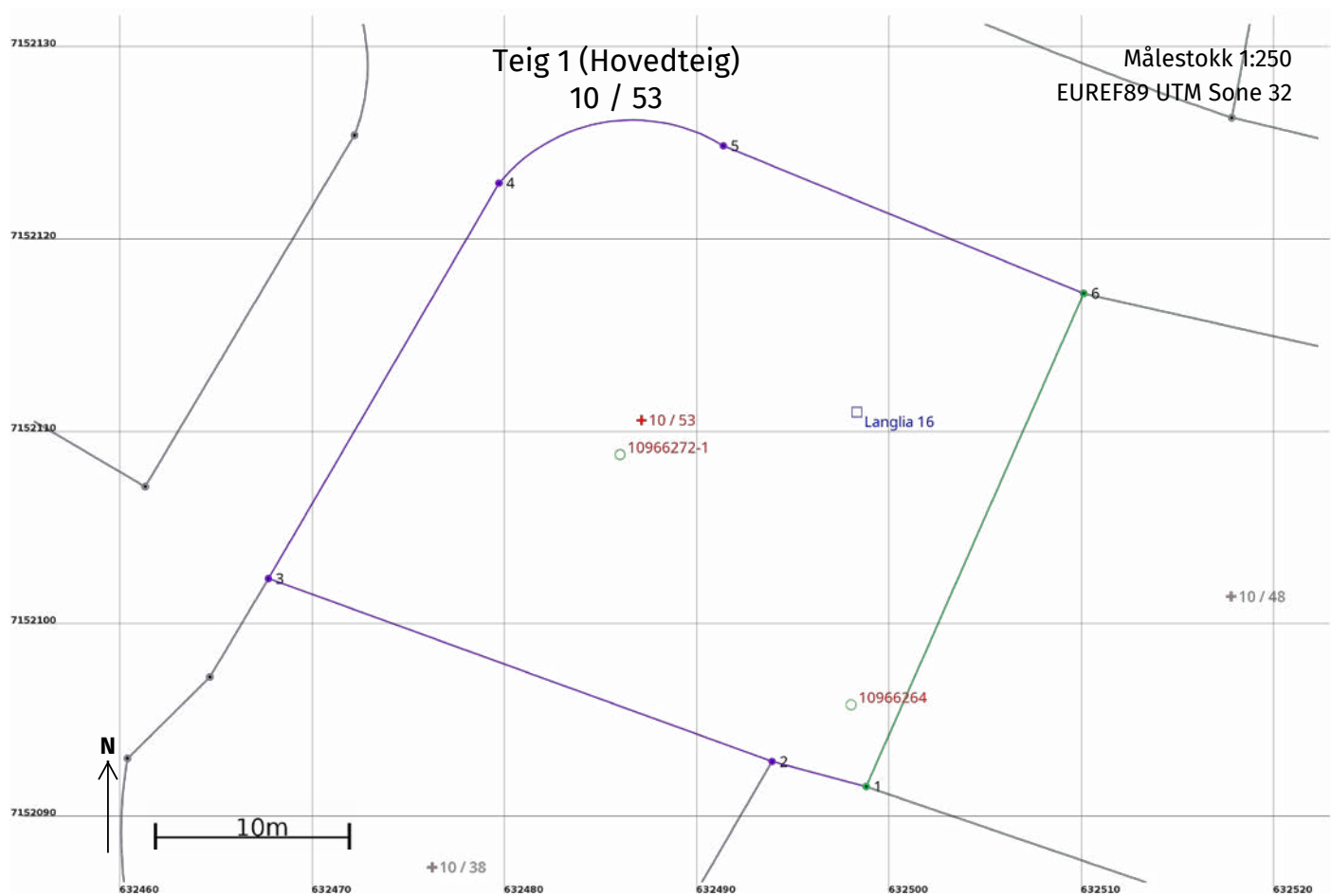
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		URSTAD REIDAR		7860 SKAGE I NAMDALEN



18.02.2026 10:38

Matrikkelbrev for 5047 - 10 / 53

Side 6 av 8



18.02.2026 10:38

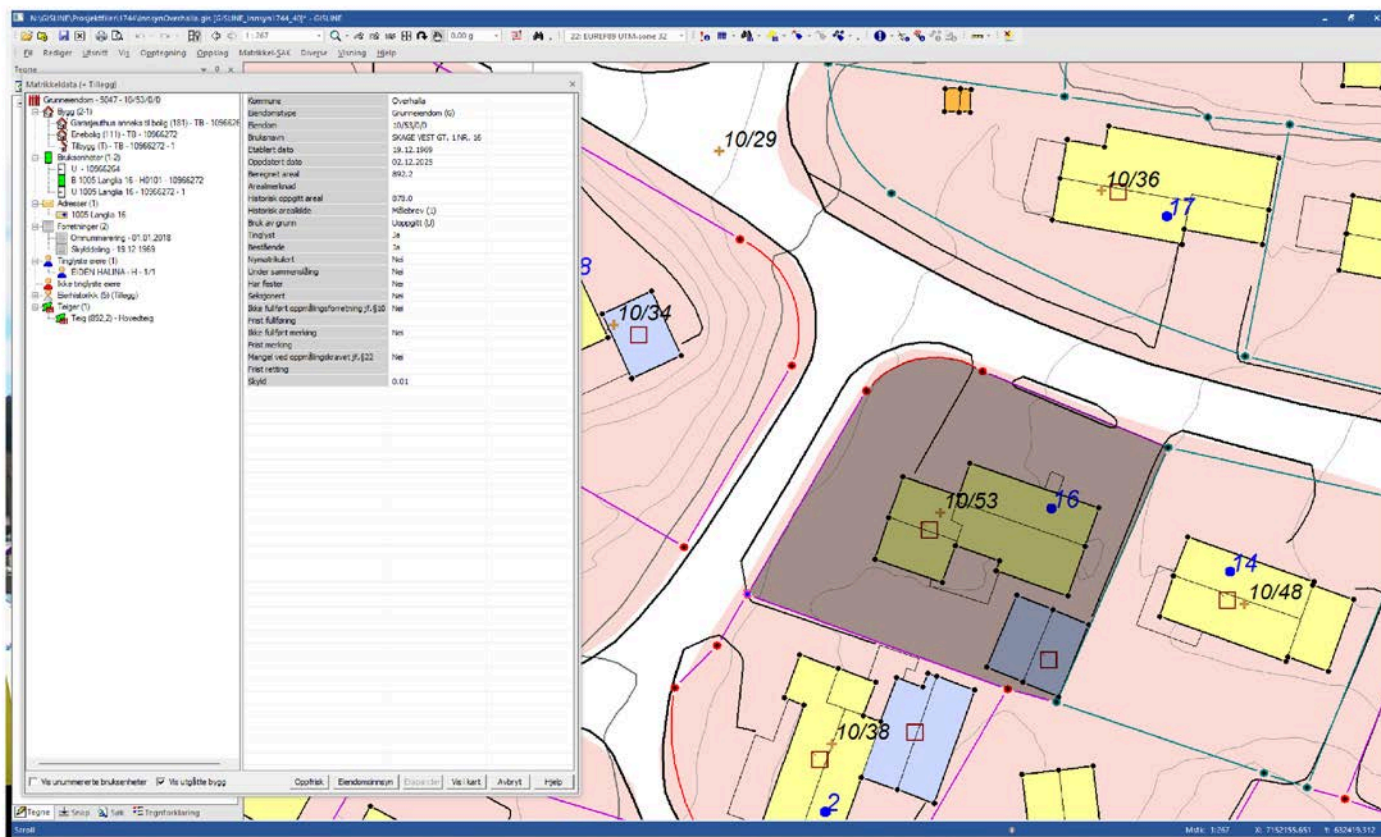
Matrikelbrev for 5047 - 10 / 53

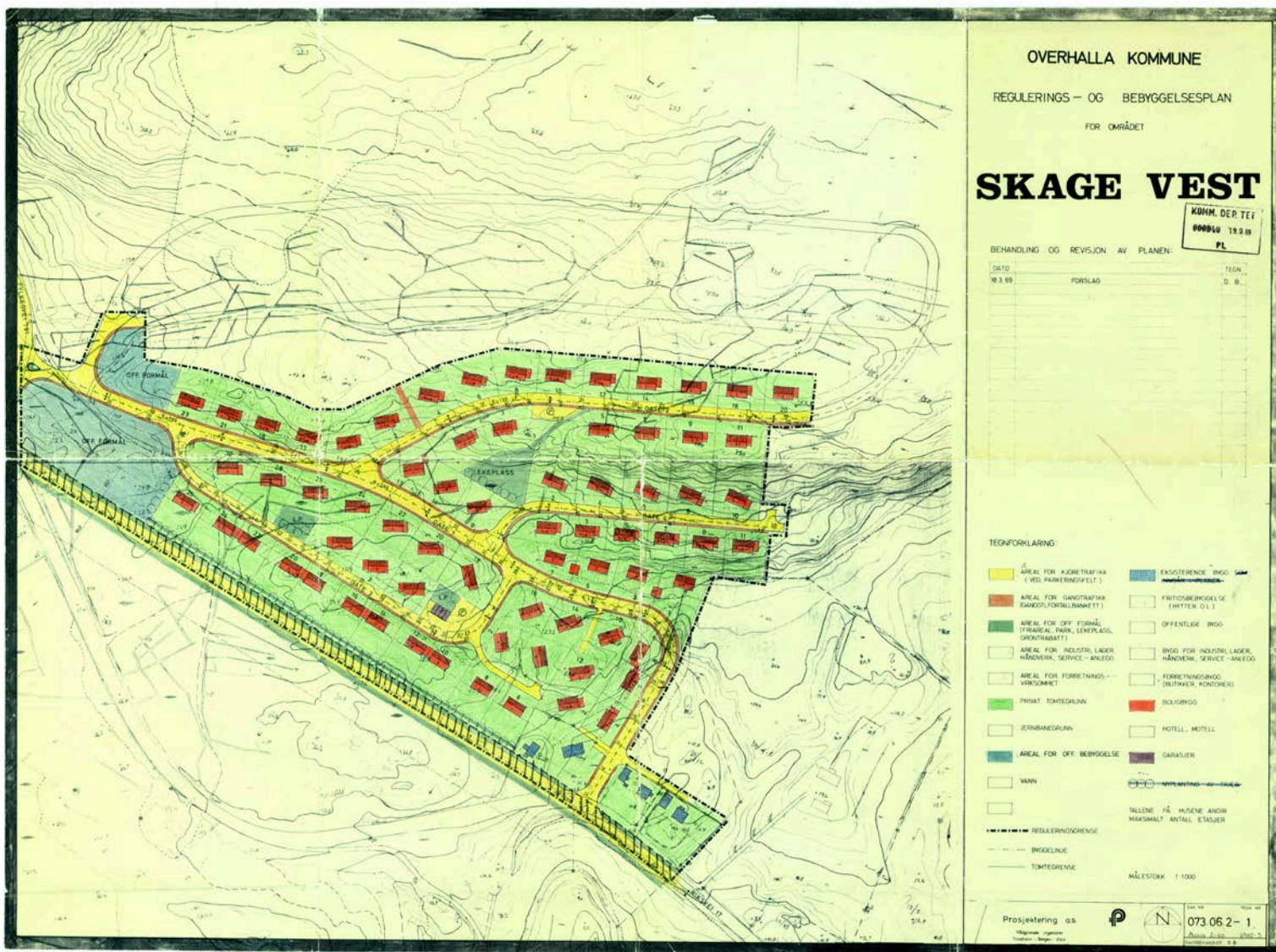
Side 7 av 8

Areal og koordinater

Areal: 892,2 Arealmerknad:
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7152111 Øst: 632487

Grensepunkt / Grenselinje			Ytre avgrensing				
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7152091,76	632498,78	5,06	Ukjent	10 Terrengmålt	14	
2	7152093,06	632493,89	27,84	Ukjent	81 Frihåndstegning: Digitalisert fra krokering på kart	100	
3	7152102,56	632467,72	23,78	Ukjent	81 Frihåndstegning: Digitalisert fra krokering på kart	100	
4	7152123,10	632479,70	12,90	Geometrisk hjelpепunkt	81 Frihåndstegning: Digitalisert fra krokering på kart	100	9,00
5	7152125,04	632491,36	20,24	Geometrisk hjelpепunkt	81 Frihåndstegning: Digitalisert fra krokering på kart	100	
6	7152117,37	632510,09	28,00	Ukjent	10 Terrengmålt	14	





REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR SKAGE VEST, OVERHALLA KOMMUNE.

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

Bygningsrådet kan dog tillate at bygningene trekkes lenger inn på tomten når dette ikke bringer forstyrrelse i gatebildet.

§ 2.

Boligbebyggelsen.

Bebyggelsen skal innredes til boliger og for de for boligene nødvendige anlegg som garasjer, uthus, trafo-kiosker etc.

§ 3.

Maksimal gesimshøyde for 2-etasjes hus er 5,8 m og for 1-etasjes hus 3,5 m. Høydene skal måles som anført i § 8.

§ 4.

Boligbebyggelsen skal ha oppstillingsplass på egen tomt, eller på fellesareal for flere tomter, tilsvarende 1 bil pr. leilighet, pluss 0,25 bil pr. bolig for besøkende.

§ 5.

Ingen tomt må bebygges med mer enn 20% av tomtens nettoareal, begrenset oppad til 200 m² grunnflate.

§ 6.

Bygningsrådet kan tillate avvikelser fra den viste tomteinndeling når dette skjer i harmoni med bebyggelsen og planen for øvrig.

§ 7.

Friområder.

Bygningsrådet kan, før det tar stilling til et byggeprosjekt, kreve utarbeidet en samlet plan for hele anlegget fullt utbygget. Planen må vise bygninger, innganger, parkeringsplasser, beplantninger etc.

§ 8.

Fellesbestemmelser.

- a. Bebyggelsen skal oppføres med det etasjetall som er vist på planen. De maksimumshøyder til gesims som angis i disse bestemmelser skal måles fra ferdig planert terrengnivå etter bygningsrådets bestemmelse.
- b. For bygg med sadeltak er møneretningen vist på planen. For den øvrige bebyggelse skal bygningsrådet bestemme harmoniserende takutforming.

- c. Former som mansardtak o.l. eller tak med knestokk tillates ikke.
- d. Arker eller nedskjæringer i takflaten tillates ikke. Dog kan bygningsrådet i spesielle tilfeller gjøre unntak dersom det foreligger særlige grunner.

§ 9.

Ved behandlingen av byggemeldinger skal det påses at bebyggelsen får en god form og materialbehandling som harmonerer med omgivende bebyggelse og terreng.

Bygningsrådet skal godkjenne farge på bebyggelsen.

§ 10.

Situasjonsplan skal alltid følge byggemeldingen, og skal vise:

- a. Plassering av tilbygg (garasje, lager, uthus etc.) selv om det ikke skal oppføres samtidig med hovedbygget.
- b. Plassering av tørkestativ og søppelspann.
- c. Planering av tomten med kotehøyder, evt. forstøtningsmurer, markerte skråninger, planlagte beplantninger, biloppstillingsplasser.

§ 11.

Utstyking av tomter må ikke finne sted uten ved bygningsrådets godkjenning.

§ 12.

Fellesgarasje for 2 eiendommer tillates plassert i grenselinjen mellom disse. Garasjeanlegg for flere biler plasseres som vist på planen.

§ 13.

Eventuell innhegning mot gate skal utformes harmonisk og mest mulig ensartet for alle eiendommer langs en gatestrekning. Gjerders høyde, utforming og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Dette gjelder også innhegning mot nabo. Gjerdene må ikke være over 80 cm høye.

§ 14.

Etter ikrafttreden av reguleringsbestemmelsene er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot bestemmelsene.

§ 15.

I tillegg til disse reguleringsbestemmelser gjelder bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Overhalla kommune.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Langlia 16
7860 SKAGE I NAMDALEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Øyvind Hofstad

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre