



aktiv.

Sørsivegen 642, 7863 OVERHALLA

**Sørsida - Fritidsbolig/sommerhus
på skjermet tomt nært Namsen.
Veg, vann, strøm og septikk.
Garasje. Kan ha båt i hagen!**





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 1 380 000,-
Omkostn.: Kr 35 850,-
Total ink omk.: Kr 1 415 850,-
Selger: Beate Kristin Martinsen
Sørstrand
Svein Olav Martinsen

Sørstrand

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1880
BRA-i/BRA Total 112/166 kvm
Tomtstr.: 999 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 2, bnr. 7
Oppdragsnr.: 1706250030

Din nye hytte?

Velkommen til Sørsivegen 642.

Sommerhus ved Namsen, ca 12 min kjøring fra Namsos.

Alt av innbo i hus og garasje følger med i handelen.

Ingen innsyn på tomten og du kan ha båten i hagen

Strøm, vann, septikk og veg.

3 stk. soverom.

Oppgraderinger:

- Oppgradert takkonstruksjon og skiftet tak i 2021
- Montert ny varmepumpe 2021
- Malt boligen utvendig 2025
- Bygget ny balkong 2024

Her kan du få en fin sommerbolig nede ved Namsen. Godt skjermet for innsyn. Velkommen til en hyggelig Aktiv visning.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Planskisser	40
Tilstandsrapport	44
Selgers egenoppgave	71
Energiattest	76
Nabolagsprofil	82
Matrikkelbrev	84
Opplysninger fra kommunen	92
Tegninger	93
Kommunale avgifter	95
Reguleringskart	96
Reguleringsbestemmelser	97
Budskjema	105

Sørsivegen 642

Om boligen

Areal

BRA - i: 112 m²

BRA - e: 54 m²

BRA totalt: 166 m²

TBA: 47 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 70 m²

2. etasje

BRA-i: 42 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

35 m²

2. etasje

12 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 54 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det gjøres oppmerksom på lavere takhøyde på kjøkken og spisestue med ca 1,85 m under dragere.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

999 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 999 kvm.

Tomten er opparbeidet med gruset gårdsveg og romslige grøntarealer med omkringliggende områder bestående av noe skog og landbruksareal.

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 beliggende helt nede ved elva Namsen, ca 10-15 min kjøreavstand fra Namsos sentrum.

Adkomst

Enkel adkomst. Privat veg siste 200 m ca. Parkering på tomt.

Bebyggelsen

Elendommen ligger skjermet til for innsyn og ligger i et området med god plass mellom naboene som i hovedsak er fritidseiendommer.

Bygningssakkyndig

Norconsult AS v/ Terje Øvereng

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er opprinnelig en eldre bygning oppført før 1900, som har blitt tilbygd og oppgradert periodisk. Nåværende eiere overtok boligen i 2020 og har gjennomført flere oppgraderinger.

De mest vesentlige tiltakene inkluderer oppgradering av takkonstruksjonen med oppretting og forsterking, etterisolering, og ny takteking. Takrenner og undertak ble også skiftet samtidig. I tillegg er det montert nytt sikringsskap, balkongen er utbedret, og alle fasadene er malt.

Av registrerte forhold nevnes betydelige skjevheter på innvendige gulv, manglende tilkomst til krypkjeller, skjev terrasse, samt et utdatert baderom.

Saltak av tre med innredet loft og liten kvist. Konstruksjonen ble oppgradert for noen år siden, med oppretting, forsterking, etterisolering og nytt tro. Takteking med lakkerte profilerte stålplater fra 2021. Takrenner og takbeslag i lakkert metall ble skiftet samtidig.

Yttervegger med ukjent oppbygging. Utvendig kledning med tømmermannspanel som er malt i senere tid. I forbindelse med dette er det opplyst at det er foretatt en del lokale utskiftinger av kledningsbord.

Malte trevinduer, hovedsakelig med 2-lags glass fra 1970- og 1980-tallet. To vinduer i 1. etasje med enkle glass. Ytterdør fra 2001.

Balkongdører på loftet og i 1. etasje fra henholdsvis 1984 og 2004.

Platting på terreng foran hovedinngangen. Takoverbygd veranda utenfor stuen mot nordøst. Overbygd luftbalkong utenfor soverommet på loftet mot vest. Denne balkongen er bygget over et oppholdsrom og har blitt betydelig oppgradert i senere tid, med isolering, nytt tettesjikt og en del nye trekonstruksjoner. Impregnert trapp til verandaen.

Garasjen er en enkel trebygning med et betydelig reparasjon-/vedlikeholdsbehov. Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Nedløp og beslag

Takrenner og takbeslag i lakkert metall.

Vurdering av avvik:

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det er montert snøfangere kun over inngangsparti.

I hht. forskrift skal byggverk sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg.

For tilfredsstillende forskriftskrav må det monteres snøfangere på hele boligen.

Det gjøres oppmerksom på at dette ikke var krav ved opprinnelig byggeår, men det opplyses likevel om forholdet.

Veggkonstruksjon

Yttervegger med ukjent oppbygging. Utvendig kledning med tømmermannspanel som er oppmalt i senere tid.

I fbm dette er det opplyst at det er foretatt en del lokale utskiftinger av kledningsbord.

Vurdering av avvik:

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Ved tilfeldig kontroll ble påvist manglende musesperre.

Konsekvens/tiltak:

Musesperre må etableres.

Vinduer

Malte trevinduer i hovedsak med 2-lags glass fra 70 og 80-tallet. To vinduer i 1. etasje med enkle glass.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Vinduer og har nådd, eller nærmer seg normal forventet funksjonstid.

Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Utskifting er ikke vurdert nødvendig som strakstiltak, men må likevel legges inn som påregnelig oppgradering i årene som kommer.

Dører

Ytterdør fra 2001.

Balkongdører på loft og i 1. etasje fra hhv 1984 og 2004.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Balkongdør på loft tar i karm/terskel og er tung å betjene.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Balkongdør på loft må justeres, eventuelt skiftes.

Ellers normalt forløpende vedlikehold.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Platting på terreng foran hovedinngangen. Takoverbygd veranda utenfor stuen mot nordøst. Overbygd luftbalkong utenfor soverommet på loftet mot vest. Denne balkongen er bygget over et oppholdsrom og har blitt betydelig oppgradert i senere tid, med isolering, nytt tettesjikt og flere nye trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Veranda utenfor stue har betydelige skjevheter mest sannsynlig som følge av svak fundamentering/manglende markisolering.

Ved balkong på loft mangler det beslag i overgang gulv/vegg og ved avslutning i ytterkant. Det nevnes at det ikke er gjort en nærmere kontroll av tettesjikt under gulvdekke.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Det må påregnes utbedring av fundamenteringen på verandaen, samt montering av beslag på balkongen som beskrevet.

Generelt sett er slike balkonger som ligger over oppvarmede rom ofte utsatt for skader på grunn av feil oppbygging. Dette skyldes vanligvis manglende luftespalte over isolasjonen. Hvordan denne konstruksjonen er oppbygd er ikke kjent, men det anbefales en nærmere kontroll.

Radon

Vurdering av avvik:

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav"

aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Teglsteinspipe med vedovn på stue

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Eier opplyser at det ved tilsyn er gitt anbefalinger om rehabilitering av pipen. Det er innhentet tilbud på dette, som følger med salget.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Det anbefales at det tas kontakt med det lokale feievesen for en nærmere informasjon om pipa ev. kan brukes med dagens tilstand.

Innvendige trapper

Innvendig trapp i lakkert utførelse.

Vurdering av avvik:

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak:

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

Innvendige dører

Malte glatte innerdører av eldre årgang

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Flere dører tar karm/terskel.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Flere dører har behov for justering

1. etasje - Kjøkken

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning av eldre standard med malte fronter. Kjøkkenbenk med avrenningsbeslag og oppvaskkum.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, men i funksjonell grei stand

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Tiltak må vurderes av den enkelte.

Avtrekk

Kjøkkenventilator over komfyr.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Ventilator har høy alder og således begrenset restlevetid

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Utskifting må påregnes og må vurderes sammen med en større oppgradering

1. etasje - Toalettrom

Overflater og konstruksjon

Enkelt toalettrom med belegg på gulv og malte plater på vegger. Installasjoner med gulvmontert toalett og panelovn.

Ventilering via klaffventil på vegg.

Vurdering av avvik:

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

Det gjøres oppmerksom på skjevheter på gulv.

Konsekvens/tiltak:

Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom

Tekniske installasjoner

Vannledninger

Synlige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Asløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.

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.

Varmtvannstank

Varmtvannstank innkled på bad på 116 liter fra 1997

Varmtvannstank i kjøkkenskap på 20 liter fra 1998

Vurdering av avvik:

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannstank på bad virker å være satt direkte på tregulv uten sikringstiltak

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Tanker har nådd en alder som tilsier at utskifting i nær fremtid ikke kan utelukkes.

Elektrisk anlegg

Elektrisk opplegg med åpne installasjoner av noe varierende alder.

Sikringsskap med automatsikringer er skiftet i senere år. Ingen dokumentasjon.

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.

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

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering

Av naturlig årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Eventuelt type materiale i drenering eller om det er brukt drenering er ikke kjent, dette gjelder også drenerende masser.

Vurdering av avvik:

Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Taknedløp er ikke tilkoblet røroppstikk

Konsekvens/tiltak:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har ringmur av betong med ukjent fundamentering.

Tilbygg mot vest er oppført på pilarer.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Innvendig kontroll viser store skjevheter på gulv som følge av svak fundamentering.

Det er ikke påvist forhold eller gitt informasjon om at dette er pågående så mest sannsynlig er dette stabilisert nå.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Forhold må observeres og eventuelle tiltak må vurderes av den enkelte.

Det er ikke lagt inn kostnadsestimat da eventuelle utbedringer vil variere i forhold til individuelle ønsker. Forhold må også ses i sammenheng med innvendig etasjeskiller.

Forstøtningsmur

Forstøtningsmur av betongblokk ved inngangsparti.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Støttemuren er tilgrodd med mose.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Rengjøring anbefales.

Terrengforhold

Lett terrengfall mot nordvest

Vurdering av avvik:

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Konsekvens/tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales.

Forhold som har fått TG3:

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere med tradisjonelle trebjelkelag

Vurdering av avvik:

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

Ved stikk kontroll ble det målt betydelige skjevheter i begge etasjer, med laveste nivå ved ytterveggen mot nordvest. Tilstanden på undersiden av bjelkelaget i 1. etasje er uavklart og må vurderes i sammenheng med punktet om krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak:

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1. etasje - bad/vaskerom

Generell

Baderom i hovedsak med eldre standard, trolig 70-80-tallet men gulvet ble i flg opplysninger oppgradert i 2005.

Rommet har støpt gulv belagt med flis og vegger med våtromsplater og malt panel.

Installasjoner med dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og enkel badeinnredning.

Vurdering av avvik:

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

Rommet kan betraktes å være i bruksmessig grei stand, men alder og utførelse tilsier at tetthet ikke kan garanteres.

Tilstandsgrad med kommentar om renovering er gitt med bakgrunn i alder og gjeldende instruks for utarbeidelse av tilstandsrapporter.

Konsekvens/tiltak:

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Lovlighet:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger ikke tegning med tilbygd vindfang.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Terje Øvereng, datert 07.04.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Beskrivelse: Skiftet tak Terrasse i øvre etasje er nylig rehabilitert Garasje tak må skiftes.

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

Beskrivelse: Må settes inn innleggsrør, tilbud fra muremester Erling Nilsen følger med salget.

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

Beskrivelse: Satt opp støtte søyler får å rette opp skjevheter.

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

Beskrivelse: Funnet muselort.

Innhold

1. etasje:

Vindfang, kjøkken, stue, spisestue, bad/vaskerom, toalettrom og alkove.

2. etasje:

Gang og 3 soverom.

Standard

Innvendige overflater:

- Gulv: Behandlet tregulv og teppegulv.
- Vegger: Malt trepanel og malte plater.
- Himlinger: Malt trepanel og malte tak-ess.

Bad/vaskerommet har hovedsakelig eldre standard, trolig fra 1970-80-tallet, men gulvet ble ifølge opplysninger oppgradert i 2005.

Rommet har støpt gulv belagt med fliser og vegger med våtromsplater og malt panel. Installasjoner med dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og enkel badeinnredning.

Rommet kan betraktes som bruksmessig i grei stand, men alder og utførelse tilsier at tetthet ikke kan garanteres.

Kjøkkeninnredning av eldre standard med malte fronter. Kjøkkenbenk med avrenningsbeslag og oppvaskkum.

Kjøkkenventilator over komfyr. Funksjonell og grei innredning.

Enkelt toalettrom med belegg på gulv og malte plater på vegger. Installasjoner med gulvmontert toalett og panelovn.

Ventilering via klaffventil på vegg.

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

- Oppgradert takkonstruksjon og skiftet tak i 2021
- Montert ny varmepumpe 2021
- Malt boligen utvendig 2025
- Bygget ny balkong 2024

TV/Internett/Bredbånd

Det er montert mobilt bredbånd fra Telenor på hytten.

Det er montert Riks/Tv montert på altan. Det er binding på abonnement frem til høst 2025 på tv og internett.

Parkering

På egen gårdsplass.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

88930993

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e)) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor

adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Elektrisk, varmepumpe og ved.

Ifølge selger så må det settes inn nytt stålrør i pipen. Selger har innhentet tilbud fra Erling Nilsen som er gyldig til 01.06.2025. Tilbudet er på 31.250,- og i tilbudet så er det inkl nytt stålrør, tilkobling av 1 ovn og montering av ny sotluke. Konf. megler for mer info.

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

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 380 000

Kommunale avgifter

Kr 12 430

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann, tømning av septiktank, 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 primær

Kr 266 120

Formuesverdi primær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 2, bruksnummer 7 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:

5047/2/7:

10.04.1947 - Dokumentnr: 747 - Elektriske kraftlinjer

04.10.1972 - Dokumentnr: 990057 - Rettsbok

Sak 13/60, Den store overføring i Namsenvassdraget.

Gjelder denne registerenheten med flere

19.10.1946 - Dokumentnr: 901995 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5047 Gnr:2 Bnr:2

01.01.2018 - Dokumentnr: 30716 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1744 Gnr:2 Bnr:7

Ferdigattest/brukstillatelse

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 lovlig, 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

Det er privat vei ned til hytta. I hht. opplysninger fra grunneier betales det ikke noe for veien. Vedlikehold etc. blir tatt på dugnad.

Kommunalt vann og septikk med offentlig tømming.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til hyttebebyggelse.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser for hyttebebyggelse på Selotten datert 07.06.1983 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.

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave,

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 380 000 (Prisantydning)

Omkostninger

34 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

35 850 (Omkostninger totalt)

51 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
54 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 415 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)
1 431 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
1 434 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 35 850

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

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

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

0 Gebyr for betalingsutsettelse 1.875,-

6 500 Kommunale opplysninger

16 500 Markedspakke

5 900 Oppgjørshonorar

2 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

15 000 Tilretteleggingsgebyr

2 750 Visninger per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

3 200 Utlegg fotograf ca.

260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 25.000,- for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Øyvind Hofstad

Eiendomsmegler

oyvind.hofstad@aktiv.no

Tlf: 417 87 200

Ansvarlig megler

Øyvind Hofstad

Eiendomsmegler

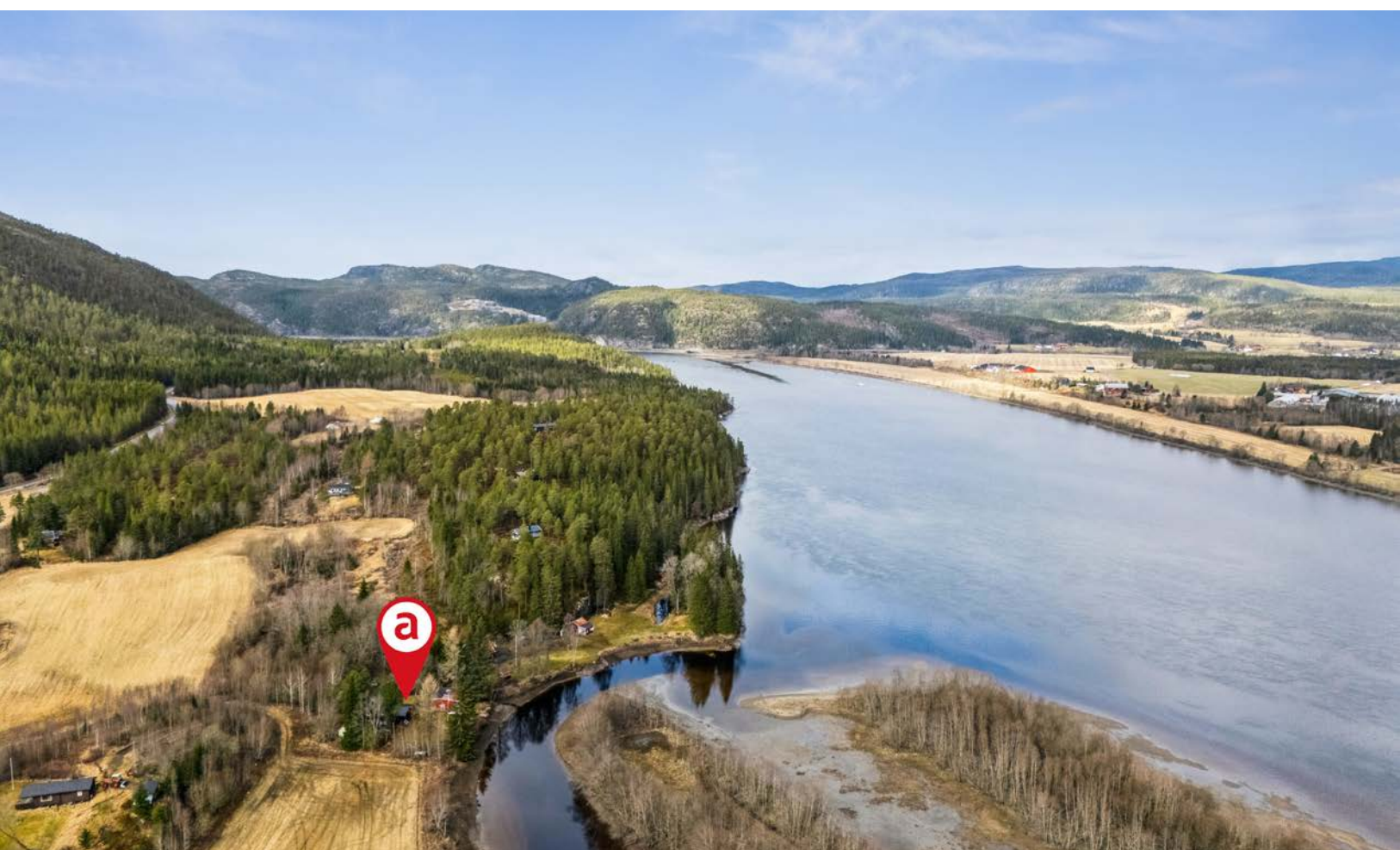
oyvind.hofstad@aktiv.no

Tlf: 417 87 200

Boli Eiendomsmegling AS, Søren R Thornæs veg 4
7800 Namsos

Salgsoppgavedato

02.05.2025























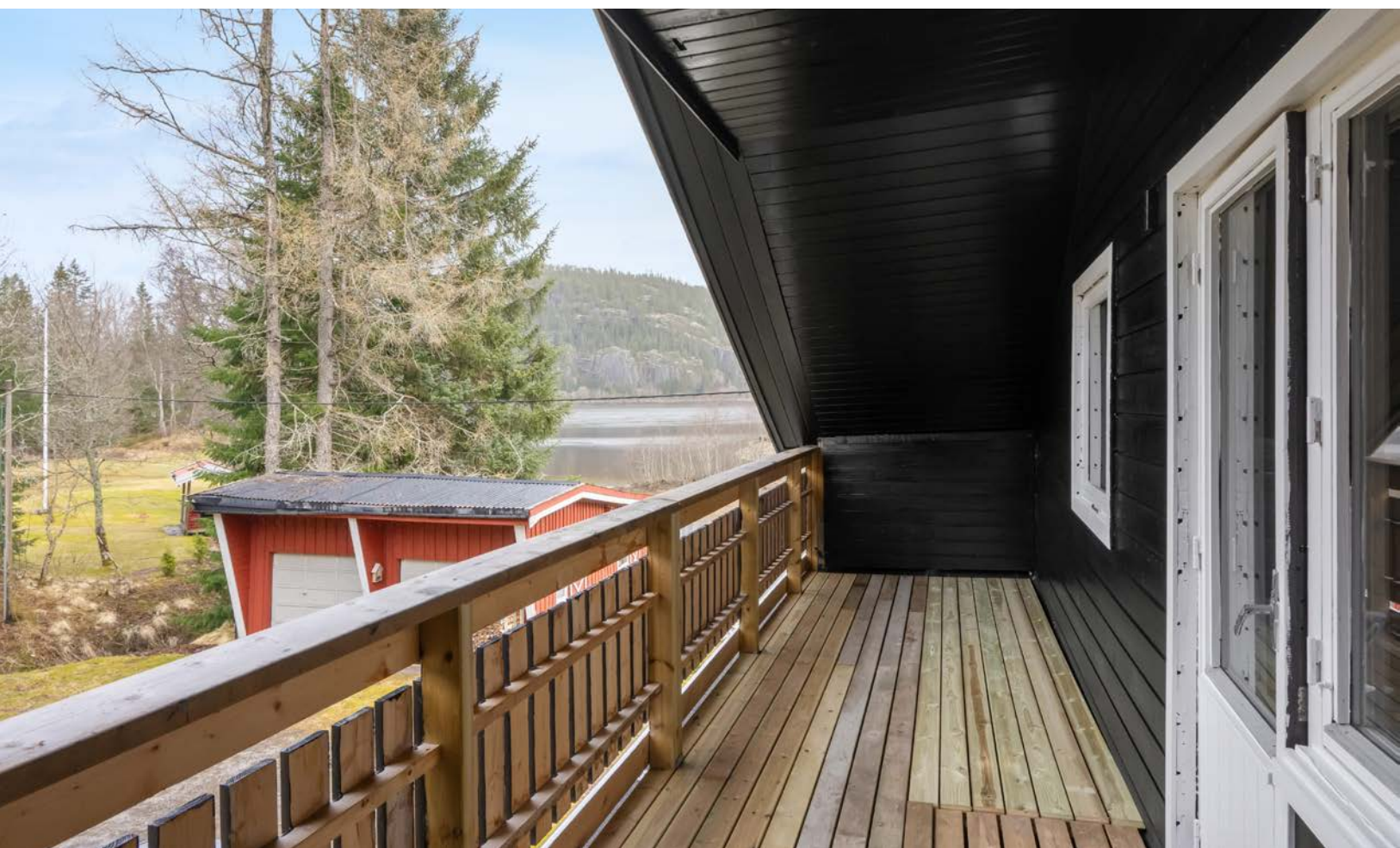








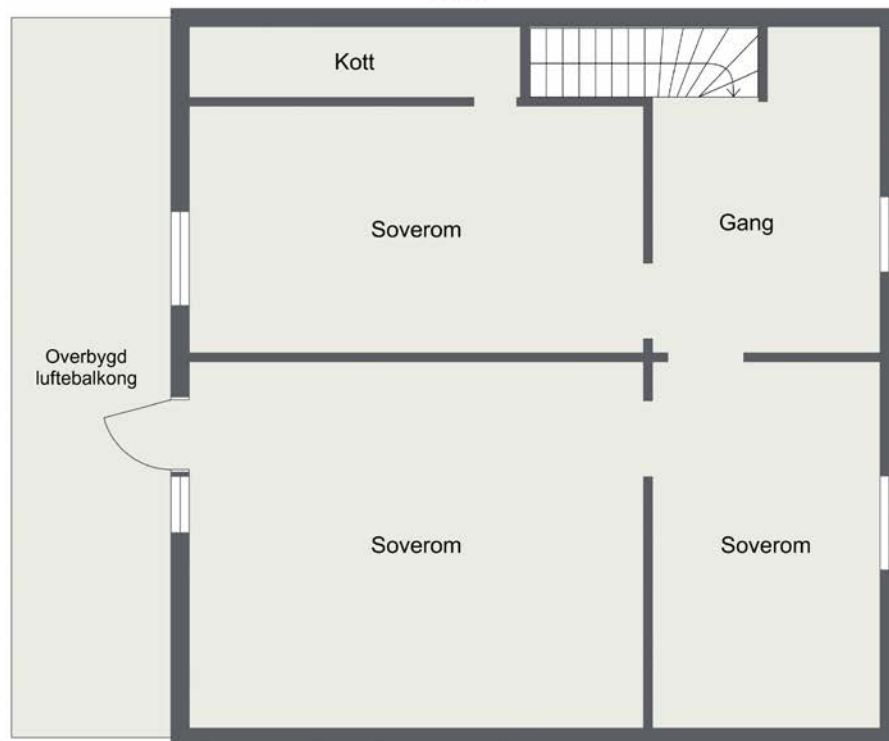






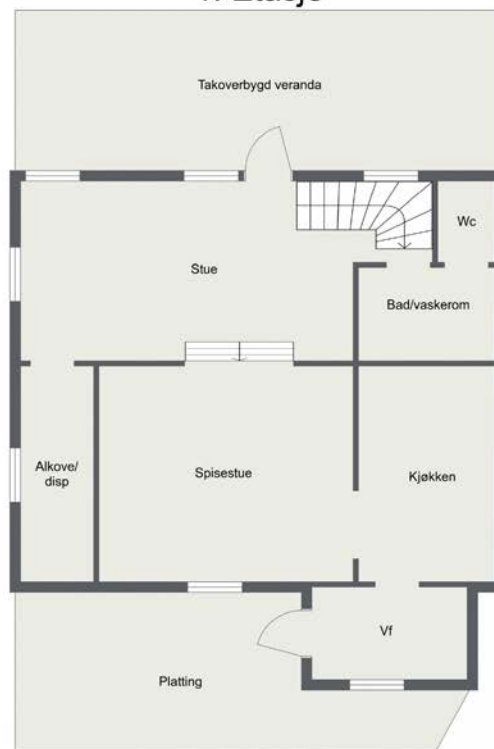


Sørsivegen 642 Loft



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

Sørsivegen 642 1. Etasje



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

Et trygt valg

Har du funnet drømmeboligen?

Vi hjelper deg med både råd og finansiering, slik at du har alt på plass for en trygg og god bolighandel.

NAMSOS:



**TORGEIR
HANSEN**

Avdelingsbanksjef
Tlf. 971 65 999
tha@grong-sparebank.no



**SIGRUN
EIDSHAUG**

Aut. finansiell rådgiver
Tlf. 901 47 385
sei@grong-sparebank.no



**CAMILLA
JULIUSSEN**

Aut. finansiell rådgiver
Tlf. 908 84 310
cnj@grong-sparebank.no



**JO MORTEN
AUNET**

Aut. finansiell rådgiver
Tlf. 911 61 462
jma@grong-sparebank.no



**EMILIE HANSEN
MEIDAL**

Aut. finansiell rådgiver
Tlf. 908 02 218
emm@grong-sparebank.no



**LARS ERIK
STORØY**

Aut. finansiell rådgiver
Tlf. 482 06 663
les@grong-sparebank.no



**LENA NATHALIE
WESTRUM EIDSMO**

Aut. finansiell rådgiver
Tlf. 466 38 585
lew@grong-sparebank.no

Grong Sparebank er til stede for deg
som kunde, og for nærmiljøet.



VERDENS BESTE LOKALBANK – DER DU ER

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Helårsbolig benyttet som fritidsbolig

 Sørsivegen 642, 7863 OVERHALLA

 OVERHALLA kommune

 gnr. 2, bnr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 166 m² BRA-i: 112 m²



Befaringsdato: 07.04.2025

Rapportdato: 10.04.2025

Oppdragsnr.: 12876-1417

Referansenummer: TW1938

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Terje Øvereng

Vår ref: 52502931



Norconsult 



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Norconsult Norge AS

Takstmiljøet i Norconsult består i dag av ca. 20 takstmenn fordelt på flere kontorer i Norge, hvor kompetansen er utviklet gjennom mange års erfaring. Taksering er definert som eget fag med fagnettverk, og det fokuseres på utvikling av kvalitet og kapasitet.

Vi har sertifikater innen følgende områder: Boligtaksering, næringstaksering, landbrukstaksering og skadetaksering.

Norconsult er Norges største og en av de ledende tverrfaglige rådgiverbedriftene i Norden med virksomhet som spenner over fire verdensdeler. Våre tjenester er rettet mot samfunnsplanlegging, prosjektering og arkitektur. Norconsult er engasjert i prosjekter innen bygg og eiendom, samferdsel, energi, industri, vann og avløp, olje og gass, miljø, plan, arkitektur, sikkerhet og IT. Norconsultkonsernet har 6200 medarbeidere fordelt på mer enn 130 kontorer i Norge og internasjonalt. Hovedkontoret ligger i Sandvika utenfor Oslo. Selskapet er et børsnotert selskap, hvor de ansatte har en stor eierandel.



Rapportansvarlig

Terje Øvereng

Uavhengig Takstingeniør

terje.overeng@norconsult.com

976 89 553



Norconsult

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er opprinnelig en eldre bygning oppført før 1900, som har blitt tilbygd og oppgradert periodisk. Nåværende eiere overtok boligen i 2020 og har gjennomført flere oppgraderinger. De mest vesentlige tiltakene inkluderer oppgradering av takkonstruksjonen med oppretting og forsterking, etterisolering, og ny takteking. Takrenner og undertak ble også skiftet samtidig. I tillegg er det montert nytt sikringsskap, balkongen er utbedret, og alle fasadene er malt.

Av registrerte forhold nevnes betydelige skjevheter på innvendige gulv, manglende tilkomst til krypkjeller, skjev terrasse, samt et utdatert badrom.

For nærmere og mer detaljert beskrivelse henvises det til rapportens enkeltpunkt.

Helårsbolig benyttet som fritidsbolig - Byggeår: 1881

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak av tre med innredet loft og liten kvist. Konstruksjonen ble oppgradert for noen år siden, med oppretting, forsterking, etterisolering og nytt tro. Takteking med lakkerte profilerte stålplater fra 2021. Takrenner og takbeslag i lakkert metall ble skiftet samtidig.

Yttervegger med ukjent oppbygging. Utvendig kledning med tømmermannspanel som er malt i senere tid. I forbindelse med dette er det opplyst at det er foretatt en del lokale utskiftninger av kledningsbord.

Malte trevinduer, hovedsakelig med 2-lags glass fra 1970- og 1980-tallet. To vinduer i 1. etasje med enkle glass. Ytterdør fra 2001. Balkongdører på loftet og i 1. etasje fra henholdsvis 1984 og 2004.

Platting på terreng foran hovedinngangen. Takoverbygd veranda utenfor stuen mot nordøst. Overbygd luftbalkong utenfor soverommet på loftet mot vest. Denne balkongen er bygget over et oppholdsrom og har blitt betydelig oppgradert i senere tid, med isolering, nytt tettesjikt og en del nye trekonstruksjoner. Impregnering trapp til verandaen

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:

- Gulv: Behandlet tregulv og teppegulv.
- Vegger: Malt trepanel og malte plater.
- Himlinger: Malt trepanel og malte tak-ess.

Rapporten tar ikke sikte på å kommentere kosmetiske forhold eller normal bruksslitasje.

Etasjeskillere med tradisjonelle trebjelkelag har betydelige skjevheter i begge etasjer.

Teglsteinspipe med vedovn i stuen. Heldekkende pipebeslag over yttertak

Boligen er bygget med krypkjellerløsning med ventilering i yttermur. Det er ikke etablert inspeksjonsmulighet av denne.

Innvendig trapp i lakkert utførelse fra 90-tallet, og malte, glatte innerdører av eldre årgang.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerommet har hovedsakelig eldre standard, trolig fra 1970-80-tallet, men gulvet ble ifølge opplysninger oppgradert i 2005. Rommet har støpt gulv belagt med fliser og vegger med våtromsplater og malt panel. Installasjoner med dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og enkel badeinnredning. Rommet kan betraktes som bruksmessig i grei stand, men alder og utførelse tilsier at tetthet ikke kan garanteres. Tilstandsgrad med kommentar om renovering er gitt basert på alder og gjeldende instruks for utarbeidelse av tilstandsrapporter.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning av eldre standard med malte fronter. Kjøkkenbenk med avrenningsbeslag og oppvaskkum. Kjøkkenventilator over komfyr. Funksjonell og grei innredning

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Enkelt toalettrom med belegg på gulv og malte plater på vegger. Installasjoner med gulvmontert toalett og panelovn. Ventilering via klaffventil på vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannledninger er av kobber med plastkappe. Synlige avløpsrør er av plast. I hovedsak eldre installasjoner. Boligen har naturlig ventilasjon. Nyere luft/luft varmepumpe er installert i stuen. Varmtvannstank på badet, med en kapasitet på 116 liter, er fra 1997. Varmtvannstank i kjøkkenskapet, med en kapasitet på 20 liter, er fra 1998. Elektrisk opplegg med åpne installasjoner av varierende alder. Sikringsskap med automatsikringer er skiftet i senere år. Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat i samsvar med gjeldende forskriftskrav.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiet tomt beliggende helt nede ved elva Namsen. Gruset gårdsveg og romslige grøntarealer med omkringliggende områder bestående av noe skog og landbruksareal. Av naturlige årsaker er kontrollen av drenering og drenerende masser begrenset. Type materiale i dreneringen, eller om det er brukt drenering, er ikke kjent, og dette gjelder også drenerende masser. Bygningen har ringmur av betong med ukjent fundamentering. Tilbygget mot vest er oppført på pilarer og det er en forstøtningsmur av betongblokk ved inngangspartiet. Eiendommen er tilsluttet offentlig vann og har avløp til egen septiktank med kommunal tømning. Alderen og materialtypen på utvendige vann- og avløpsledninger er ukjent. Septiktanken er også av ukjent type.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

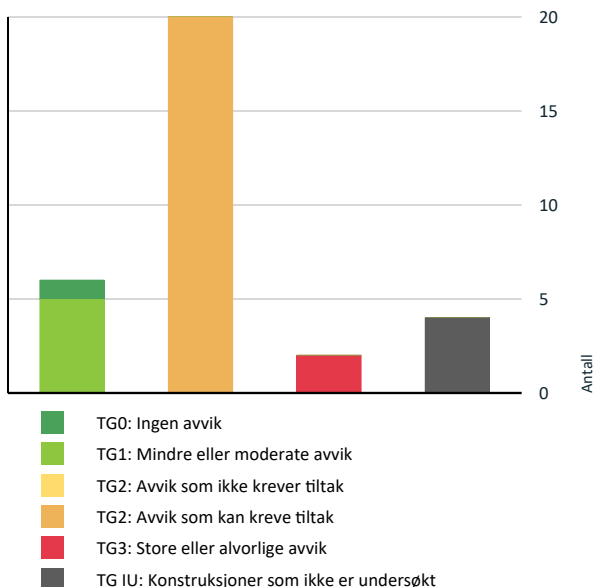
Helårsbolig benyttet som fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger ikke tegning med tilbygd vindfang

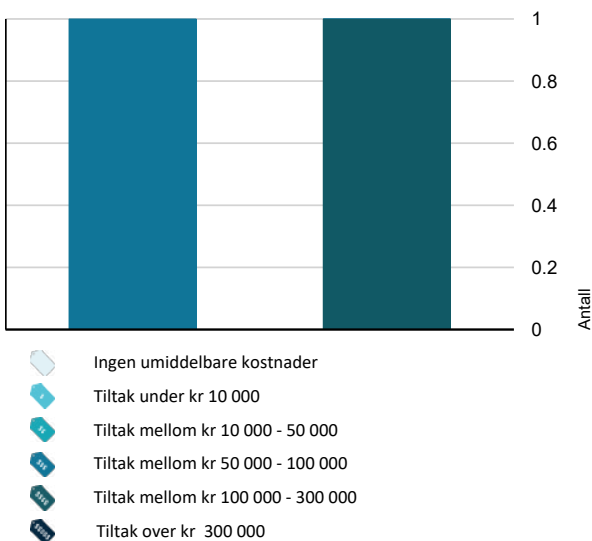
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten har ikke som mål å kommentere kosmetiske feil eller mangler. Den vurderer boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må normalt vedlikehold forutsettes utover det som nevnes i rapporten. Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaringen er utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk. Tak, takbeslag og fasader ble besiktiget fra bakkenivå. Det bemerkes at denne tilstandsrapporten kun omfatter selve boligen. Tilleggsbygg er visuelt besiktiget, men kun enkelt beskrevet i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Helårsbolig benyttet som fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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

Ved stikk kontroll ble det målt betydelige skjevheter i begge etasjer, med laveste nivå ved ytterveggen mot nordvest. Tilstanden på undersiden av bjelkelaget i 1. etasje er uavklart og må vurderes i sammenheng med punktet om krypkjelleren.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

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

Rommet kan betraktes å være i bruksmessig grei stand, men alder og utførelse tilsier at tetthet ikke kan garanteres. Tilstandsgrad med kommentar om renovering er gitt med bakgrunn i alder og gjeldende instruks for utarbeidelse av tilstandsrapporter.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

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

Med bakgrunn i manglende mulighet for kontroll av oppbygging er det ikke satt tilstandsgrad. Det er imidlertid ikke opplyst eller registrert feil eller mangler.



Innvendig > Krypkjeller

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunn og kondensering ved temperaturskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

På tilbygg mot vest ble det påvist en del løse stubbloftbord som har falt ned på bakken.

Veranda utenfor stue har betydelige skjevheter mest sannsynlig som følge av svak fundamentering/manglende markisolering. Ved balkong på loft mangler det beslag i overgang gulv/vegg og ved avslutning i ytterkant. Det nevnes at det ikke er gjort en nærmere kontroll av tettesjikt under gulvdekke.

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det er montert snøfangere kun over inngangsparti. I hht. forskrift skal byggverk sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg.

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Ved tilfeldig kontroll ble påvist manglende musesperre

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Vinduer og har nådd, eller nærmer seg normal forventet funksjonstid.

Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Balkongdør på loft tar i karm/terskel og er tung å betjene.

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

Det er avvik:

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Det er avvik:

Eier opplyser at det ved tilsyn er gitt anbefalinger om rehabilitering av pipen. Det er innhentet tilbud på dette, som følger med salget.

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Flere dører tar i karm/terskel.

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

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

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

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

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannstank på bad virker å være satt direkte på tregulv uten sikringstiltak

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

Sammendrag av boligens tilstand

Elektrisk opplegg med åpne installasjoner av noe varierende alder.
Sikringsskap med automatsikringer er skiftet i senere år. Ingen dokumentasjon.

! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.
Taknedløp er ikke tilkoblet røroppstikk

! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Innvendig kontroll viser store skjevheter på gulv som følge av svak fundamentering.
Det er ikke påvist forhold eller gitt informasjon om at dette er pågående så mest sannsynlig er dette stabilisert nå.

! **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Støttmuren er tilgrodd med mose.

! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
Eiendommen ligger i flomutsatt område.

! **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, men i funksjonell grei stand

! **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Ventilator har høy alder og således begrenset restlevetid

! **Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Det gjøres oppmerksom på skjevheter på gulv.

Tilstandsrapport

HELÅRSBOLIG BENYTTET SOM FRITIDSBOLIG



Byggeår
1881

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Fritidsbolig

Standard

Bygget har gjennomgående relativt enkel standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Boligen vil ha behov for oppgradering/utvidet vedlikeholdt

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med lakkerte profilerte stålplater fra 2021.

Nedløp og beslag

Takrenner og takbeslag i lakkert metall.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det er montert snøfangere kun over inngangsparti.

I hht. forskrift skal byggverk sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg.

For tilfredsstillende forskriftskrav må det monteres snøfangere på hele boligen.

Det gjøres oppmerksom på at dette ikke var krav ved opprinnelig byggeår, men det opplyses likevel om forholdet

Veggkonstruksjon

Yttervegger med ukjent oppbygging. Utvendig kledning med tømmermannspanel som er oppmalt i senere tid.

I fbm dette er det opplyst at det er foretatt en del lokale utskiftninger av kledningsbord.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Ved tilfeldig kontroll ble påvist manglende musesperre

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

Tilstandsrapport



Manglende musesperre

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak av tre med innredet loft og liten kvist.

Konstruksjonen ble oppgradert for noen år siden. Dette i form av oppretting, forsterking, etterisolering og nytt tro.

Vurdering av avvik:

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

Med bakgrunn i manglende mulighet for kontroll av oppbygging er det ikke satt tilstandsgrad.

Det er imidlertid ikke opplyst eller registrert feil eller mangler.

Det er ikke vurdert behov for tiltak.



Bilde av kvistrom tatt fra luke

Vinduer

Malte trevinduer i hovedsak med 2-lags glass fra 70 og 80-tallet. To vinduer i 1. etasje med enkle glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer og har nådd, eller nærmer seg normal forventet funksjonstid.

Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting er ikke vurdert nødvendig som strakstiltak, men må likevel legges inn som påregnelig oppgradering i årene som kommer

Dører

Ytterdør fra 2001.

Balkongdører på loft og i 1. etasje fra hhv 1984 og 2004.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongdør på loft tar i karm/terskel og er tung å betjene.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Balkongdør på loft må justeres, eventuelt skiftes.
Ellers normalt forløpende vedlikehold.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Platting på terreng foran hovedinngangen. Takoverbygd veranda utenfor stuen mot nordøst. Overbygd luftbalkong utenfor soverommet på loftet mot vest. Denne balkongen er bygget over et oppholdsrom og har blitt betydelig oppgradert i senere tid, med isolering, nytt tettesjikt og flere nye trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Veranda utenfor stue har betydelige skjevheter mest sannsynlig som følge av svak fundamentering/manglende markisolering

Ved balkong på loft mangler det beslag i overgang gulv/vegg og ved avslutning i ytterkant. Det nevnes at det ikke er gjort en nærmere kontroll av tettesjikt under gulvdekke.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må påregnes utbedring av fundamenteringen på verandaen, samt montering av beslag på balkongen som beskrevet.

Generelt sett er slike balkonger som ligger over oppvarmede rom ofte utsatt for skader på grunn av feil oppbygging. Dette skyldes vanligvis manglende luftespalte over isolasjonen. Hvordan denne konstruksjonen er oppbygd er ikke kjent, men det anbefales en nærmere kontroll.



Svak fundamentering på veranda



Manglende beslag på balkong

TG 1 Utvendige trapper

Impregnerert trapp til veranda.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater:

Gulv: Behandlet tregulv og teppegulv.

Vegger: Malt trepanel, og malte plater.

Himlinger: Malt trepanel og malte tak-ess.

Rapporten tar ikke sikte på å kommentere kosmetiske forhold eller normal bruksslitasje.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere med tradisjonelle trebjelkelag

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Ved stikkontroll ble det målt betydelige skjevheter i begge etasjer, med laveste nivå ved ytterveggen mot nordvest. Tilstanden på undersiden av bjelkelaget i 1. etasje er uavklart og må vurderes i sammenheng med punktet om krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Radon

Vurdering av avvik:

- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Teglsteinspipe med vedovn på stue

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier opplyser at det ved tilsyn er gitt anbefalinger om rehabilitering av pipen. Det er innhentet tilbud på dette, som følger med salget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at det tas kontakt med det lokale feievesen for en nærmere informasjon om pipa ev. kan brukes med dagens tilstand.

Krypkjeller

Boligen er bygget med krypkjellerløsning med ventilering i yttermur.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. På tilbygg mot vest ble det påvist en del løse stubbloftbord som har falt ned på bakken.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Stubbloft under tilbygg må kontrolleres nærmere og utbedres.



Stubbloft under tilbygg

Innvendige trapper

Innvendig trapp i lakkert utførelse.

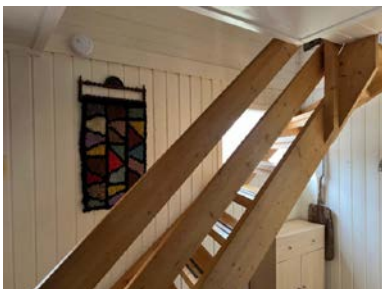
Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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



Innvendige dører

Malte glatte innerdører av eldre årgang

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flere dører tari karm/terskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Flere dører har behov for justering.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Baderom i hovedsak med eldre standard, trolig 70-80-tallet men gulvet ble i flg opplysninger oppgradert i 2005.

Rommet har støpt gulv belagt med flis og vegger med våtromsplater og malt panel. Installasjoner med dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og enkel badeinnredning.

Vurdering av avvik:

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

Rommet kan betraktes å være i bruksmessig grei stand, men alder og utførelse tilsier at tetthet ikke kan garanteres.

Tilstandsgrad med kommentar om renovering er gitt med bakgrunn i alder og gjeldende instruks for utarbeidelse av tilstandsrapporter.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning av eldre standard med malte fronter. Kjøkkenbenk med avrenningsbeslag og oppvaskkum.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, men i funksjonell grei stand

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak må vurderes av den enkelte

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkkenventilator over komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilator har høy alder og således begrenset restlevetid

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utsifting må påregnes og må vurderes sammen med en større oppgradering.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

Overflater og konstruksjon

Enkelt toalettrom med belegg på gulv og malte plater på vegger. Installasjoner med gulvmontert toalett og panelovn.

Ventilering via klaffventil på vegg.

Vurdering av avvik:

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

Det gjøres oppmerksom på skjevheter på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Synlige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

1 TG 1 Varmesentral

Nyere luft/luft varmepumpe på stue

1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank innkled på bad på 116 liter fra 1997
Varmtvannstank i kjøkkenskap på 20 liter fra 1998

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannstank på bad virker å være satt direkte på tregulv uten sikringstiltak

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tanker har nådd en alder som tilsier at utskifting i nær fremtid ikke kan utelukes.

1 TG 2 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.

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

Elektrisk opplegg med åpne installasjoner av noe varierende alder.

Sikringsskap med automatsikringer er skiftet i senere år. Ingen dokumentasjon.

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.

Foruten nytt sikringsskap foreligger det ingen kjennskap til hva og når ting er utført.

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer

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

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Ukjent

Generell kommentar

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

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat i samsvar med gjeldende forskriftskrav.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Av naturlig årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Eventuelt type materiale i drenering eller om det er brukt drenering er ikke kjent, dette gjelder også drenerende masser.

Vurdering av avvik:

- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Taknedløp er ikke tilkoblet røroppstikk

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har ringmur av betong med ukjent fundamentering.
Tilbygg mot vest er oppført på pilarer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendig kontroll viser store skjevheter på gulv som følge av svak fundamentering.
Det er ikke påvist forhold eller gitt informasjon om at dette er pågående så mest sannsynlig er dette stabilisert nå.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forhold må observeres og eventuelle tiltak må vurderes av den enkelte.

Det er ikke lagt inn kostnadsestimat da eventuelle utbedringer vil variere i forhold til individuelle ønsker. Forhold må også ses i sammenheng med innvendig etasjeskiller.

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av betongblokk ved inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Støttemuren er tilgrodd med mose.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rengjøring anbefales.



TG 2 Terrengforhold

Lett terrengfall mot nordvest

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilsluttet offentlig vann og har avløp til egen septiktank med kommunal tømning. Ukjent alder og materialtype ved utvendige vann og avløpsledninger

Septiktank

Septiktanken er av ukjent type.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Enkel standard

Vedlikehold

Bygget har omfattende reparasjon-/vedlikeholdsbehov.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Enkel trebygning med et betydelig reparasjon-/vedlikeholdsbehov.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Helårsbolig benyttet som fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	70			70	35
2. Etasje	42			42	12
SUM	112				47
SUM BRA	112				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, Kjøkken, Stue, Spisestue, Bad/vaskerom, Toalettrom, Alkove		
2. Etasje	Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		

Kommentar

Arealene er utregnet fra kontrollmål på stedet, og er beregnet ut fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger. Rommene er benevnt ut fra bruken på befaringstidspunktet, og det er ikke tatt stilling til om respektive rom og arealer er byggemeldte og godkjente.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger ikke tegning med tilbygd vindfang

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

- Oppgradert takkonstruksjon og skiftet tak
- Montert varmepumpe
- Malt boligen
- Bygget ny balkong

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det gjøres oppmerksom på lavere takhøyde på kjøkken og spisestue med ca 1,85 m under dragere

Garasje

Ny arealstandard

Bruksareal BRA m ²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM
Etasje		54		54
SUM		54		
SUM BRA	54			

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje/lagerrom	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Helårsbolig benyttet som fritidsbolig	112	0
Garasje	0	54

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.4.2025	Terje Øvereng	Takstingeniør
	Beate Kristin Martinsen Sørstrand	Kunde
	Svein Olav Martinsen Sørstrand	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5047 OVERHALLA	2	7		0	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Sørsivegen 642

Hjemmelshaver

Sørstrand Beate Kristin Martinsen, Sørstrand

Svein Olav Martinsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligeiendom beliggende helt nede ved elva Namsen, ca 10-15 min kjøreavstand fra Namsos sentrum.

Adkomstvei

Privat adkomstvei, ca 200 m. med gruset veg fra avkjørsel på Sørsivegen

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Avløp til lukket septiktank med kommunal tømning

Regulering

Regulert hytteområde

Om tomten

Eiet tomt beliggende helt nede ved elva Namsen. Gruset gårdsveg og romslige grøntarealer med omkringliggende områder bestående av noe skog og landbruksareal.

Tinglyste/andre forhold

Ingen forhold som påvirker takst er opplyst eller hensyntatt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
950 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	31.03.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	10.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TW1938>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Namsos	
Oppdragsnr.	
1706250030	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Svein Olav Martinsen Sørstrand	Beate Kristin Martinsen Sørstrand
Gateadresse	
Sørsivegen 642	
Poststed	Postnr
OVERHALLA	7863
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidig
Polise/avtalnr.	88930993

Document reference: 1706250030

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Skiftet tak Terrasse i øvre etasje er nylig rehabilitert Garasje tak må skiftes

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Må settes inn innleggsrør, tilbud fra muremester Erling Nilsen følger med salget

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Satt opp støtte søyler får å rette opp skjevheter

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Funnet muselort.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Skiftet sikringsskap Lagt opp flere kurser Installasjon av varmepumpe

Arbeid utført av

Elmidt As og Servicegutta As

Filer

[Faktura-1619.pdf](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1706250030

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Skiftet hele taket, etter isolering og nytt tro.

Arbeid utført av

Namdal Bliikk As

Filer

[Bilder.pdf](#)

[Bilder 2.pdf](#)

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1706250030

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1706250030

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Svein Sørstrand	90d11ca78a240172265f39e 554f5d6172d466c57	30.04.2025 10:06:33 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Beate Sørstrand	b15b9ef2683a75f8a47a958 28054a9629739b9cb	30.04.2025 09:53:36 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

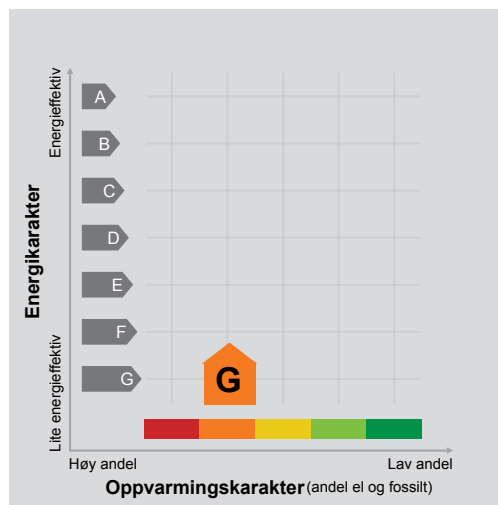
Document reference: 1706250030

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

ENERGIATTEST



Adresse	Sørsivegen 642
Postnummer	7863
Sted	OVERHALLA
Kommunenavn	Overhalla
Gårdsnummer	2
Bruksnummer	7
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	186561317
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-104765
Dato	09.04.2025



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

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

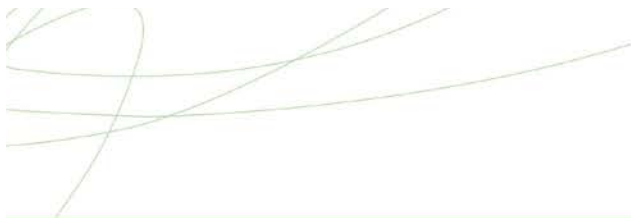
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

- Montere urbryter på motorvarmer
- Tiltak utendørs

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Fritidsbolig
Byggeår 1950
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 112
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittelen Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 4: 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 vegg.

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 6: 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 7: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 8: 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 9: 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.

Brukertiltak

Tiltak 10: 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 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 varmelementer 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: 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 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 16: 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 17: 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 18: 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 19: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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.

Nabolagsprofil

Sørsivegen 642

Offentlig transport

✈ Namsos lufthavn	10 min 🚗
🚍 Lauvhammer	8 min 🚗
Linje 609, 680, 681, 781, 784	6.7 km
🚍 Industrivegen	8 min 🚗
Linje 609, 680, 681, 781, 784	7.1 km

Avstand til byer

Namsos	13 min 🚗
Steinkjer	1 t 11 min 🚗
Trondheim	2 t 58 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Circle K Namsos	10 min 🚗
🚗 Namsos lufthavn P1	11 min 🚗

Vintersport

Alpin

- Bråten skisenter
- Kjøretid: 16 min
- Skitrek i anlegget: 1



Aktiviteter

Namsos Golfklubb	13 min 🚗
Namdal Golfklubb	22 min 🚗
Hjertestua	34 min 🚗

Sport

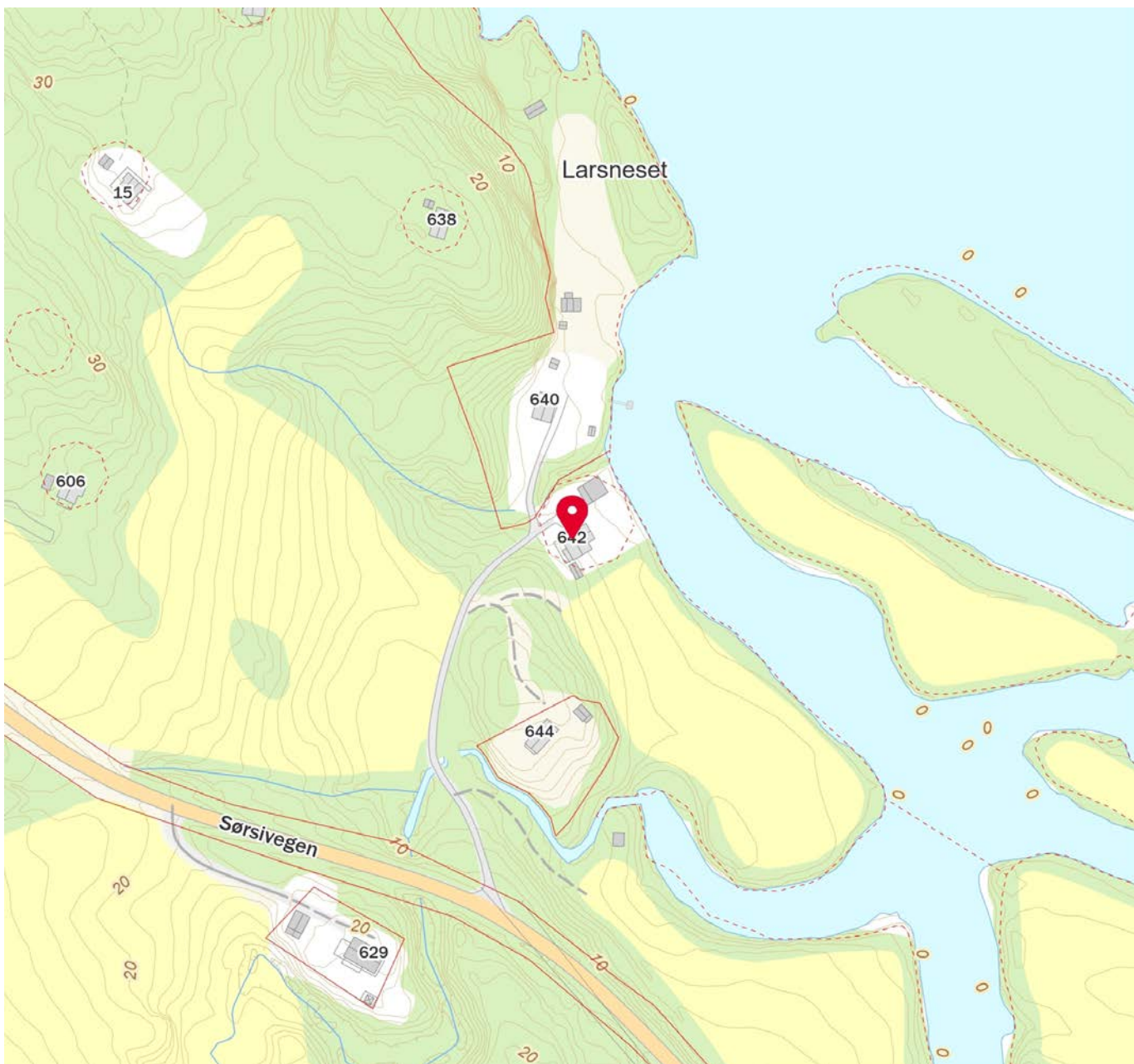
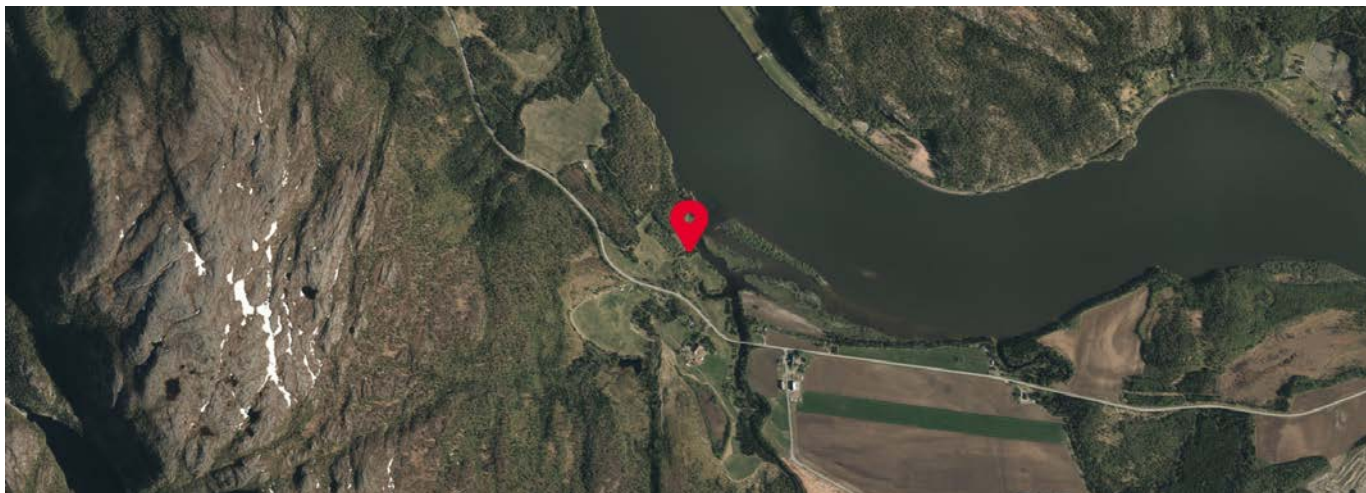
⚽ Spillum Idrettspark	8 min 🚗
Ballspill, fotball, friidrett, sandvolle...	7.1 km
⚽ Kunstgressbane 11'er, Spillum idretts...	8 min 🚗
Fotball	7.3 km
🏊 Care Namsos	13 min 🚗
🏊 Træn Namsos	13 min 🚗

Dagligvare

Coop Extra Namsos	10 min 🚗
Post i butikk	8 km
Coop Prix Namsos	11 min 🚗
Post i butikk	9.2 km

Varer/Tjenester

📦 AMFI Namsos	13 min 🚗
🏠 Apotek 1 Østre	13 min 🚗
🍷 Namsos Vinmonopol	13 min 🚗



For matrikkelenhet:**5047 - OVERHALLA**

Kommune:

Utskriftsdato/klokkeslett: 01.04.2025 kl. 12:22

Gårdsnummer:

2

Produsert av: Terje Indgjerd - 5047 Overhalla

Bruksnummer:

7

Attestert av: Overhalla kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode 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/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:Grunneiendom

Bruksnavn:SELLOTNESSET

Etableringsdato:19.10.1946

Skyld:0,01

Er tinglyst:Ja

Har festegrunner:Nei

Er seksjonert:Nei

Arealrapport

Tekst

Beregna areal for 2 / 7

Historisk oppgitt areal for 2 / 7

Areal

Kommentar

999,8 m2 Ukjent grenseforløp

0 m2

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle

Status

Føds.d./org.nr

Navn

Bruksenhet

Adresse

Andel

Hjemmelshaver

270277

SØRSTRAND BEATE KRISTIN M

HEIABAKKAN 3

7860 SKAGE I NAMDALEN

1 / 2

Hjemmelshaver

120868

SØRSTRAND SVEIN OLAV M

HEIABAKKAN 3

7860 SKAGE I NAMDALEN

1 / 2

Oversikt over teiger

Løpenr

Type

Hovedteig

Nord

Øst

Høyde

Areal

Merknader

1

Teig

Ja

7151447

627842

999,8 m2

Fiktive grenser

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning

Forretningstype

Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato

Kommunal saksreferanse

Nettadresse (URL)

Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring

Signatur

Dato

Omnummerering v/kommuneendring

Omnummerering

01.01.2018

Tinglyst

Omnummerert til: 5047 - 2/7

Omnummerert fra: 1744 - 2/7

02.01.2018

smatmynd

01.01.2018

01.04.2025 12:23

Matrikkelbrev for 5047 - 2 / 7

Side 2 av 8

85

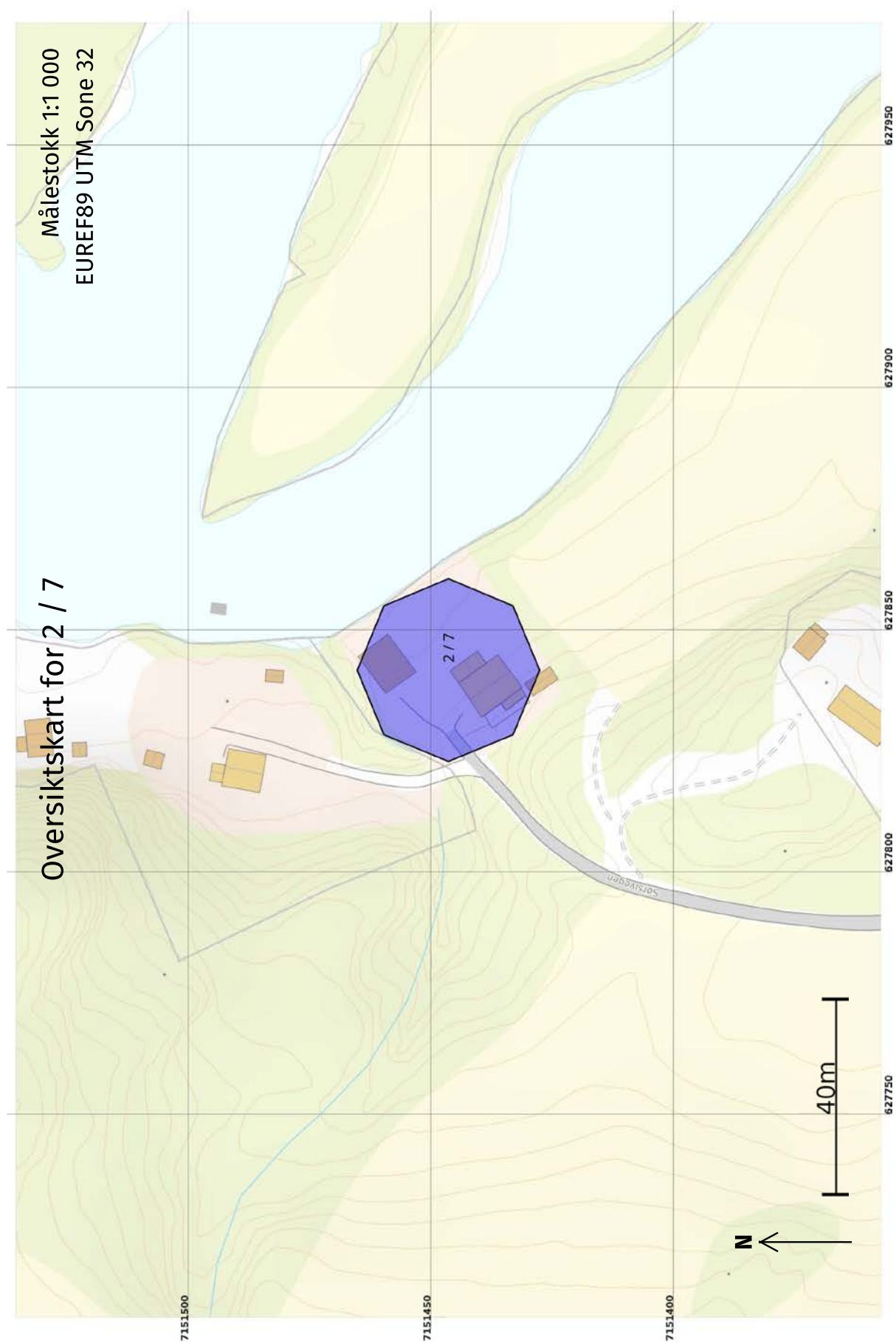
Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato		Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	
	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)				Signatur	Dato
Skylddeling	19.10.1946					Rolle	Arealendring
						Avgiver	0
Skylddeling						Mottaker	0

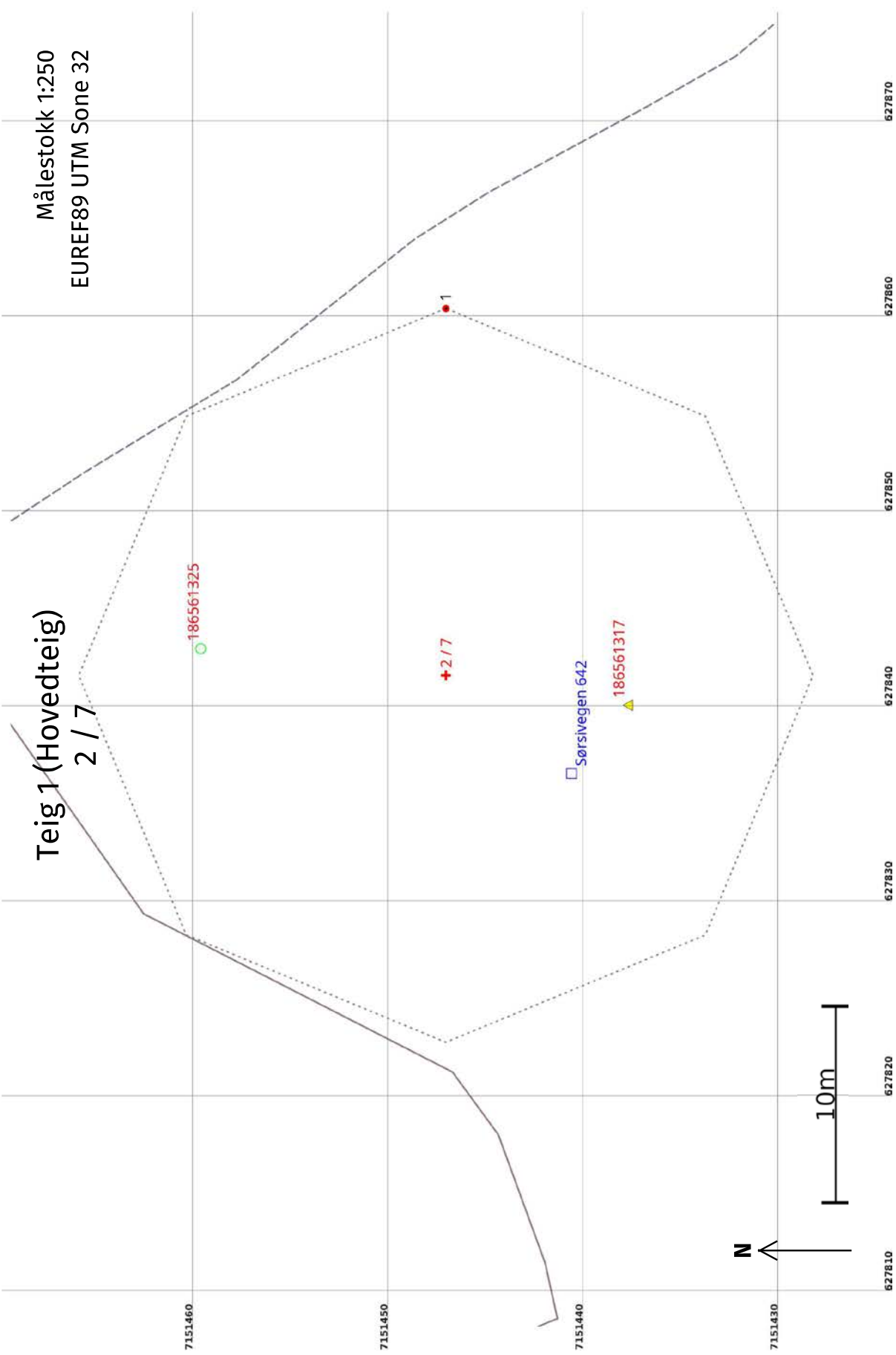
Forretninger der matrikkelenheten er berørt							
Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato		Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	
	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)				Signatur	Dato
Kvalitetshaving for eksisterende matrikkelenhet	27.05.2015					1744eia	02.06.2015
						Arealendring	
Annen forretningstype	2013/7829					Berørt	0
						Berørt	0

Forretning over eksisterende matrikkelenhet	30.11.2010					1744eia	30.11.2010
						Arealendring	
Feilretting	2008/5057					Berørt	0
Feilføring						Berørt	0

Adresser							
Adresstype	Adressenavn	Adressekode		Adressenr	Kretser	Øst	Atkomstpunkt
	Adressetilleggsnavn	Kildekode	Koord.syst.				
Vegadresse	Sørsivegen	1133	642	EUREF89 UTM Sone 32 7151441	Grunnkrets Stemmekrets: Kirkesokn: Postnr.område: Tettsted:	0111 Søndre Skage 3 Øysletta 09110604 Overhalla 7863 OVERHALLA	Nei

Bruksenheter		Bruksenhetstype		Bruksareal		Ant. rom		Kjøkkentilgang		Bad		WC		Matrikkelenhet	
Adresse		Bruksenhetsnummer		Unummerert bruksenhet		0		0		0		0		2/7	





Areal og koordinater

Areal: 999,8

Arealmerknad: Fiktive grenser

Representasjonspunkt:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 7151447

Øst: 627842

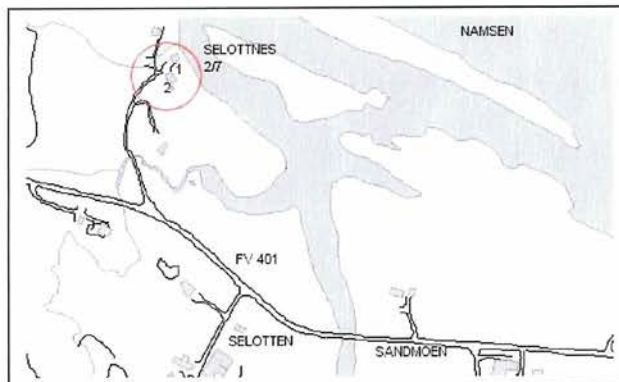
REGISTRERINGS-SKJEMA FOR ELDRE BYGNINGER I OVERHALLA KOMMUNE

NAVN EIENDOM: SELOTTNES			GNR/BNR: 2/7	
EIER: Mari og Odd A. Kristiansen		ADR: Nordahl Griegs v 16 , 7800 Namsos		
TYPE BYGNING	BYGNINGSNR.	BYGGEÅR	BRUK I DAG	OBJEKTNR.
1: Bolighus	186561317	1880	Fritidsbolig	1744 – 5 – 36
2: Kjellerhus	186561406	Ukjent	lekestue	1744 – 5 - 37

BILDE 1



BILDE 2



BYGNINGSMILJØ/HISTORIKK:

Eiendommen var opprinnelig en husmannsplass under Selotten, som i de siste år er blitt brukt som fritidstid. Den ligger idyllisk til helt nede ved Namsen, i bukta der Sandmoelva renner ut ved Selotten. I elva utenfor er odden som stedet har navnet etter, og et par holmer som i dag nyttes til beiting. Det finnes et bilde av de gamle husa, deriblant den gamla stuelåna. Det var mange forskjellige små hus overalt på plassen. Stuelåna var et lite avlangt bygg, med ett vindu og ei dør på veggen mot sør. Taktekke var tre-shingel. Det er dette gamle huset som dagens bolighus er bygd omkring. Bygningen stod helt ute på elvemelen ved Namsen, og før Namsen ble regulert gikk flommen opp omkring bygningene hvert år. Etter storflommen først på 1980-tallet ble bolighuset flyttet noe lenger opp i terrenget. Dagens eiere er oldebarn etter de første som bodde her.

BESKRIVELSE AV REGISTRERTE BYGNINGER:

1. Bolighuset er påbygd og ombygd, der den gamle tømmerbygninga i 1 ½ etasje i dag utgjør omtrent halvparten av bygningen (søndre del). Underbygning er støpte hjørnepillarer. Nye yttervegger er i bindingsverk, ytterkledning er stående tømmermannskledning. Vinduer er også av nyere type, med sprosser og skodder. På tverrvegg mot vest er det en innbygd loftveranda, og på hele langveggen mot nord er det veranda (langs 1. etasje- mot Namsen). Taktekke er svarte stålplater (A-profil).

2. Kjellerhuset var opprinnelig ei lita trebygning med jordkjeller under. Selve konstruksjonen av bindingsverk er den gamle, mens huset ellers har ny bordkledning, dør, vinduer og en liten veranda. Jordkjelleren under har ikke vært i bruk på mange år, og med nytt golv i lekestua er den heller ikke tilgjengelig.

TIDLIGERE REGISTRERT PÅ EIENDOMMEN (SEFRAK) / TILTAK / AKTUELLE PLANER :

TYPE BYGNING	OBJEKT-NUMMER	STATUS 2002	TILTAK/PLANER
Ingen tidl.registreringer			

HISTORISK VERDI: Selottnes har historisk verdi som en av få husmannsplasser i Overhalla, der deler av de gamle bygningene finnes igjen i dagens bygninger. Eierne, som bor i Namsos, bruker husa jevnlig og ønsker å holde de i stand for framtidig bruk som fritids-sted. Bygningene er godt vedlikeholdt.

KILDER: Huseier Mari Kristiansen . Sanna Mørkved: Husmannsplasser i Skage sogn (Overhalla- 1991)

NORD

Nytt

Tømermans
panel,

SØR.

Nytt vindue.

ØST.

19/4-79 T.G.

Kommunale avgifter 2025

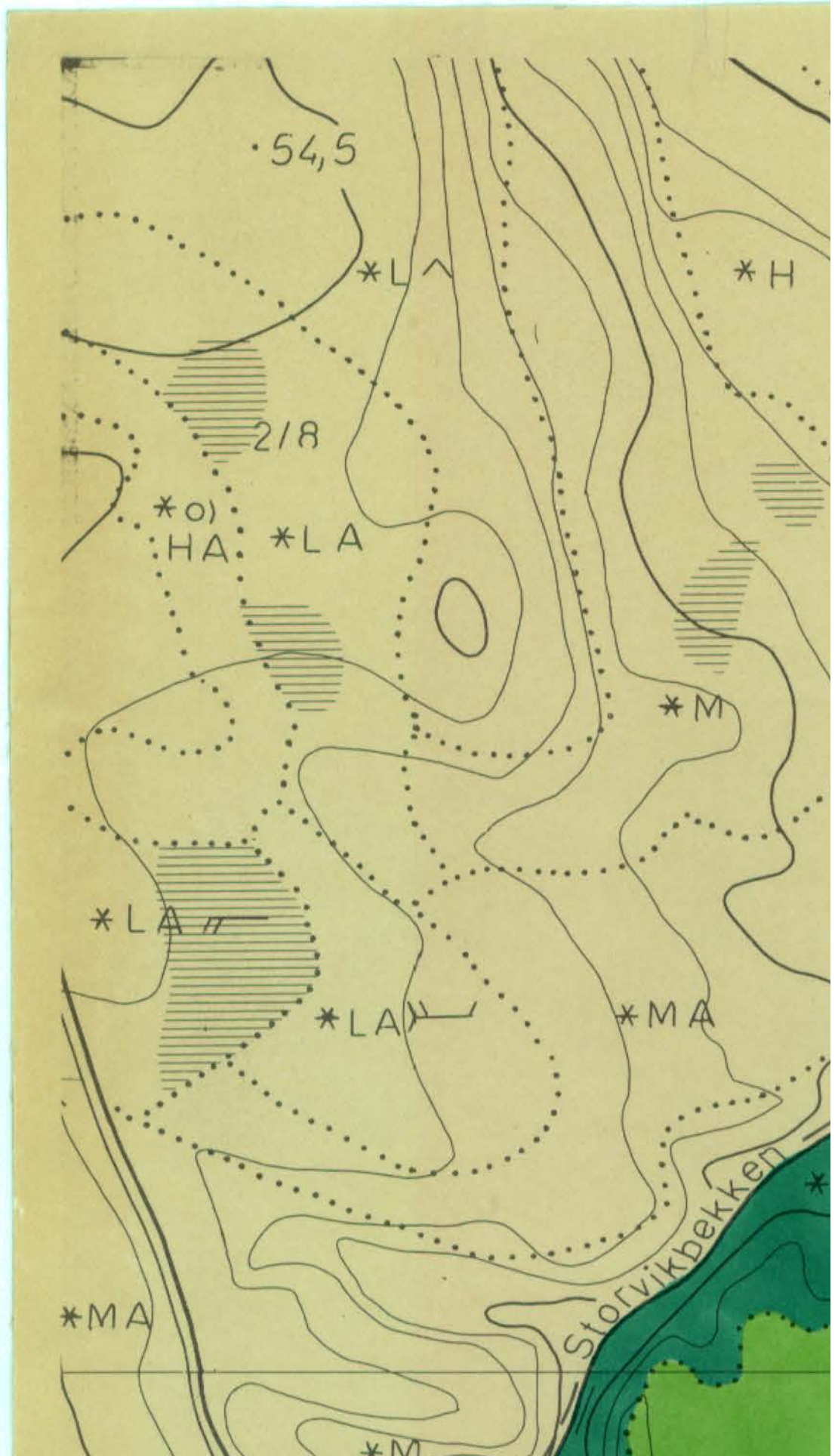
Gårds- og bruksnummer 2/7

Vare Varenavn	Grunnlag Enhet	Pris	Beløp per termin 2025	Årsbeløp 2025
102 Stip. Forbruk Vann	177,5 m3	10,80	159,75	1 917,00
72 Septiktank 0-5m3 fritid	1 stk	1495,20	124,60	1 495,20
61 Hytterenovasjon	1 stk	1436,80	119,73	1 436,80
80 Feieavgift	1 stk	520,80	43,40	520,80
101 Ab.Gebyr Vann Fritid	1 stk	1247,83	103,99	1 247,83
703 Eiendomsskatt - fritid	1072400 prom	4	357,42	4 289,00
			908,89	10 906,63
25 % moms (ikke moms på eiendomsskatt og feiing)			127,02	1524,21
			1035,91	12 430,84

Avtalen er registrert med månedlige faktura. Det er forfall den 25. 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.



REGULERINGSBESTEMMELSER

i tilknytning til forenklet reguleringsplan for hyttebebyggelse på eiendommen Selotten, gnr. 2 bnr. 2 i Overhalla kommune.

- 1) Planens begrensning er angitt med plangrense.

Dyrket areal innenfor planområdet kan ikke nyttes til annet enn jordbruksformål uten jordlovsmyndighetenes tillatelse.
- 2) Byggeområde for hytter:
 - a) I området kan opføres hytter i 1 etasje.
 - b) Hyttenes plassering og orientering skal være som vist på planen.
Plassering er nærmere angitt i terrenget med nummererte peler i marka.
Pelen skal ligge innenfor hytta's yttervegger.
 - c) Høyde på grunnmur og hytte skal holdes så lavt som mulig.
Største tillatte grunnmur/ pillarhøyde er 30 cm i flatt terreng og 80 cm i skrått terreng.
Største tillatte fri innvendig høyde ved raft er 200 cm for åpen himling og 210 cm for flat himling.
 - d) Hyttene skal gis en utforming som best mulig underordner seg naturpreget i området.
 - e) Hytte og uthus skal ha mest mulig ensartet og sammenfallende form og materialvalg. Fargen på utvendig veggflater må samstemmes med naturomgivelsene.
 - f) Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel 22 - 30 grader.
Taktekking skal utføres med tekkemateriale som gir en mørk, ikke reflekterende virkning.
 - g) Maksimal bebygd grunnflate for hver hytte er 80 m², inklusive terrasser med eller uten overbygg.
- 3) Eventuell inngjerding av hyttetomtene skal godkjennes av bygningsrådet.
- 4) Parkering skal skje på felles parkeringsplasser. Parkeringsplassene må opparbeides for tillatelse til hyttebygging gis. Ansvaret for suorydding og annet vedlikehold av tilførselsveger og parkeringsplasser avklares mellom partene

REGULERINGSBESTEMMELSER

Forts.

- 4) og inntas i festekontrakter.
- 5) Hyttebebyggelsen underlegges offentlig renovasjon. Avtale om den praktiske ordning vedr. plassering av nødvendig antall stativer, tømmehyppighet m.v. avtales med Avfallsselskapet.
- 6) Det tillates ikke innlagt vann og vannklossett i hyttene. Spillevannsavløp må etableres slik at det er hygienisk forsvarlig
- 7) Hyttene tillates ikke nyttet som helårsbolig uten bygningsrådets samtykke.
- 8) Bygningsrådet kan dispensere fra disse regler, hvor særlige grunner taler for det, innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Overhalla kommune.
- 9) I tillegg til disse generelle regler gjelder bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Overhalla kommune.



7700 STEINKJER, 7. juni 1983



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Sørsivegen 642
7863 OVERHALLA

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