

aktiv.



Ytterbyvegen 300, 7810 NAMSOS

**Vemundvik | Fritidsbolig med
naust og anneks | Påbygd og
renovert i 2020 | Eiet tomt | Gode
solforhold |**



Avdelingsleder/Megler

Torleif Sommerseth

Mobil 928 06 396

E-post torleif.sommerseth@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Namsos

Søren R Thornæs veg 4, 7800 NAMSOS

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 750 000,-
Omkostn.: Kr 45 140,-
Total ink omk.: Kr 1 795 140,-
Selger: Hege Hundseth Dahl
Håvard Rølvåg Dahl

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 1924
BRA-i/BRA Total 75/121 kvm
Tomtstr.: 1038.4 kvm
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 3, bnr. 158
Gnr. 3, bnr. 157
Oppdragsnr.: 1706260033

Din nye hytte?

Eiendommen ligger ca. 15 minutter kjøretur fra Namsos sentrum. Her har man nærhet til både sjø og turområder. Gode lys og solforhold. Boligen er påbygd og omfattende renovert i 2020 både innvendig og utvendig. Alle vinduer er skiftet, ny bordkledning og ny pappshingel. Boligen framstår i en fin og tidsriktig stil med en helhetlig oppgradering.

Verdt å merke seg:

- Nytt bad og kjøkken i 2020.
- Naust bygd i 2023.
- Oppgradert rør og el-anlegg.
- Kommunalt vann og septiktank.
- Montering av varmpumpe i 2020.
- Overbygd uteplass.
- Anneks bygd i ca. 1990.

Inneholder:

1. etasje: Gang, stue, 2 soverom, bad, kjøkken.
2. etasje: Gang, soverom.

Velkommen på visning!



Innhold

| | |
|---------------------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon | 2 |
| Om eiendommen | 4 |
| Plantegninger | 36 |
| Tilstandsrapport | 40 |
| Egenerklæring | 62 |
| Energiattest | 72 |
| Nabolagsprofil | 77 |
| Tegninger mottatt fra kommunen | 79 |
| Ferdigattester | 88 |
| Andre vedlegg | 90 |
| Sammendrag fra boligmappa | 94 |
| Kommunale avgifter | 95 |
| Kommunal tilknytning | 96 |
| Opplysninger pipe/ildsted | 97 |
| Situasjonskart | 98 |
| Matrikkelkart og -rapport hytte | 101 |
| Matrikkelkart og -rapport naust | 109 |
| Budskjema | 120 |

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 75 kvm

BRA - e: 46 kvm

BRA totalt: 121 kvm

TBA: 55 kvm

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 65 kvm Gang, stue, 2 soverom, bad, kjøkken.

2. etasje

BRA-i: 10 kvm Gang, soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

55 kvm

Naust

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 28 kvm Bod.

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 18 kvm 2 boder.

Ikke målbare arealer

Boligens Loft

GUA er 19 m².

Ikke måleverdig areal (ALH)9 m².

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

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Kommentar uthus:

Balkong på tilleggsbygningen er ikke oppmålt.

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

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

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

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

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

Andre arealer (ikke en del av bruksareal)

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

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1038.4 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiertomt.

Samlet areal på ca. 1 201 kvm. Eiendommen består av to tomter, en for hytten, 1 038 kvm og en for naustet 163 kvm. Tomten ved hytta er opparbeidet med noe platting, plen og parkeringsplass med grus. Naturtomt ved naust.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikelutskrift (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

Eiendommen ligger ca. 15 minutter kjøretur fra Namsos sentrum. Her har man nærhet til både sjø og turområder. Gode lys og solforhold.

Adkomst

Enkel adkomst med avkjøring fra offentlig vei.

Bygningssakkyndig

Frode Kvaløsæter

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

FRITIDSBOLIG

Fritidsbolig oppført på grunnmur i støpt betong og lettklinkerblokker. Veggkonstruksjoner er oppført i tre og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med pappshingel. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

NAUST

Naust oppført på støpte pilarer. Vegger i tre kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Tregulv. Det er dør og 2 porter i tre. Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert.

UTHUS

Uthus med åpen fundamentering på pilarer. Vegger i tre kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Det blir opplyst at det har blitt observert mus i takkonstruksjonen. Det gjøres videre oppmerksom på et etterslep av vedlikehold på blant annet sikringer/strøm, fasader, dører, vinduer og pilarer. Påkostninger / utbedringer må påregnes. Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Utvendig:

Taktekking:

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå.

Nedløp og beslag:

Takrenner, nedløp og beslag på tak i metall.

Veggkonstruksjon:

Veggene har trekonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft:

Takkonstruksjonen er et saltak med panelte himlinger. Det er etablert et kaldtloft over tilbygget.

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører:

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør med 2-lags glass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Det er oppført balkonger i impregnert treverk.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskille er et trebjelkelag.

Pipe og ildsted:

Boligen har elementpipe fra ca: 1989, vedovn fra 2020.

Tomteforhold:

Byggegrunn:

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering:

Det ble utført drenerende tiltak i terrenget, montert grunnmursplast på deler av grunnmur ifb. med renoveringen / tilbygget.

Grunnmur og fundamenter:

Bygningen har betonggrunnmur og mur lettklinkerblokker.

Terrengforhold:

Bygningen ligger i skrått hellende terreng med flate partier. Det ble utført drenerende tiltak på oversiden av boligen ifb. med renoveringen i 2021.

TG2

Nedløp og beslag:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Takkonstruksjon/Loft:

Det ble registrert spor etter mus oppe på kaldtloftet, også observert av selger vinteren 2025. Tiltak ble utført, musebørster bak bordkledning ettermontert.

Det registreres skjevheter / nedbøy i takkonstruksjonen fra byggeår.

Det ble ikke registrert bruk av diffusjonssperre i kontrollerte steder over soverom og bad i tilbygget.

Grunnmur og fundamenter:

Det registreres enkelte sprekkdannelser i grunnmur. Enkelte av disse er tettet ifb. med renoveringen av boligen.

Terrengforhold:

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

TG3

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Største målte avvik / skjevheter i etasjeskille gjelder gulv på loft da selger ikke foretok en oppretting av disse gulvene under renoveringen i 2021.

TGIU

Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. 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. Det er et blindrom/rom uten adkomst som opprinnelig har fungert som matkjeller.

Helse, miljø og sikkerhet:

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

Konsekvens/tiltak:

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

Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Lovlighet

Fritidsbolig

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

Det er ikke fremlagt plantegning av loft.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Frode Kvaløsaeter, datert 14.04.2026. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Våtrom, tak og fasade

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Weider rør AS

Beskrivelse av arbeidet: Firmaet har gjort alt arbeid med vann og avløp. Det er etablert nytt vanninntak med fordelerskap og avløp, i nyoppført påbygg. Montering av ny varmtvannstank. Montering av sluk i dusjsone, dusjvegger/dører og dusjarmatur, armatur i baderomsinnredning, toalett.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Namdal Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Montering av varmekabler i gulv og alt av øvrige elektriske installasjoner på bad.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Holms elektro

Beskrivelse av arbeidet: Montering av strøm til avtrekksvifte på bad, i forbindelse med ettermontering av ny vifte

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Støping av gulv, legging av membran, flislegging av gulv, og montering av veggplater i dusjsone, og panel på resten av bad. Utført av eier.

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

Svar: Ja

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

Bad oppført i nytt påbygg, år 2020. Membran som tettesjikt i gulv og i/rundt sluk.

Membran kan påvises i sluk. Ny sluk montert av rørlegger.

Oppbygging av bad kan dokumenteres med bilder, ref. punkt 3.

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

Svar: Ja

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

Svar: Ja

I forbindelse med totalrestaurering;

Yttervegger består av laftede planker. Der det har vært funnet råte, er dette blitt byttet ut med friskt treverk.

Bjelkelag gulv, i stue/kjøkken i eldre bygningsdel, hadde råteskader i endene, alt av dette bjelkelaget er skiftet ut.

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

Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: All råteskade, hovedsakelig i bunnsvill er skiftet ut. Øvrig uskadet bunnsvill er behandlet med impregnering som tilleggs-sikring for økt holdbarhet. Bjelkelag i gammel del (stue/kjøkken) er skiftet ut i sin helhet. Arbeidet er gjort av eier.

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

Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Alle vinduer og altandør er skiftet, vinduer/dør er produsert i 2019. Ny ytterdør (2020) er skiftet. All kledning, vindskier m.m er skiftet. Vindsperre under ny kledning lagt rundt eldre del av bygning.

Nytt påbygg med asfaltplater bak kledning. Nytt tak med pappshingel, lagt på nye OSB-plater. Altandekke / platting lagt ny i 2017/2018. Alt arbeid gjort av eier.

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

Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Nytt naust oppført i 2023. Bygd av eier

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

Svar: Ja

Det aller meste av grunnmuren står på fjell, men pga byggemetode og materialer brukt i opprinnelig byggeår har dette over tid skapt noen riss og sprekker i grunnmur.

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

Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Deler av grunnmur er restaurert, dels nyoppbygd og understøpt pga tidligere riss og skader. Riss og skader og hele grunnmuren er i sin helhet utbedret og forsterket. Arbeidet utført av eier.

Drenering, fukt og lekkasje

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

Svar: Ja

Pga byggemetode i opprinnelig byggeår har fukt passert langs med fjellet i krypkjeller

uten at det har blitt gjort ytterligere sikring mot fukt.
Denne fukten har ført til råte i endene av gulvbjelker, som nå er skiftet.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med restaurering av grunnmur og bygging av nytt påbygg ble det lagt ned tre dreneringsrør på tre steder under nytt påbygg for å fjerne fuktvandring langs fjell på den mest utsatte siden.

Det er også lagt ned drenering langs nordside av bygningen (side mot Kjerstivika)

Fuktvandring langs fjell i krypkjeller er stanset, ekstra lufterventiler er satt inn, og det er lagt plast over grunn i hele krypkjeller. Alt av takvann er lagt i rør, ledet bort fra hytta.

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Rolf Thorsen As

Beskrivelse av arbeidet: Legging av rør for å lede bort vann ved/fra åkergrøft mot sør. I forbindelse med opparbeiding av tomt mot skog (retning øst/nordøst), ble det gravd ut en grøft i terreng for å lede bort vann fra åkergrøft mot nord (retning Kjerstivika)

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Se også punkt 10. I tillegg er det det lagt ned drenering nært tomtgrense, ved skråning mot skog, og ved parkering og oppgang til hytta.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

Svar: Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Se beskrivelse overfor.

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

Svar: Ja

Se punkt 4 og 10, fukt/råteskade

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

Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Se punkt 4 og 10, fukt/råteskade utbedret

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

Svar: Ja

Oppdaget mus i takkonstruksjon på hytte vinteren 2024/2025.
Anneks har hatt mus i takkonstruksjon på soverom/oppholdsdel, sannsynligvis i ett eller flere år, og humler i en veggseksjon, observert sommer 2025.
Soverom/oppholdsdel i anneks bør mest sannsynlig renoveres.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Ettermontering av musebørster som tilleggssikring til musebånd på hytta. Ser ut til å ha hatt effekt. I annekset ble det montert musebånd i redskapsbod-del, som ser ut til å ha stoppet ytterligere mus, men soverom/oppholdsromsdel bør mest sannsynlig renoveres.

Tekniske installasjoner

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Weider rør AS

Beskrivelse av arbeidet: Montering av komplett nytt vann og avløpssystem. Alt av avløpsrør og vann innvendig og utvendig er nytt i 2020. Rør-i-rør system. Nedlegging av ny septiktank med tilhørende ledningsnett.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Rolf Thorsen AS

Beskrivelse av arbeidet: Graving og nedsetting av septikkanlegg.

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Servicegutta AS / Grannes VVS (2025)

Beskrivelse av arbeidet: Montering av varmepumpe 2020 Service varmepumpe høsten 2025

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

Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Montering av ny vedovn og røykinnføringsrør

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: NTE Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Montering av nytt sikringssskap og elektrisk anlegg i påbygg.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Namdal elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt elektrisk anlegg i eldre del av hytta og bad i påbygg.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Holms elektro

Beskrivelse av arbeidet: Montering av strøm til avtrekksvifte på bad, i forbindelse med ettermontering av ny vifte

Eiendommen og omgivelsene

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

Svar: Ja

Oppføring av påbygg og takoverbygg veranda.

Oppfylling og planering av tomt og nedgraving av septikkanlegg,

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Svar: Ja

Ferdigattest foreligger på alle tiltak.

Generelt

Pkt. 37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja

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

Svar: Ja

Anneks. Se tidligere punkt 13. Har vært mus i tak soverom/oppholdsdel, humle i veggseksjon.

Sikringsboks/skap i anneks bør skiftes pga alder.

Tre/fire pilarer bør rettes opp

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

Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Se punkt 13, musebånd montert i boddel.

Innhold

1. etasje: Gang, stue, 2 soverom, bad, kjøkken.

2. etasje: Gang, soverom.

Uthus og naust.

Standard

1. etasje:

Gang: Klikkvinyll på gulv og malt panel på vegger. Smartpanel i himling. Sikringsskap.

Stue: Klikkvinyll på gulv og malt panel på vegger. Smartpanel og downlights i himling.

Vedovn og varmepumpe. Utgang til balkong.

Kjøkken: Klikkvinyll på gulv og malt panel på vegger. Smartpanel og downlights i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

Soverom 1: Teppe på gulv og panelplater på vegger. Smartpanel i himling.

Soverom 2: Teppe på gulv og panelplater på vegger. Smartpanel i himling.

Bad: Flis på gulv, våtromsplater og malt panel på vegger. Smartpanel i himling.

Gulvvarme. Utstyrt med servantskap, wc, innfellbare dusjdører og bereder.

Loft:

Gang: Laminat på gulv, malt panel og panelplater på vegger. Smartpanel i himling.

Soverom: Laminat på gulv, malt panel og panelplater på vegger. Smartpanel i himling.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Frode Kvaløseter, datert 14.04.2026. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningssdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Hvitevarer i boligen under visning medfølger i handelen.

Parkering

Nedenfor boligen på tomten.

Diverse

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

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

leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.

- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Elektris, varmepumpe og ved.

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

Følgende er opplyst av Namsos kommune:

Ingen anmerkninger/mangler vedr pipe, ildsted eller boenhet registrert på tilsyn 19.10.2022.

Tilsyn hvert 4. år. Feiing hvert 6. år, neste gang 2028. (med forbehold om endringer)

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 1 750 000

Omkostninger kjøper

1 750 000 (Prisantydning)

Omkostninger

43 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

45 140 (Omkostninger totalt)

62 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

64 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

1 795 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 812 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 814 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 12 372 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vanngebyr, slamtømming, renovasjonsgebyr, feie- og tilsynsavgift samt eiendomsskatt for både hytten og naustet.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten er kr. 1 531 000,-.

For naust beliggende på gbnr. 3/157 betales kr. 682,- pr år og eiendomsskattetaksten er kr. 175 000,-.

Formuesverdi primærbolig

Kr 120 581 for år 2024

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 3, bruksnummer 158 i Namsos kommune. Gårdsnummer 3, bruksnummer 157 i Namsos kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Se vedlagte grunnbok i salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bygging av hytten.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg hytte datert 04.03.2021.

Det foreligger ferdigattest for etablering av avløpsanlegg for sanitært avløpsvann fra fritidsbolig datert 17.03.2021.

Det foreligger ferdigattest for oppføring av naust datert 18.01.2024.

At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Vei, vann og avløp

Vann:

Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

Eiendommen har ikke vannmåler

Avløp:

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig eller privat nett

Eiendommen har septiktank

Vei:

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Kommentar:

Det kan etter hvert komme pålegg om godkjent avrenning fra septiktank dersom dette ikke er etablert.

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel for Namsos kommune 2024 - 2036, vedtatt 15.05.2025

Eiendommen følger kommuneplan med formål Fritids-/sesongbosted.

Kopi av kart og bestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 875 Betalingsutsettelse
- 1 250 Digital annonsering
- 7 000 Kommunale opplysninger
- 18 900 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar

3 750 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
15 000 Tilretteleggingsgebyr
2 500 Visninger per stk.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
3 900 Utlegg fotograf
19 000 Utlegg tilstandsrapport, ca
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 106 925

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

Ansvarlig megler

Trine Calligaro Ingebrigtsen
Koordinator/Eiendomsmegler
trine.calligaro.ingebrigtsen@aktiv.no
Tlf: 418 47 600

Ansvarlig megler bistås av

Torleif Sommerseth
Avdelingsleder/Megler
torleif.sommerseth@aktiv.no
Tlf: 928 06 396

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

15.04.2026



























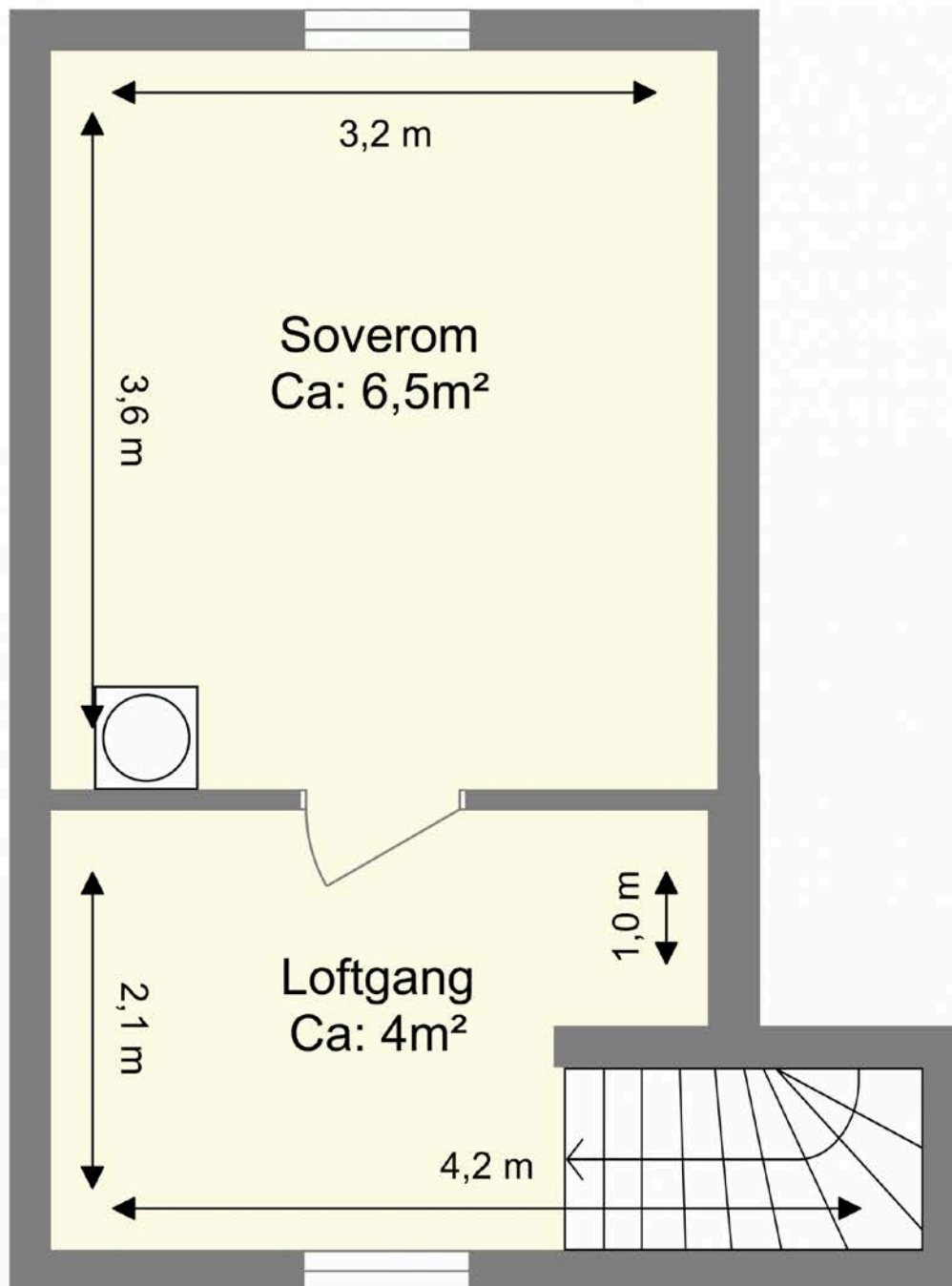
Ytterbyvegen 300

1. Etasje



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

Ytterbyvegen 300
2. Etasje



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

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

✓ GODE PRISER

✓ PERSONLIG RÅDGIVER

✓ GODE DIGITALE LØSNINGER



Verdal
Steinkjer
Namsos
Grong
Rørvik
Mosjøen
Mo i Rana



KONTAKT OSS FOR FINANSIERING - ENKELT, RASKT OG EFFEKTIVT



74 31 28 60

 **GRONG**
SPAREBANK

TILGJENGELIG - OFFENSIV - DYKTIG - ORDENTLIG

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Ytterbyvegen 300 , 7810 NAMSOS

 NAMSOS kommune

 gnr. 3, bnr. 158

Sum areal alle bygg: BRA: 121 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 08.04.2026

Rapportdato: 14.04.2026

Oppdragsnr.: 19224-1383

Referansenummer: IP5168

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS



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

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Frode Kvaløster

frode.kvalosater@takst-forum.no

922 08 459



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig - Byggeår: 1924

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå.
Takrenner, nedløp og beslag på tak i metall.

Veggene har trekonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen er et saltak med panelte himlinger. Det er etablert et kaldtloft over tilbygget.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør med 2-lags glass.

Det er oppført balkonger i impregnert treverk.

Det er etablert en trapp i impregnert treverk.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, teppe og klikkvinyll. Veggene har malt trepanel og panelplater. Innvendige tak har smartpanel.

Etasjeskille er et trebjelkelag.

Boligen har elementpipe fra ca: 1989, vedovn fra 2020.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Veggene har baderomsplater og malt panel. Taket er smartpanel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Gulvet har fall inn mot sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

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

Det er elektrisk styrt vifte.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert luft til luft varmepumpe.

Varmtvannstanken er på 112 liter.

Sikringssskap med automatsikringer og automatisk strømmåler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det ble utført drenerende tiltak i terrenget, montert grunnmursplast

på deler av grunnmur ifb. med renoveringen / tilbygget.

Bygningen har betonggrunnmur og mur lettklinkerblokker.

Bygningen ligger i skrått hellende terreng med flate partier. Det ble utført drenerende tiltak på oversiden av boligen ifb. med renoveringen i 2021.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

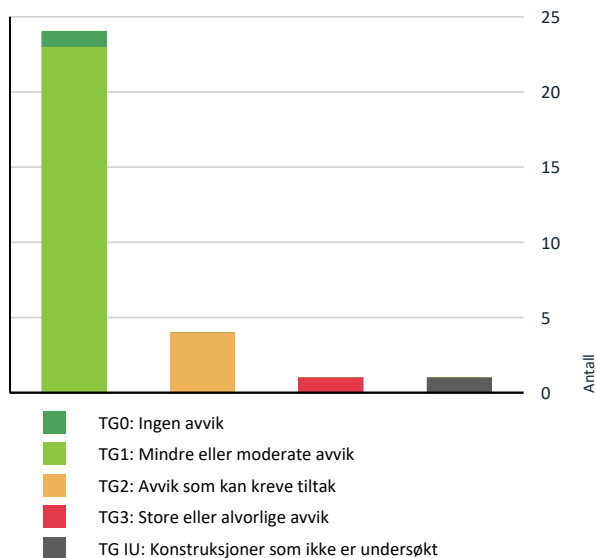
Fritidsbolig

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

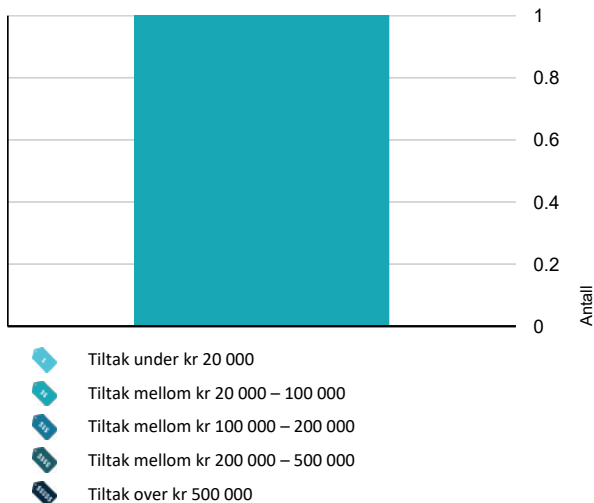
Det er ikke fremlagt plantegning av loft.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Kryp Kjeller [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

1924

Kommentar

Opplyst av selger under befaring

Anvendelse

Fritidsbolig

Standard

Fritidsbolig oppført på grunnmur i støpt betong og lettklinkerblokker. Veggkonstruksjoner er oppført i tre og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med pappshingel. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

| | | |
|------|---------------|---|
| 2021 | Modernisering | Tilbygg / renovering av eksisterende bolig. |
| 2026 | Modernisering | Montert elektrisk avtrekksvifte på bad. |

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag på tak i metall.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er et saltak med panelte himlinger. Det er etablert et kaldtloft over tilbygget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det ble registrert spor etter mus oppe på kaldtloftet, også observert av selger vinteren 2025. Tiltak ble utført, musebørster bak bordkledning ettermontert.

Det registreres skjevheter / nedbøy i takkonstruksjonen fra byggeår.

Det ble ikke registrert bruk av diffusjonssperre i kontrollerte steder over soverom og bad i tilbygget.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Observasjoner over tid må utføres mtp. registrert aktivitet etter mus.

Diffusjonssperre / luftlekkasjer mellom oppvarmede rom og kaldtloft bør ettermonteres.



Kaldtloft over tilbygg.

1 TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

1 TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør med 2-lags glass.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er oppført balkonger i impregnert treverk.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Utvendig peis har dårlig tilstand.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er etablert en trapp i impregnert treverk.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat, teppe og klikkvinyll. Veggene har malt trepanel og panelplater. Innvendige tak har smartpanel.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille er et trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Største målte avvik / skjevheter i etasjeskille gjelder gulv på loft da selger ikke foretok en oppretting av disse gulvene under renoveringen i 2021.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Det er godt merkbare skjevheter i gulv på loft.

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe fra ca: 1989, vedovn fra 2020.

TG IU Kryp Kjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Kryp kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp kjeller 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.

Det er et blindrom/rom uten adkomst som opprinnelig har fungert som matkjeller.

Konsekvens/tiltak

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



Bilde tatt i tilgjengelig del av krypkjeller

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater og malt panel. Taket er smartpanel.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Gulvet har fall inn mot sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



Trapping i gulvflis ved sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



Plastsluk i dusjsonen.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

Årstall: 2021

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

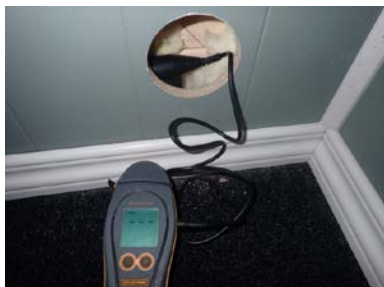
TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Årstall: 2021

Kilde: Eier



Ingen skadelig fukt i hulltakingen

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på 112 liter.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og automatisk strømmåler.

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

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

2. inntakssikring og videre.

2020 Ny installasjon i 2020 / 2021.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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?

Ja Det blir opplyst at avvik vedr. dokumentasjon er lukket.

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 varmtvannsbereider, jmfør 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?

Nei



Sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det ble utført drenerende tiltak i terrenget, montert grunnmursplast på deler av grunnmur ifb. med renoveringen / tilbygget.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur og mur lettlinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres enkelte sprekkdannelser i grunnmur. Enkelte av disse er tettet ifb. med renoveringen av boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer knyttet til sprekker må utføres, observasjoner utføres for å fange opp eventuelle endringer over tid.



Sprekk i bankett / mur.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Bygningen ligger i skrått hellende terreng med flate partier. Det ble utført drenerende tiltak på oversiden av boligen ifb. med renoveringen i 2021.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Behovet for terrengjusteringer må vurderes fortløpende.

Avstand fra terrenget til veggkonstruksjon bør økes.

Tilstandsrapport



Veggkonstruksjonen ligger utsatt til for tilsig av overflatevann.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

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

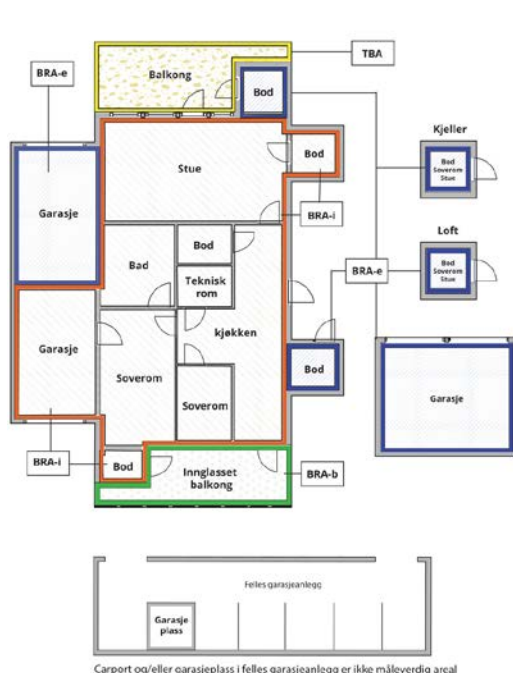
Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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

Fritidsbolig

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | | | |
| 1. Etasje | 65 | | | 65 | 55 | | 65 |
| Loft | 10 | | | 10 | | 9 | 19 |
| SUM | 75 | | | | 55 | 9 | 84 |
| SUM BRA | 75 | | | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|--|-----------------------------|----------------------------|
| 1. Etasje | Gang, stue, soverom, soverom 2, bad, kjøkken | | |
| Loft | Gang, soverom | | |

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er ikke fremlagt plantegning av loft.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Viser til selgers egenerklæring.

Naust

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 1. Etasje | | 28 | | 28 | |
| SUM | | 28 | | | |
| SUM BRA | 28 | | | | |

Romfordeling

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

Uthus

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 1. Etasje | | 18 | | 18 | |
| SUM | | 18 | | | |
| SUM BRA | 18 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| 1. Etasje | | Bod, bod 2 | |

Kommentar

Balkong på tileggsbygningen er ikke oppmålt.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|--------------------|---------------|
| 08.4.2026 | Frode Kvaløseter | Takstingeniør |
| | Håvard Rølvåg Dahl | Kunde |

Matrickeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|-------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|---------------|
| 5007 NAMSOS | 3 | 158 | | 0 | 1038.4 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

Adresse

Ytterbyvegen 300

Hjemmelshaver

Dahl Hege Hundseth

Bygninger på eiendommen

Naust

**Anvendelse**

Lager / hensetning

Byggeår

2024

Kommentar

Ferdigattest

Standard

Naust oppført på støpte pilarer. Vegger i tre kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Tregulv. Det er dør og 2 porter i tre.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Uthus

**Anvendelse**

Lager / hensetning

Byggeår

1991

Kommentar

Opplyst av selger under befaring

Standard

Uthus med åpen fundamentering på pilarer. Vegger i tre kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater.

Vedlikehold

Det blir opplyst at det har blitt observert mus i takkonstruksjonen. Det gjøres videre oppmerksom på et etterslep av vedlikehold på blant annet sikringer/strøm, fasader, dører, vinduer og pilarer. Påkostninger / utbedringer må påregnes.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Plantegninger | 19.03.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Kommunalinformasjon | 08.04.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæringskjema | 08.04.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Standardbeskrivelse | 14.04.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 14.04.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Håvard Rølvåg Dahl

Hege Hundseth Dahl

Boligen

Ytterbyvegen 300

7810 Namsos

5007-3/158/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2012
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Weider rør AS

Beskrivelse av arbeidet: Firmaet har gjort alt arbeid med vann og avløp. Det er etablert nytt vanninntak med fordelerskap og avløp, i nyoppført påbygg. Montering av ny varmtvannstank. Montering av sluk i dusjsone, dusjvegger/dører og dusjarmatur, armatur i baderomsinnredning, toalett.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: Namdal Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Montering av varmekabler i gulv og alt av øvrige elektriske installasjoner på bad.

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Holms elektro

Beskrivelse av arbeidet: Montering av strøm til avtrekksvifte på bad, i forbindelse med ettermontering av ny vifte

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Støping av gulv, legging av membran, flislegging av gulv, og montering av veggplater i dusjsone, og panel på resten av bad. Utført av eier.

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

♦ **Ja**

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

Bad oppført i nytt påbygg, år 2020. Membran som tettesjikt i gulv og i/rundt sluk. Membran kan påvises i sluk. Ny sluk montert av rørlegger.

Oppbygging av bad kan dokumenteres med bilder, ref. punkt 3.

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

♦ **Ja**

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

♦ **Ja**



I forbindelse med totalrestaurering;

Yttervegger består av laftede planker. Der det har vært funnet råte, er dette blitt byttet ut med friskt treverk. Bjelkelag gulv, i stue/kjøkken i eldre bygningsdel, hadde råteskader i endene, alt av dette bjelkelaget er skiftet ut.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: All råteskade, hovedsakelig i bunnsvill er skiftet ut. Øvrig uskadet bunnsvill er behandlet med impregnering som tilleggs-sikring for økt holdbarhet. Bjelkelag i gammel del (stue/kjøkken) er skiftet ut i sin helhet. Arbeidet er gjort av eier.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Alle vinduer og altandør er skiftet, vinduer/dør er produsert i 2019. Ny ytterdør (2020) er skiftet. All kledning, vindskier m.m er skiftet. Vindsperre under ny kledning lagt rundt eldre del av bygning. Nytt påbygg med asfaltplater bak kledning. Nytt tak med pappshingel, lagt på nye OSB-plater. Altandekke /plattung lagt ny i 2017/2018. Alt arbeid gjort av eier

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Beskrivelse av arbeidet: Nytt naust oppført i 2023. Bygd av eier

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

♦ Ja

Det aller meste av grunnmuren står på fjell, men pga byggemetode og materialer brukt i opprinnelig byggeår har dette over tid skapt noen riss og sprekker i grunnmur.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Deler av grunnmur er restaurert, dels nyoppbygd og understøpt pga tidligere riss og skader. Riss og skader og hele grunnmuren er i sin helhet utbedret og forsterket. Arbeidet utført av eier.

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Pga byggemetode i opprinnelig byggeår har fukt passert langs med fjellet i krypkjeller uten at det har blitt gjort ytterligere sikring mot fukt.

Denne fukten har ført til råte i endene av gulvbjelker, som nå er skiftet.

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med restaurering av grunnmur og bygging av nytt påbygg ble det lagt ned tre dreneringsrør på tre steder under nytt påbygg for å fjerne fuktvandring langs fjell på den mest utsatte siden. Det er også lagt ned drenering langs nordside av bygningen (side mot Kjerstivika) Fuktvandring langs fjell i krypkjeller er stanset, ekstra lufteventiler er satt inn, og det er lagt plast over grunn i hele krypkjeller. Alt av takvann er lagt i rør, ledet bort fra hytta.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Rolf Thorsen As

Beskrivelse av arbeidet: Legging av rør for å lede bort vann ved/fra åkergrøft mot sør. I forbindelse med opparbeiding av tomt mot skog (retning øst/nordøst), ble det gravd ut en grøft i terreng for å lede bort vann fra åkergrøft mot nord (retning Kjerstivika)

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Se også punkt 10. I tillegg er det det lagt ned drenering nært tomtegrense, ved skråning mot skog, og ved parkering og oppgang til hytta.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på



Se beskrivelse overfor

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

♦ Ja

Se punkt 4 og 10, fukt/råteskade

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Beskrivelse av arbeidet: Se punkt 4 og 10, fukt/råteskade utbedret

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

♦ Ja

Oppdaget mus i takkonstruksjon på hytte vinteren 2024/2025.

Anneks har hatt mus i takkonstruksjon på soverom/oppholdsdel, sannsynligvis i ett eller flere år, og humler i en veggseksjon, observert sommer 2025.

Soverom/oppholdsdel i anneks bør mest sannsynlig renoveres.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Ettermontering av musebørster som tilleggssikring til musebånd på hytta. Ser ut til å ha hatt effekt. I annekset ble det montert musebånd i redskapsbod-del, som ser ut til å ha stoppet ytterligere mus, men soverom/oppholdsromsdel bør mest sannsynlig renoveres.

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Weider rør AS

Beskrivelse av arbeidet: Montering av komplett nytt vann og avløpssystem. Alt av avløpsrør og vann innvendig og utvendig er nytt i 2020. Rør-i-rør system. Nedlegging av ny septiktank med tilhørende ledningsnett.



2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Rolf Thorsen As

Beskrivelse av arbeidet: Graving og nedsetting av septikkanlegg.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Servicegutta AS / Grannes VVS (2025)

Beskrivelse av arbeidet: Montering av varmpumpe 2020 Service varmpumpe høsten 2025

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Montering av ny vedovn og røykinnføringsrør

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: NTE Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Montering av nytt sikringssskap og elektrisk anlegg i påbygg.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Namdal elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt elektrisk anlegg i eldre del av hytta og bad i påbygg.

3.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Holms elektro

Beskrivelse av arbeidet: Montering av strøm til avtrekksvifte på bad, i forbindelse med ettermontering av ny vifte

Eiendommen og omgivelsene

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- ♦ **Ja**

Oppføring av påbygg og takoverbygg veranda.
Oppfylling og planering av tomt og nedgraving av septikkanlegg.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- ♦ **Ja**

Ferdigattest foreligger på alle tiltak

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-



31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Ja**

Anneks. Se tidligere punkt 13. Har vært mus i tak soverom/oppholdsdel, humle i veggseksjon.

Sikringsboks/skap i anneks bør skiftes pga alder.

Tre/fire pilarer bør rettes opp

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: Se punkt 13, musebånd montert i bod-del.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?



♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

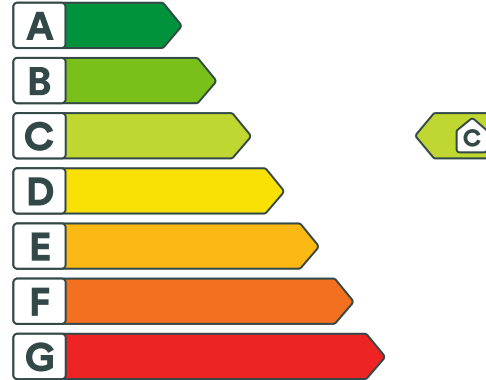
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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



| | |
|---|--|
| Adresse Ytterbyvegen 300, 7810 NAMSOS | |
| Dato for energimerking 17.03.2026 | Merkenummer Energiattest-2026-271685 |
| Bygningskategori Småhus | Bygningsnummer 185183610 |
| Gårdsnummer 3 | Bruksnummer 158 |
| Seksjonsnummer — | Bruksenhetsnummer H0101 |



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår 1924 | Bygningstype Fritidsbolig |
| Bruksareal 98,4 m² | Oppvarmet bruksareal 98,4 m² |
| Oppvarmet etasje 2 | Bygningsmateriale Tre |
| Oppvarming Varmepumpe, Ved | |
| Ventilasjon Periodisk avtrekk | |



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
157,26 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
179,64 kWh/m²

Totalt levert pr. år
18 792 kWh



Ytterbyvegen 300, 7810 NAMSOS



Detaljering

| | |
|------------------------------|----------------------------|
| Bygningsform Ja | Vegger Ja |
| Vindu Ja | Gulv Ja |
| Takkonstruksjon Ja | Ytterdører Ja |
| Energibruk Nei | Lekkasjetall Nei |
| Solceller Nei | |



Ytterbyvegen 300, 7810 NAMSOS



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: 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 utendørs

Tiltak 17: 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 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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.



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

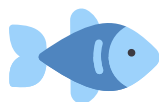
<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Ytterbyvegen 300

Avstand til sjø

98 m



Offentlig transport

| | | |
|------------------------|--------|-------------|
| ✈ Namsos lufthavn | 21 min | 🚗 |
| 🚏 Ytterby Linje 665 | 1 min | 🚶 0.1 km |

Avstand til byer

| | | |
|-----------|------------|---|
| Namsos | 14 min | 🚗 |
| Steinkjer | 1 t 20 min | 🚗 |
| Trondheim | 3 t 6 min | 🚗 |

Ladepunkt for el-bil

| | | |
|---------------------|--------|---|
| 🚗 Namsos Storsenter | 12 min | 🚗 |
| 🚗 Samfunnshuset | 14 min | 🚗 |

Vintersport

Alpin

- Bråten skisenter
- Kjøretid: 10 min
- Skitrek i anlegget: 1



Aktiviteter

| | | |
|------------------|--------|---|
| Namsos Golfklubb | 21 min | 🚗 |
|------------------|--------|---|

Sport

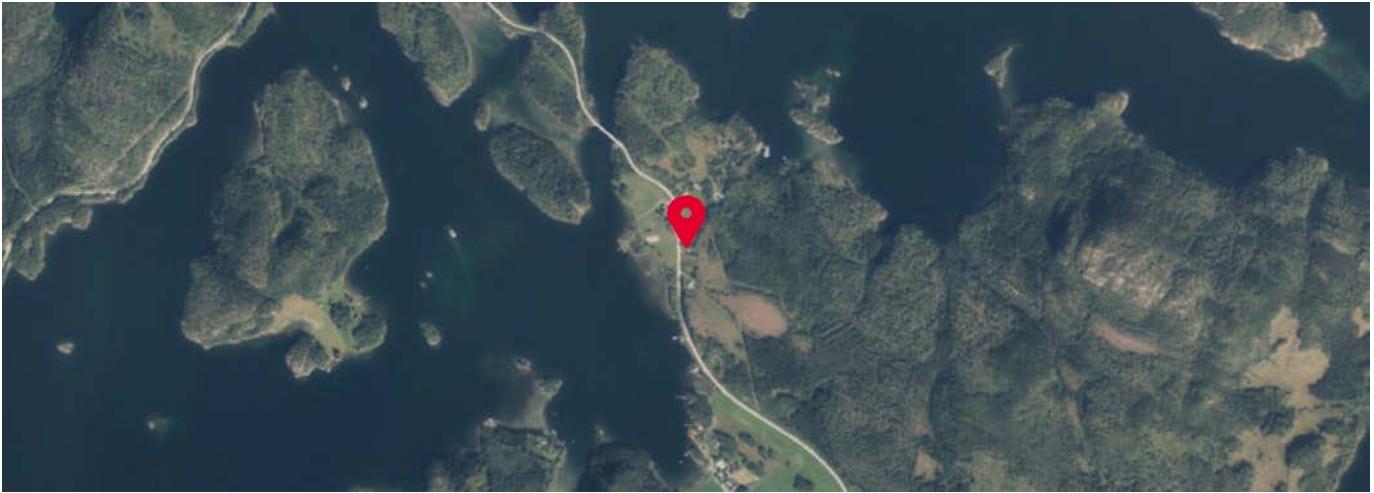
| | | |
|---|--------|--------------|
| 🏀 Sørenget skole Aktivitetshall, ballspill | 2 min | 🚗 2.9 km |
| 🏀 Bråten balløkke Ballspill | 11 min | 🚗 12.7 km |
| 🏊 Care Namsos | 15 min | 🚗 |
| 🏊 Træn Namsos | 16 min | 🚗 |

Dagligvare

| | | |
|--|--------|--------------|
| Rema 1000 Rock City Post i butikk, PostNord | 13 min | 🚗 13.3 km |
| Coop Extra Verftsgata | 13 min | 🚗 |

Varer/Tjenester

| | | |
|---------------------|--------|---|
| 🏪 Namsos Storsenter | 13 min | 🚗 |
| 🏪 AMFI Namsos | 15 min | 🚗 |
| 🏪 Apotek 1 Namsos | 13 min | 🚗 |
| 🏪 Apotek 1 Østre | 15 min | 🚗 |
| 🍷 Namsos Vinmonopol | 13 min | 🚗 |



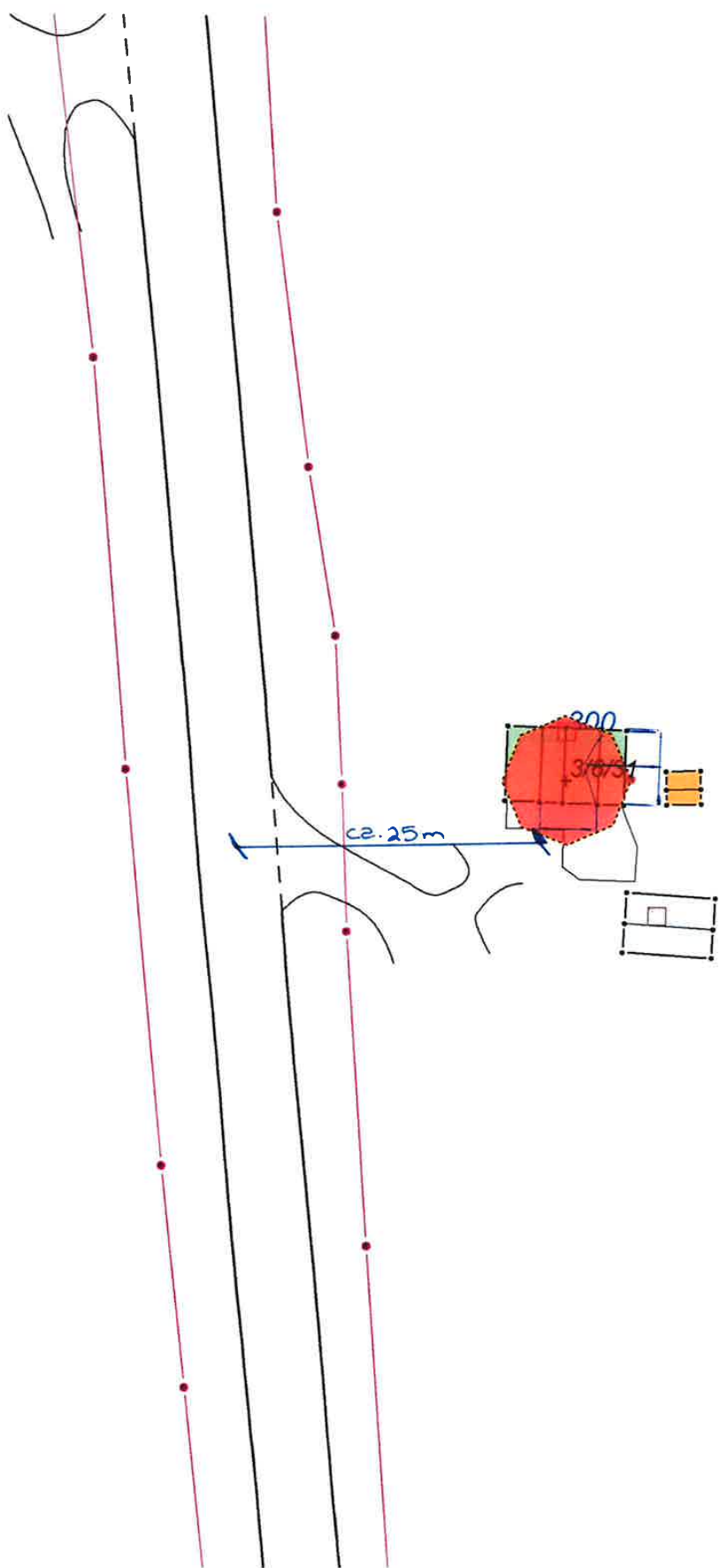
 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

2

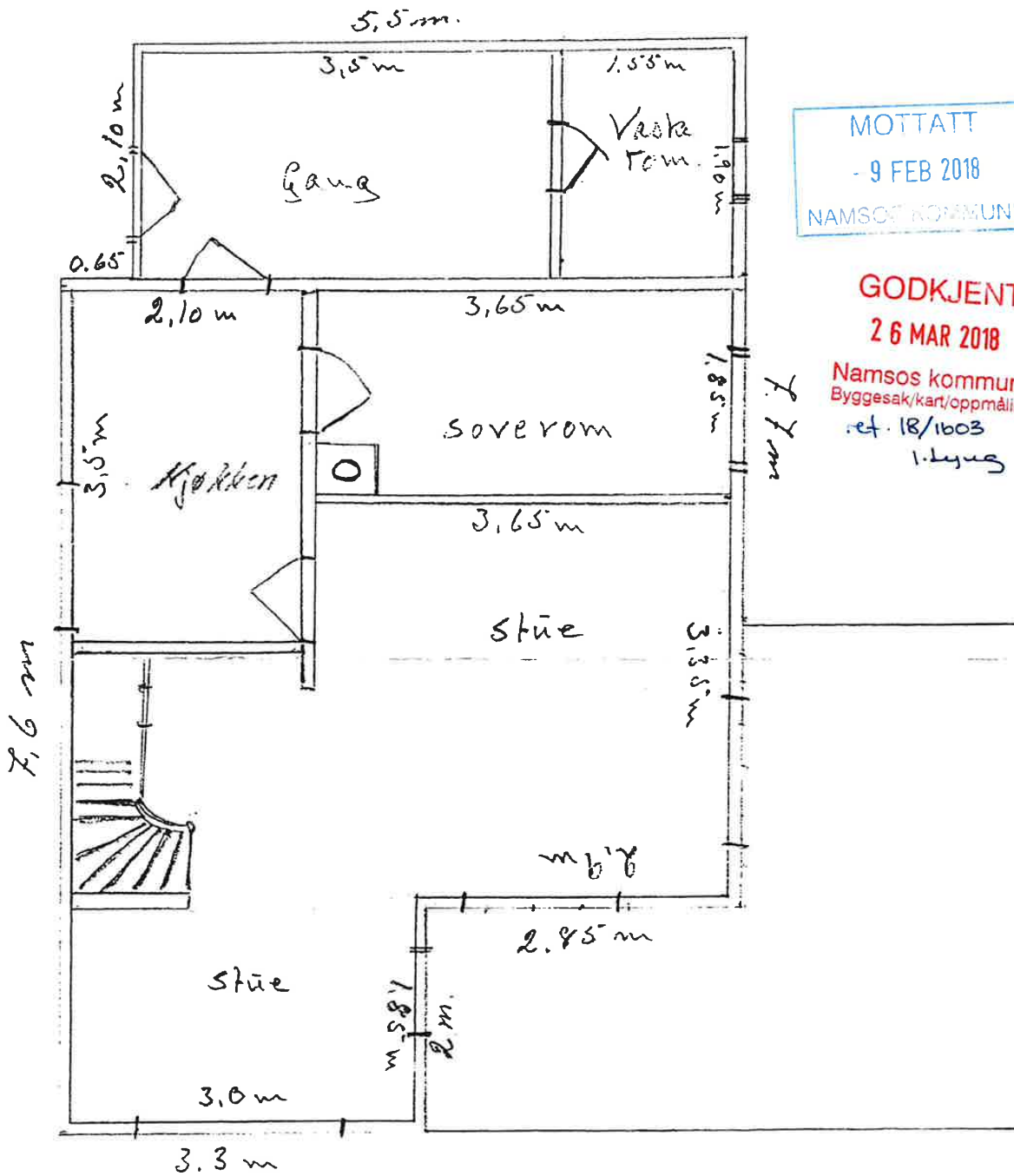
- 9 FEB 2018
NAMSOS KOMMUNE

GODKJENT
26 MAR 2018

Namsos kommune
Byggesak/kart/oppmåling
ref. 18/1603
I. Lyng



| | |
|---|--|
|  | Situasjonskart Flyfoto 2013 26.01.2018 |
|---|--|

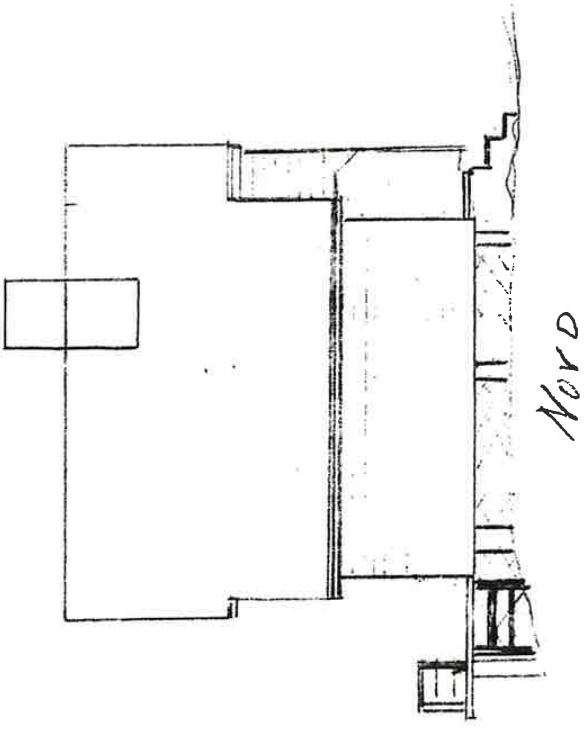


MOTTATT
 - 9 FEB 2018
 NAMSOS KOMMUNE

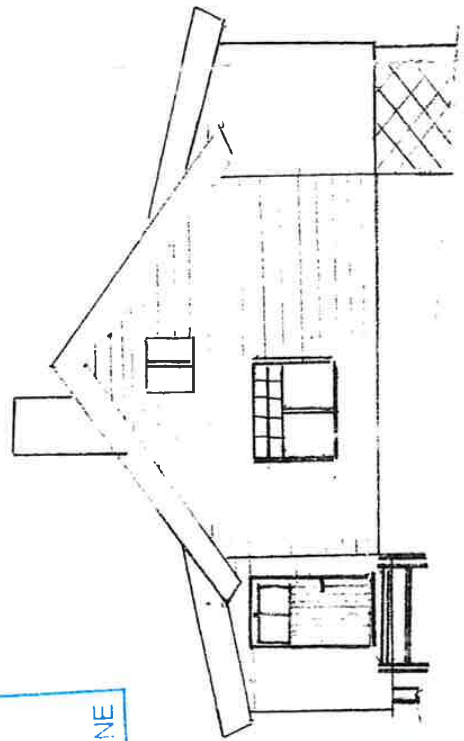
GODKJENT
 26 MAR 2018
 Namsos kommune
 Byggesak/kart/oppmåling
 ref. 18/1603
 I. Lyng

2018
26 MAR 2018
LINE

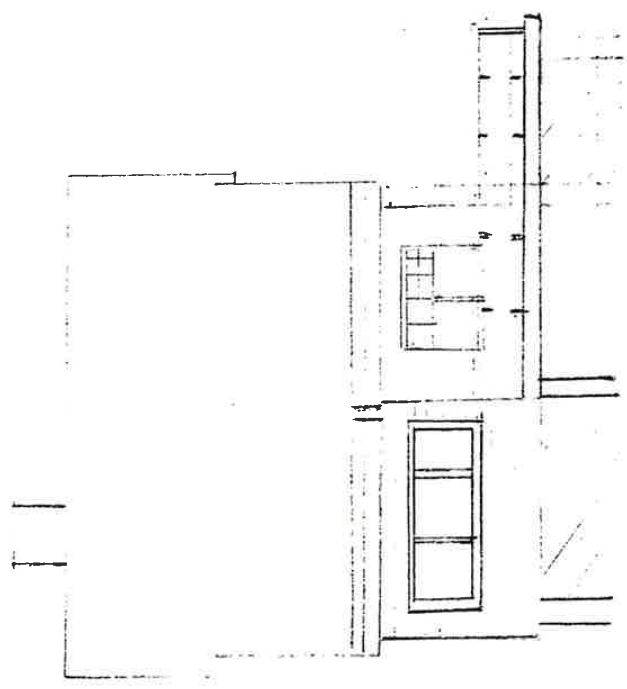
GODKJENT
26 MAR 2018
Namsos kommune
Byggesak/kart/oppmåling
ref. 18/1603
1.25ms



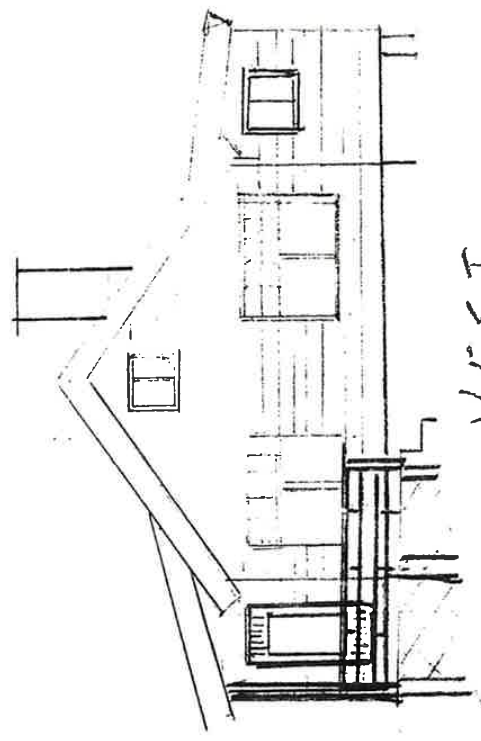
Nord



ØST



Syd



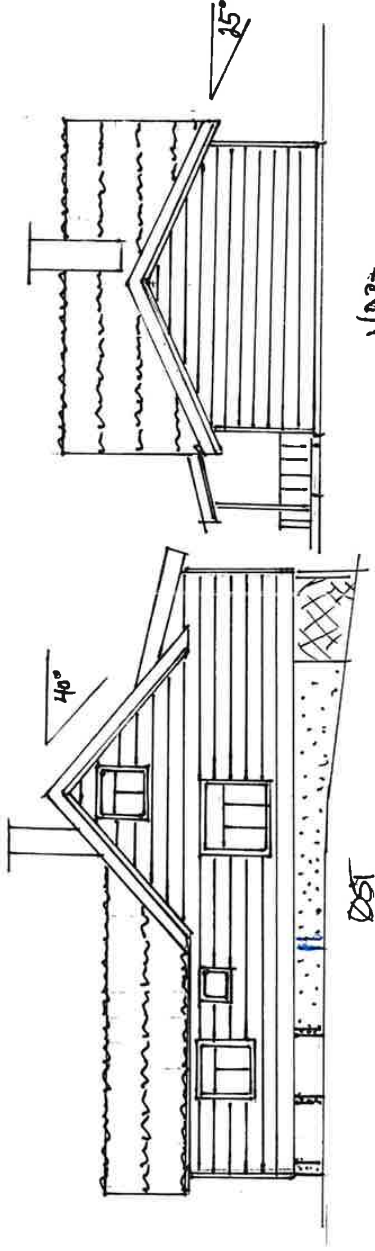
VEST

Eksisterende

M = 1:100
3

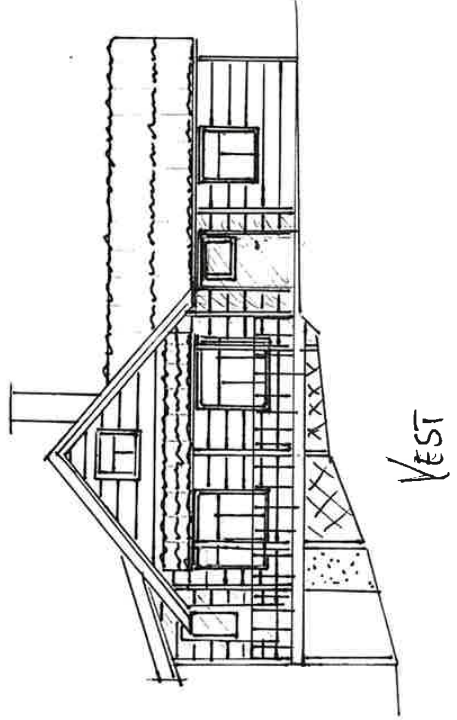
9 FEB 2018
NAMSSØS KOMMUNE

GODKJENT
26 MAR 2018
Namssø Kommune
Byggesak- og utredning
ref. 18/1603
1. gangs

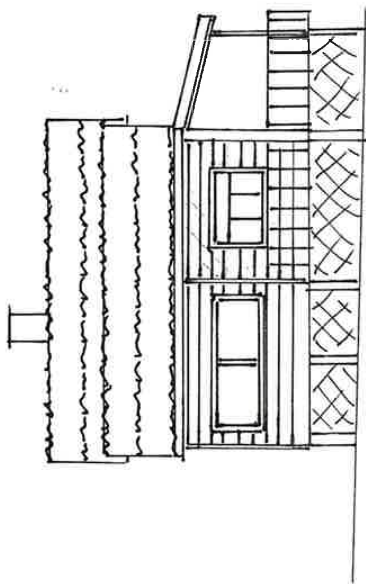


NORD

ØST

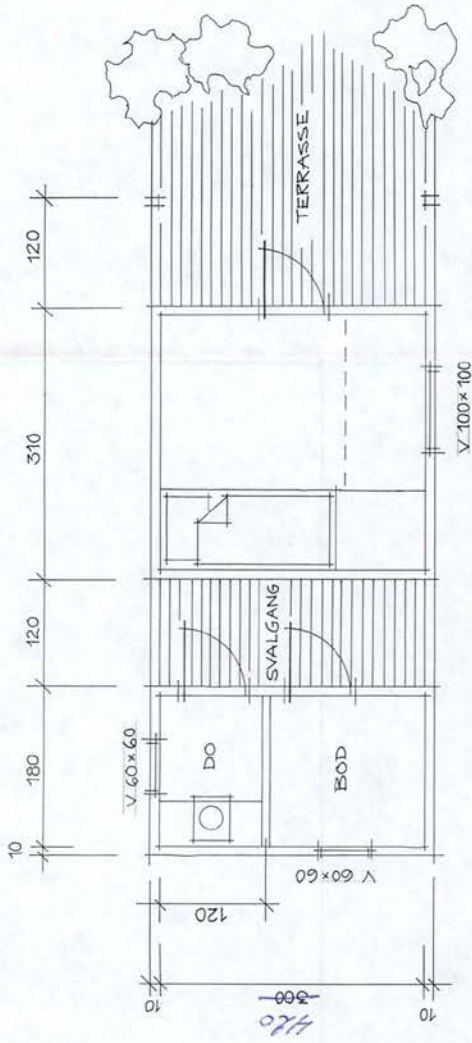


VEST

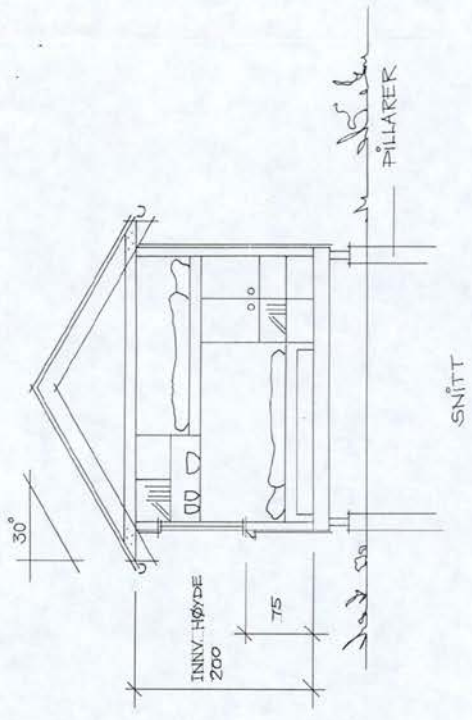


SØR

HEGNE + DAHL



PLAN

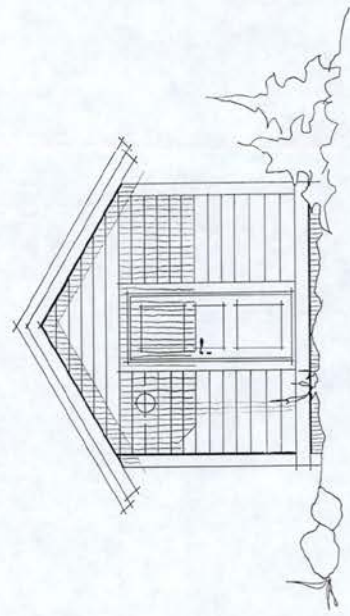
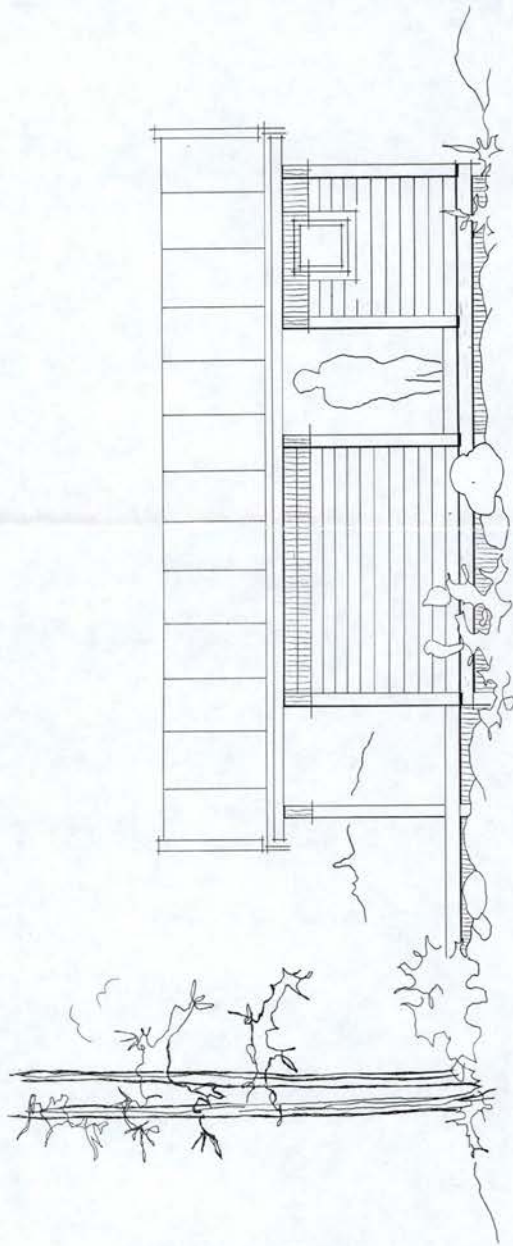


SNITT

NAMSOS KOMMUNE
TEKNISK ETAT
22 JULI 1991
ARKIV
BYGGERI

RAGNVALD HUNDSETH, NAMSO
ANEKS/BOD
1:50
11.07.91 U.B

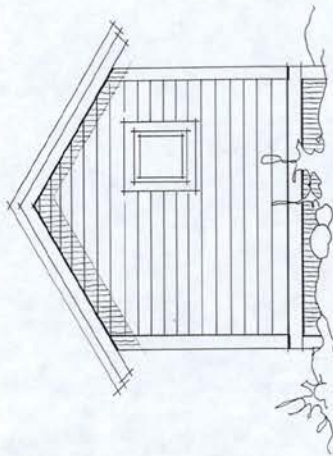
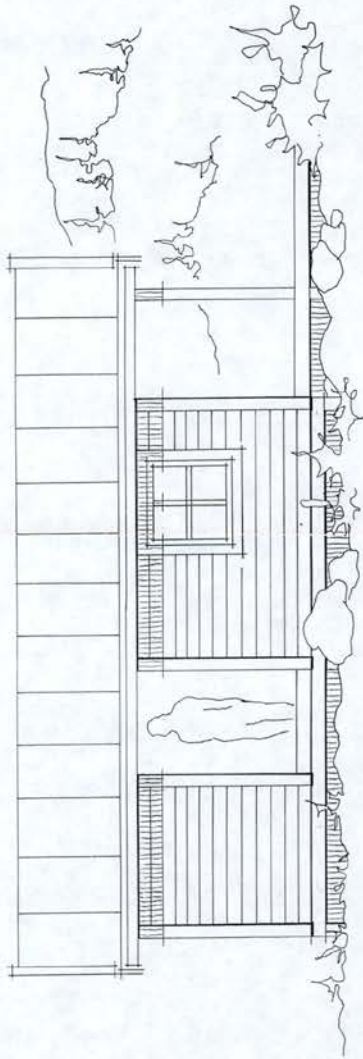




NAMSOS KOMMUNE
TEKNISSJEFAT
22 JULI 1991
ARBEI
REG.NR.

RAGNVALD HUNDSETH, NAMSOS
ANEKS./BOD
1:50
11.07.91 U.B

2



NAMSØS KOMMUNE
TEKNISK ETAT
22 JULI 1991
AROTV
JANK
REGNER

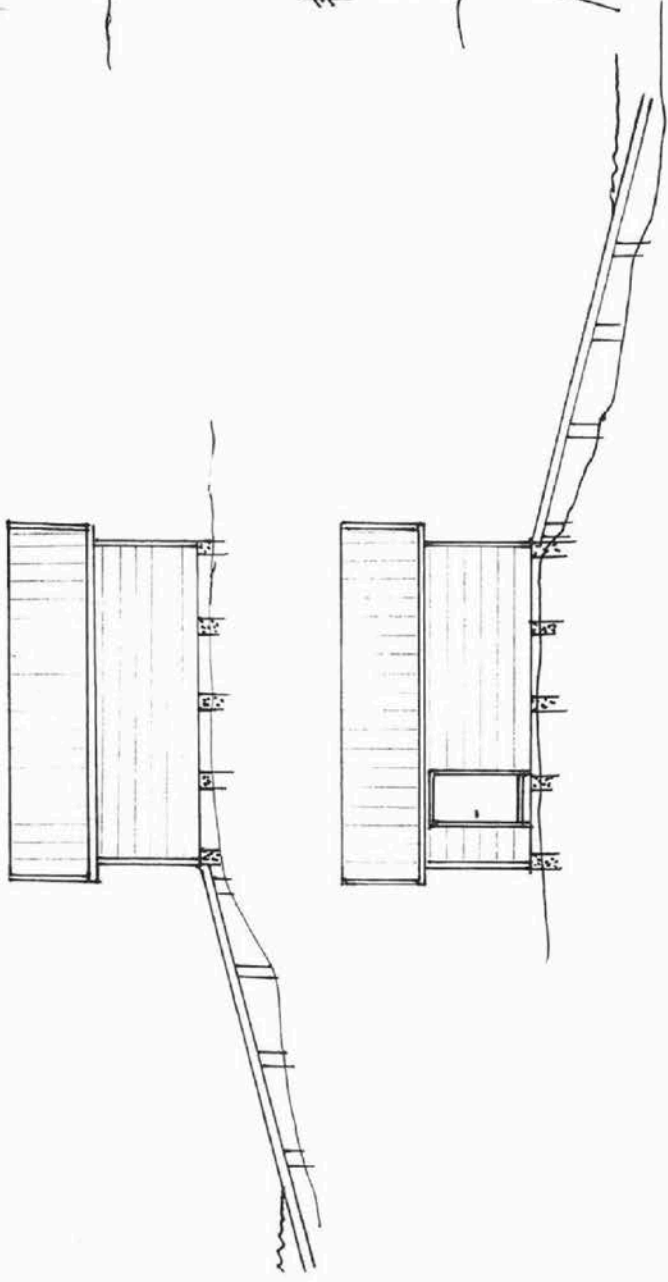
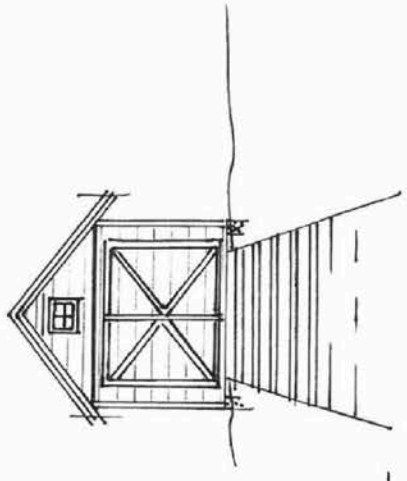
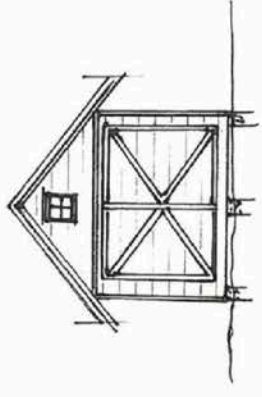
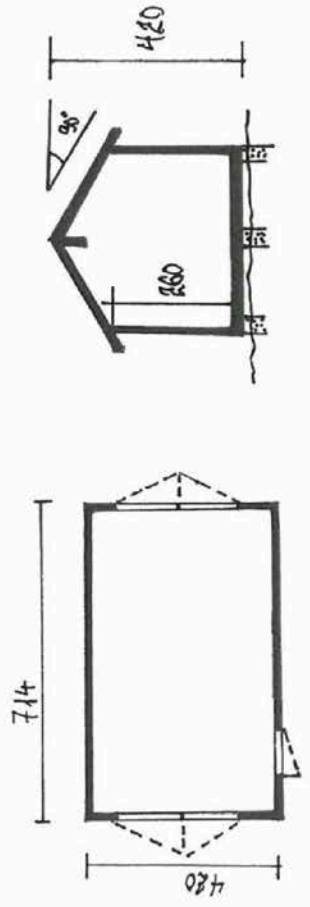
RAGNVALD HUNDSETH, NAMSØS
ANEKS / BOD
1:50
11.07.91 UB

3

M = 1 : 100

BYGGESAKKORT
12 NOV 2018
NORSK BYGGKONTROLL

GODKJENT
18 OKT 2019
Namsos kommune
Byggesakkart/oppmåling
Ref. 18/11903
1. bygning



HEGE OG HILMA DREI
NAUST



Namsos kommune
Nåavmesjenjaelmien tjielte

Plan- og byggesak

Håvard Rølvåg Dahl
Tyttebærvegen 10
7820 Spillum

| Vår referanse | Deres referanse | Saksbehandler | Tlf. saksbehandler | Dato |
|---------------|-----------------|---------------|--------------------|------------|
| 2021/130-3 | | Inger Lyng | 907 83 728 | 04.03.2021 |

FERDIGATTEST

jf. plan- og bygningsloven § 21-10

| | | | |
|----------------|----------------------------------|-------------|-----------------------------------|
| Byggested: | Ytterbyvegen 300, 7810 Namsos | Gnr/Bnr: | 3/158 |
| Tiltakshaver: | Håvard Rølvåg Dahl | Adresse: | Tyttebærvegen 10, 7820 Spillum |
| Tiltakets art: | Tilbygg hytte | Bruksareal: | 20m ² |

Tillatelse til tiltak er gitt 26.03.2018.

Viser til søknad om ferdigattest.

Tiltakshaver har bekreftet:

- at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.
- at det ikke er foretatt ikke søknadspliktige endringer/justeringer i forhold til tillatelse.

Bygningen eller tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 20-1 bokstav d).

Vår ref. 2021/130-3 bes oppgitt ved henvendelse.

Hilsen

Inger Lyng
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Kopimottaker

Marita Fjær
Tomas Haugum



Namsos kommune
Nåvmesjenjaelmien tjielte

Plan- og byggesak

Håvard Rølvåg Dahl
Tyttebærvegen 10
7820 Spillum

| Vår referanse | Deres referanse | Saksbehandler | Tlf. saksbehandler | Dato |
|---------------|-----------------|------------------|--------------------|------------|
| 2020/8107-7 | | Stein Arve Hagen | 948 68 036 | 17.03.2021 |

FERDIGATTEST

jf. plan- og bygningsloven § 21-10

| | | | |
|------------------|---|----------|-----------------------------------|
| Byggested: | Ytterbyvegen 300, 7810 NAMSOS | Gnr/Bnr: | 3/158 |
| Tiltakshaver: | Håvard Rølvåg Dahl | Adresse: | Tyttebærvegen 10, 7820 Spillum |
| Ansvarlig søker: | Håvard Rølvåg Dahl | Adresse: | Tyttebærvegen 10, 7820 Spillum |
| Tiltakets art: | Etablering av avløpsanlegg for sanitært avløpsvann fra fritidsbolig | | |

Tillatelse til tiltak er gitt 05.10.20.

Viser til søknad om ferdigattest mottatt fra ansvarlig søker den 05.02.21.
Søknaden er vedlagt; samsvarserklæring fra Weider Rør as datert 09.02.21.

Ansvarlig søker har bekreftet:

- at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier.
- at tiltaket tilfredsstillter kravene til ferdigattest.
- at det ikke er foretatt ikke søknadspliktige endringer/justeringer i forhold til tillatelse.

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

Postadresse:
Stavarvegen 2
7856 Jøa

Besøksadresse:
Carl Gulbransons gt. 7,
Namsos

Kontonr: 4212.31.87436
Kontonr skatt: 7855.05.17034
Org.nr: 942 875 967

Bygningen eller tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 20-1 bokstav d).

Vår ref. 2020/8107-7 bes oppgitt ved henvendelse.

Hilsen

Stein Arve Hagen
Fagansvarlig byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Interne kopimottakere:

| | |
|-----------------------|--------------------------|
| Marita Fjær | Økonomiavdelingen |
| Tomas Haugum | Kommunalteknikk |
| Kjeld Erik Sandbakken | Leder, plan- og byggesak |



Namsos kommune
Nåvmesjenjaelmien tjielte

Avd. Byggesak

Håvard Rølvåg Dahl
Tyttebærvegen 10
7820 SPILLUM

| Vår referanse | Deres referanse | Saksbehandler | Tlf. saksbehandler | Dato |
|---------------|-----------------|--------------------|--------------------|------------|
| 2024/512-2 | | Kari Åshild Vollan | 99506099 | 18.01.2024 |

FERDIGATTEST

jf. plan- og bygningsloven § 21-10

Vedtaksnr:
35/24

Behandlet i:
Delegert vedtak eByggesak

Byggested: Elvalandet, 7810 Namsos Gnr/Bnr: 3/157/
Tiltakshaver: Håvard Rølvåg Dahl Adresse: Tyttebærvegen 10,
7820 SPILLUM
Tiltakets art: Oppføring av naust jamfør Bruksareal: 30 m²
sak 2018/11903

Tillatelse til tiltak er gitt 18.10.2019.

Søknad om ferdigattest er mottatt 18.01.2024.

Tiltakshaver har bekreftet:

- at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.
- at det ikke er foretatt ikke søknadspliktige endringer/justeringer i forhold til tillatelse.

Bygningen eller tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 20-1 bokstav d).

Oppgi vårt referansenummer ved kontakt i saken.

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

Postadresse:
Stavarvegen 2
7856 Jøa

Besøksadresse:
Carl Gulbransons gate 7, 7800
Namsos

Kontonr: 4212.31.87436
Kontonr skatt: 7855.05.17034
Org.nr: 942 875 967

Hilsen

Kari Åshild Vollan
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Interne kopimottakere
Marita Fjær
Tomas Haugum

Økonomiavdelingen
Kommunalteknikk



SAMMENDRAG



Boligmappennummer: COT0129
Matrikkel: 5007-3/158/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:
Hege Dahl



Adresse:
Ytterbyvegen 300,
7810 NAMSOS

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 2 dokumenter)

| Tittel | Oppdatert av | Fagområde | Dato |
|--------------------------|-------------------|------------|------------|
| Dokumentasjon | NAMDAL ELEKTRO AS | Elektriker | 2022-11-29 |
| Sluttdokumentasjon 47876 | GRANNES VVS AS | Varmepumpe | 2025-07-21 |

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.



Post og besøk:
Postboks 2923 Solli
Dronning Mauds gate 10
0230 Oslo

Kontakt:
Telefon: 919 18 400
kundeservice@boligmappa.no



Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Namsos Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5007 **Gårdsnr.:** 3 **Bruksnr.:** 158**Adresse:** Ytterbyvegen 300, 7810 NAMSOS**Referanse:** 1706260033

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

| Avgift | Grunnlag | Årlig avgift |
|---------------------|---|--------------|
| Vann | | 3581 |
| Renovasjon | | 1709 |
| Branntilsyn, feiing | | 323 |
| Slamtømming | | 1898 |
| Eiendomsskatt | Grunnlaget er 3,9 promille av skattetaksten | 4179 |

Kommentar

Eiendomsskatten er kr. 1 531 000,-. For naust beliggende på gbnr. 3/157 betales kr. 682,- pr år og eiendomsskattetaksten er kr. 175 000,-.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



Namsos Kommune

Adresse Postboks 333 Sentrum, 7801

Telefon

Utskriftsdato: 18.03.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Namsos Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5007 Gårdsnr.: 3 Bruksnr.: 158

Adresse: Ytterbyvegen 300, 7810 NAMSOS

Referanse: 1706260033

| | |
|--------------|---|
| Vann | Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har ikke vannmåler |
| Avløp | Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig eller privat nett. Eiendommen har septiktank |
| Vei | Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. |

Kommentar

Det kan etter hvert komme pålegg om godkjent avrenning fra septiktank dersom dette ikke er etablert.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

**NAMSOS KOMMUNE**

Samfunnssikkerhet og teknisk drift,
Stavarvegen 2
7856 JØA

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

Megleropplysninger - pipe/ildsted info

Kommunale avgifter pr dato 18.03.26

| | | | | | | | |
|---|----------|-------|------------|-------|--|-------|--|
| Gnr.: | 3 | Bnr.: | 158 | Fnr.: | | Snr.: | |
| Adresse: Ytterbyvegen 300, 7810 NAMSOS | | | | | | | |

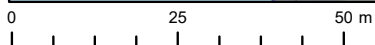
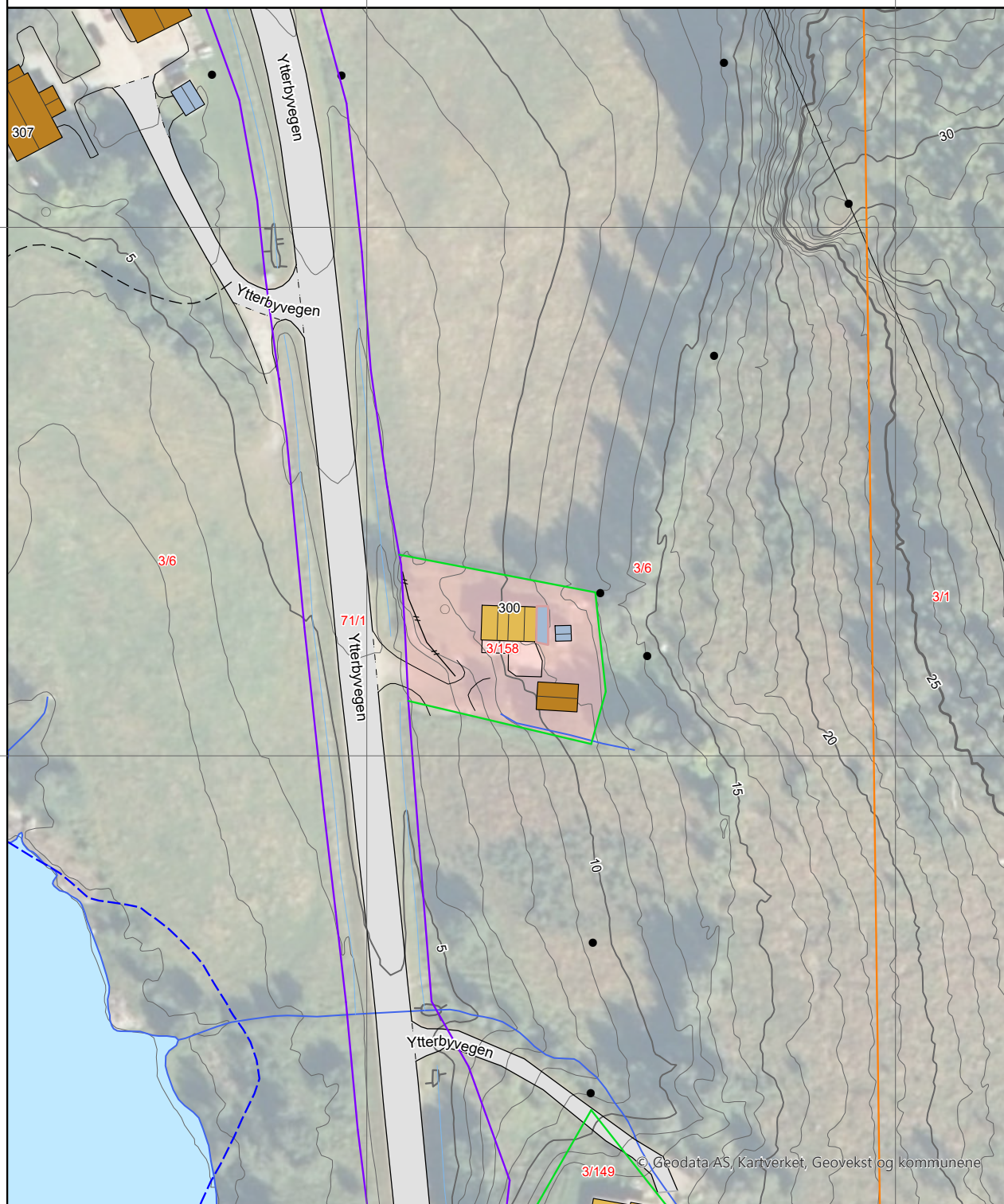
Ingen anmerkninger/mangler vedr pipe, ildsted eller boenhet registrert på tilsyn 19.10.2022.

Tilsyn hvert 4. år. Feiing hvert 6. år, neste gang 2028.
(med forbehold om endringer)













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

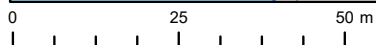
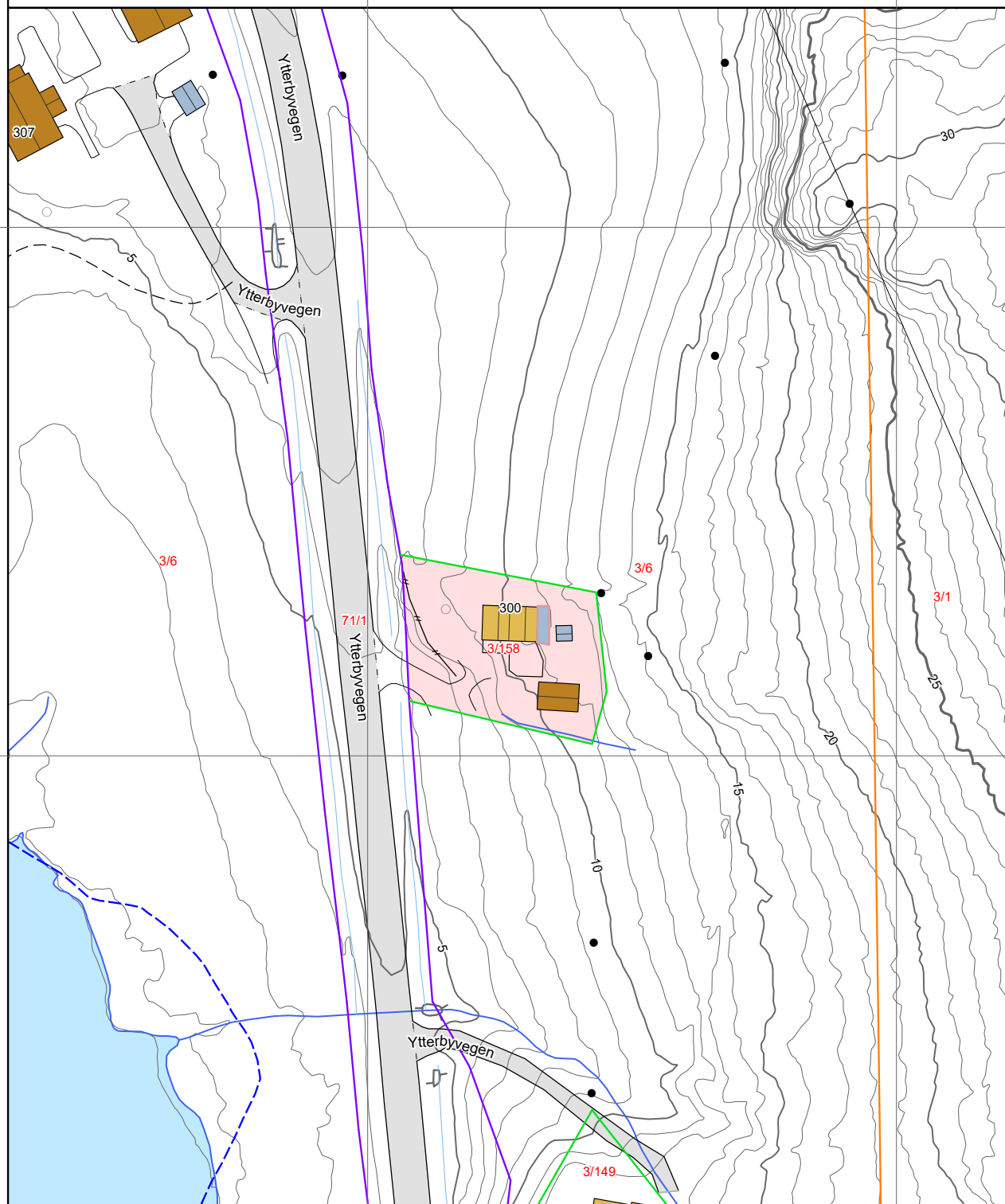
Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelinje
- Punktfeste




















Eiendomsgrenser

- | | |
|--|--|
|  Nøyaktig måling 3-11 cm |  Omtvistet grense |
|  Middels nøyaktig 12-31 cm |  Vannkant |
|  Mindre nøyaktig 32-100 cm |  Vegkant |
|  Lite nøyaktig 101-600 cm |  Fiktiv grenselinje |
|  Skissenøyaktighet 601-5000 cm |  Teigdelinje |
|  Uavklart grense over 5001-30000 cm |  Punktfeste |









Tegnforklaring









-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje
- Eiendomsgrenser**
-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

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

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelens registerbetegnelse og adresse

| | | | |
|-------------------------|-------------------------------|--------------------|-------------------|
| Matrikkelenhets: | Gårdsnr 3, Bruksnr 158 | Kommune: | 5007 Namsos |
| Adresse: | | Grunnkrets: | 302 Sørenget |
| Veiadresse: | Ytterbyvegen 300, gatenr 3080 | Valgkrets: | 4 Sørenget |
| | 7810 Namsos | Kirkesogn: | 9110103 Vemundvik |
| Oppdatert: | 28.09.2019 | | |

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

| | | | | | |
|-------------------------|--------------------|------------------------|-----|---------------------------|-----|
| Type: | Best. grunneiendom | Tinglyst: | Ja | Reg.landbruksreg.: | Nei |
| Bruksnavn: | | Matrikkelført: | Ja | Antall teiger: | 1 |
| Etableringsdato: | 09.08.2019 | Har festegrund: | Nei | Seksjonert: | Nei |
| Areal: | 1 038,4 kvm | Skyld: | | | |
| Arealkilde: | Beregnet Areal | | | | |
| Arealmerknad: | | | | | |

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

| Type | Dato | Rolle | Matrikkel | Arealendring | |
|----------------------|----------------|------------|----------------------|--------------|----------|
| Omnummerering | Forretning: | 01.01.2020 | Mottaker | 5007/3/158 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 01.01.2020 | | | |
| Oppmålingsforretning | Forretning: | 09.08.2019 | Avgiver | 5007/3/6 | -1 038,4 |
| | Matrikkelført: | 09.08.2019 | Berørt | 5007/71/1 | 0,0 |
| | | | Tidligere festegrunn | 5005/3/6/31 | 0,0 |
| | | | Mottaker | 5007/3/158 | 1 038,4 |

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 3: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|------------------|--------------|------|-------------|------------|-----|----|
| Ytterbyvegen 300 | Fritidsbolig | 71,0 | Kjøkken | | | |

Bygningsopplysninger:

| | | | | | |
|-----------------|--------------------------|---------------|------|-------------------|------------|
| Næringsgruppe: | Annet som ikke er næring | Bebygd areal: | 35,0 | Rammetillatelse: | 15.09.1989 |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | 71,0 | Igangset.till.: | 15.10.1989 |
| Energikilde: | | BRA annet: | | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | 71,0 | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | 15.09.1990 |
| Vannforsyning: | | | | Antall boliger: | 1 |
| Bygningsnr: | 185183610 | | | Antall etasjer: | 1 |

Etasjeopplysninger:

| Nr | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| H01 | | | 71,0 | | 71,0 | | | | |

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 3: Garasjeuth.anneks til fritidb**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

| | | | | | |
|-----------------|--------------------------|---------------|------|-------------------|------------|
| Næringsgruppe: | Annet som ikke er næring | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | 20.08.1991 |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | | Igangset.till.: | 20.09.1991 |
| Energikilde: | | BRA annet: | 30,0 | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | 30,0 | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | 20.02.1992 |
| Vannforsyning: | | | | Antall boliger: | |
| Bygningsnr: | 19485846 | | | Antall etasjer: | 1 |

Etasjeopplysninger:

| Nr | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| H01 | | | | 30,0 | 30,0 | | | | |

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 3: Naust båthus sjøbu**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

| | | | | | |
|-----------------|--------------------------|---------------|------|-------------------|------------|
| Næringsgruppe: | Annet som ikke er næring | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | 15.11.1999 |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | | Igangset.till.: | 10.04.2000 |
| Energikilde: | Annen energikilde | BRA annet: | 20,0 | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | Annen oppvarming | BRA totalt: | 20,0 | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | 20.08.2000 |
| Vannforsyning: | Privat ikke innlagt | | | Antall boliger: | |
| Bygningsnr: | 19479048 | | | Antall etasjer: | 1 |

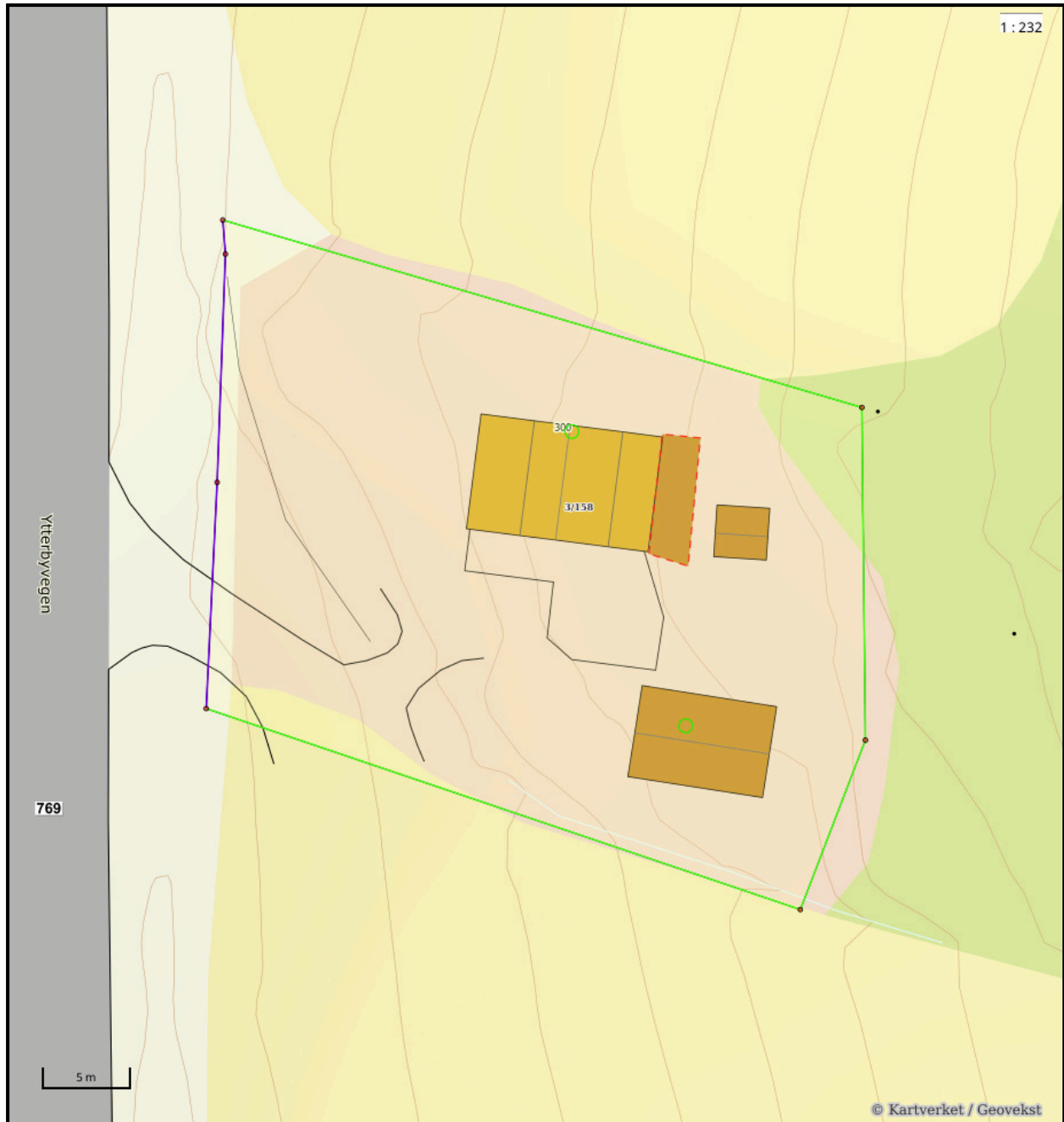
Etasjeopplysninger:

| Nr | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| H01 | | | | 20,0 | 20,0 | | | | |

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

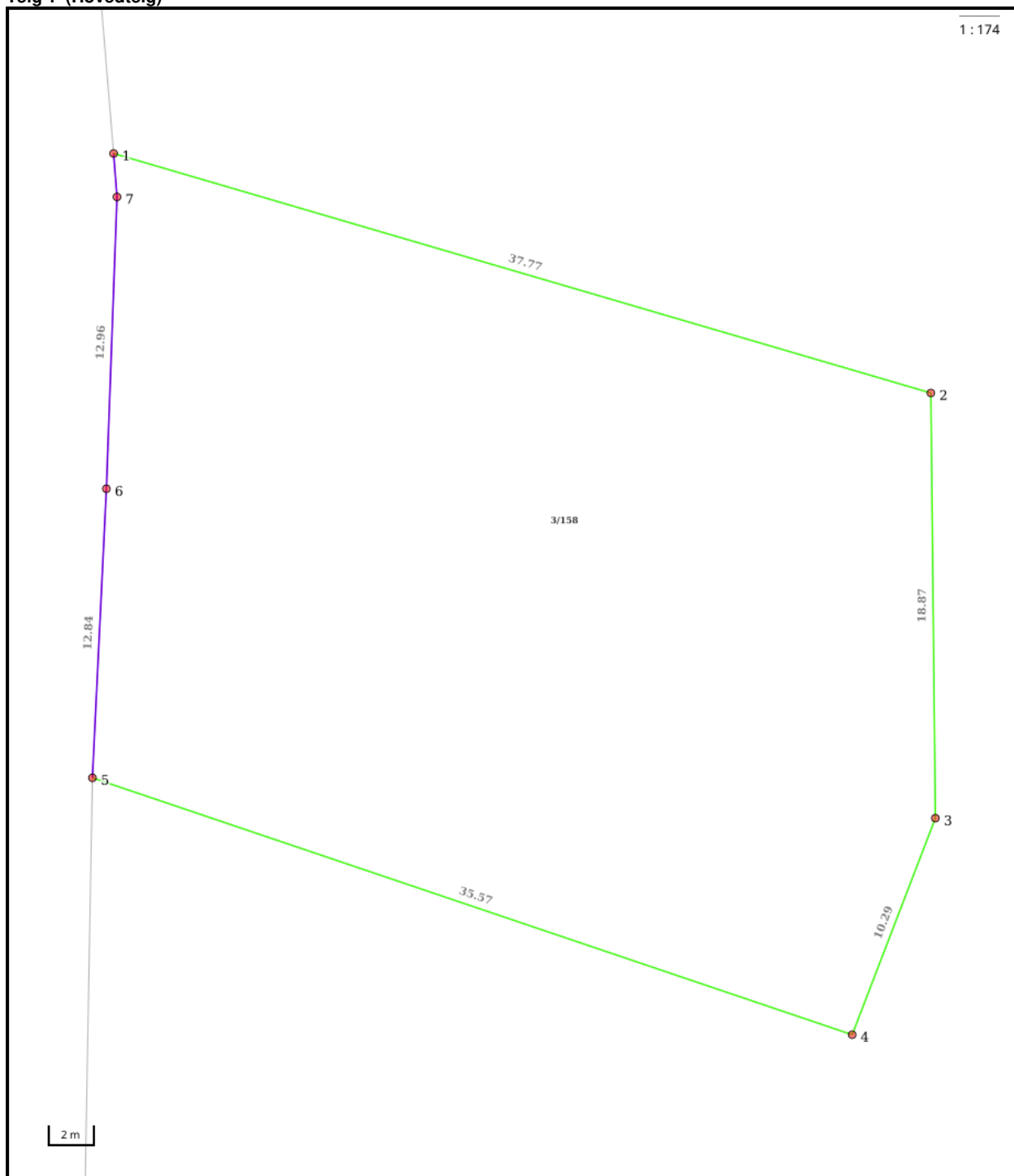
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant

- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Areal og koordinater**Areal:** 1 038,40m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

| Punkt | Nord | Øst | Lengde ¹ | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|-------|--------------|------------|---------------------|---|-------------|--------|-----------------|-------------|-----------------------------------|
| 1 | 7 161 138,07 | 621 106,15 | 37,77m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 2 | 7 161 130,92 | 621 143,24 | 18,87m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 3 | 7 161 112,15 | 621 145,22 | 10,29m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 4 | 7 161 102,24 | 621 142,46 | 35,57m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 5 | 7 161 110,40 | 621 107,84 | 12,84m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 6 | 7 161 123,23 | 621 107,24 | 12,96m | Terrengmålt: Totalstasjon | 36 | | Jord | Nei | Grensepåle |
| 7 | 7 161 136,17 | 621 106,49 | 1,93m | Terrengmålt: Totalstasjon | 36 | | Jord | Nei | Grensepåle |

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

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhets: Gårdsnr 3, Bruksnr 157 **Kommune:** 5007 Namsos

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse.

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

| | | | | | |
|-------------------------|--------------------|------------------------|-----|---------------------------|-----|
| Type: | Best. grunneiendom | Tinglyst: | Ja | Reg.landbruksreg.: | Nei |
| Bruksnavn: | | Matrikkelført: | Ja | Antall teiger: | 1 |
| Etableringsdato: | 09.08.2019 | Har festegrunn: | Nei | Seksjonert: | Nei |
| Areal: | 163,1 kvm | Skyld: | | | |
| Arealkilde: | Beregnet Areal | | | | |
| Arealmerknad: | | | | | |

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

| Type | Dato | | Rolle | Matrikkel | Arealendring |
|----------------------|----------------|------------|--------------|------------------|---------------------|
| Omnummerering | Forretning: | 01.01.2020 | Mottaker | 5007/3/157 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 01.01.2020 | | | |
| Oppmålingsforretning | Forretning: | 09.08.2019 | Avgiver | 5007/3/6 | -163,1 |
| | Matrikkelført: | 09.08.2019 | Mottaker | 5007/3/157 | 163,1 |

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Naust båthus sjøbu****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

| | | | | | |
|-----------------|--------------------------|---------------|------|--------------------|------------|
| Næringsgruppe: | Annet som ikke er næring | Bebygd areal: | 30,0 | Rammetillatelse: | |
| Bygningsstatus: | Ferdigattest | BRA bolig: | | Igangset.till.: | 18.10.2019 |
| Energikilde: | | BRA annet: | 30,0 | Ferdigattest: | 18.01.2024 |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | 30,0 | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Nei | Tatt i bruk (GAB): | |
| Vannforsyning: | | | | Antall boliger: | |
| Bygningsnr: | 300771468 | | | Antall etasjer: | 1 |

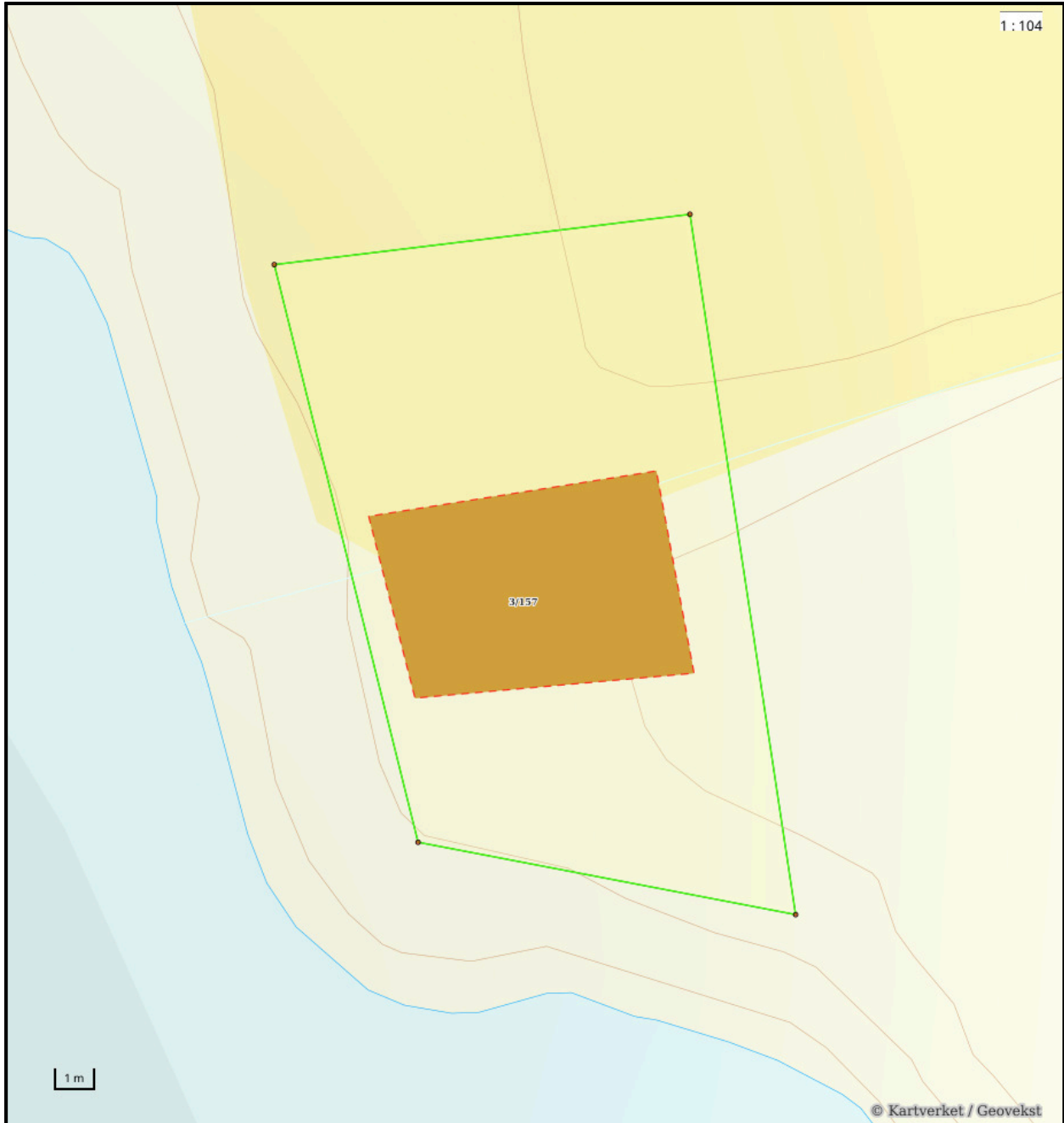
Etasjeopplysninger:

| Nr | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| H01 | | | | 30,0 | 30,0 | | | 30,0 | 30,0 |

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

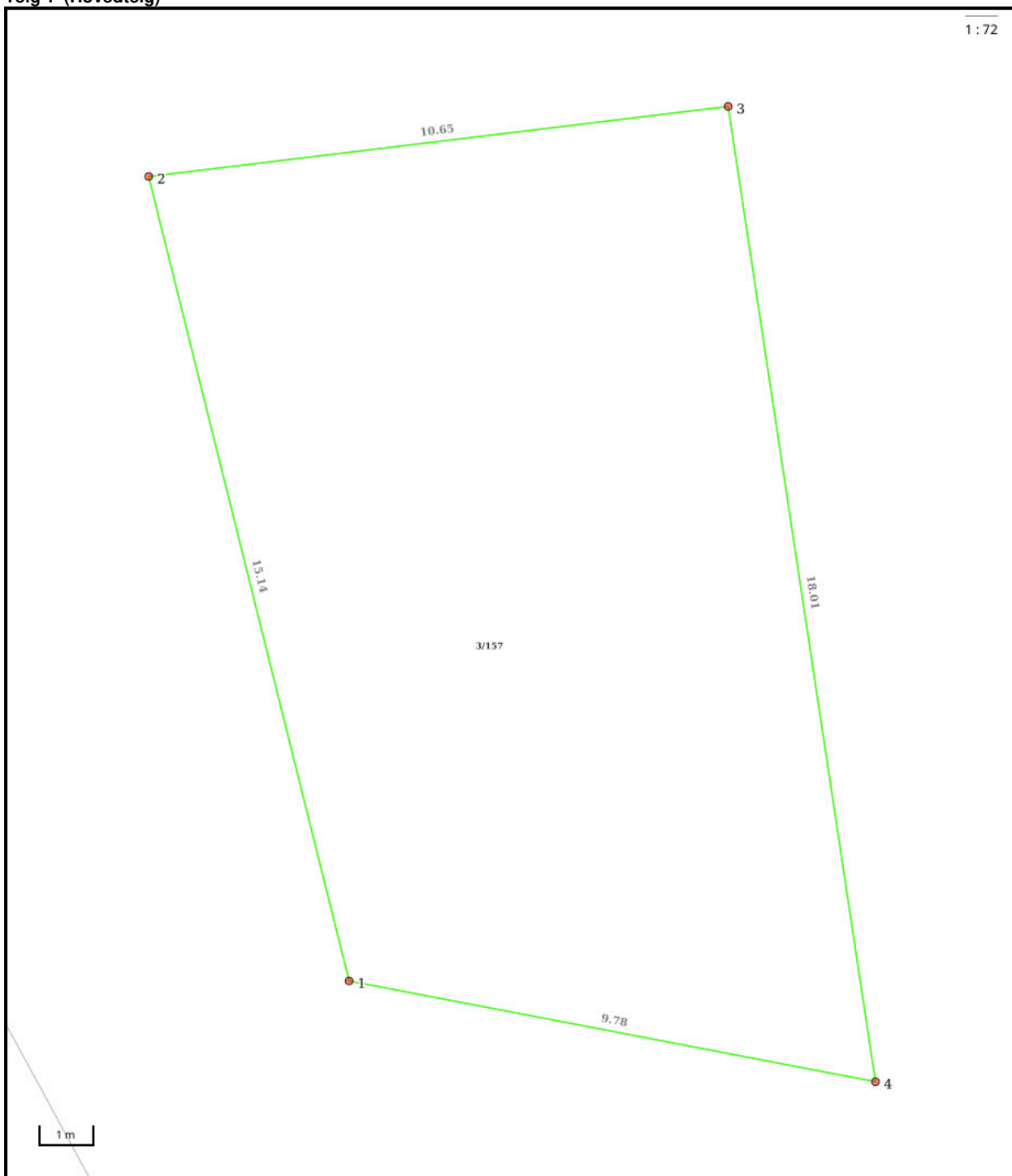
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant

- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Areal og koordinater**Areal:** 163,10m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

| Punkt | Nord | Øst | Lengde ¹ | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|-------|--------------|------------|---------------------|---|-------------|--------|-----------------|-------------|-----------------------------------|
| 1 | 7 160 901,03 | 621 102,65 | 15,14m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 2 | 7 160 915,31 | 621 097,62 | 10,65m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 3 | 7 160 917,58 | 621 108,03 | 18,01m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 4 | 7 160 900,11 | 621 112,39 | 9,78m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

| Boligtype/Eierform | Beskrivelse | Pris | Minimumspris | Maksimalpris |
|--|---|-------|--------------|--------------|
| Andels- og aksjeboliger | Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig. | 2,5 ‰ | 4 200 kr | 31 000 kr |
| Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus | Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig | 4,3 ‰ | 6 500 kr | 37 000 kr |
| Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus | Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr. | 5,6 ‰ | 12 000 kr | 62 000 kr |
| Hytte | Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr. | 6,2 ‰ | 9 600 kr | 62 000 kr |
| Tomt | Alle typer tomt | 5,6 ‰ | 10 000 kr | 62 000 kr |

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Ytterbyvegen 300
7810 NAMSOSMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Torleif SommersethTelefon: 928 06 396
E-post: torleif.sommerseth@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre