



aktiv.

Dølvegen 43, 7805 NAMSØS

**Fossbrenna - Enebolig med flott
utsikt og tidsriktig stil.**



Avdelingsleder/Megler

Torleif Sommerseth

Mobil 928 06 396

E-post torleif.sommerseth@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Namsos

Søren R Thornæs veg 4, 7800 NAMSOS

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 900 000,-
Omkostn.: Kr 73 850,-
Total ink omk.: Kr 2 973 850,-
Selger: Victoria Bromseth

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1988
BRA-i/BRA Total 178/178 kvm
Tomtstr.: 1017.5 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 18, bnr. 387
Oppdragsnr.: 1706240179

Din neste bolig!

Eiendommen ligger i et etabler boligområde med nærhet til flott turområder både sommer og vinter. Gangavstand til skoler og idrettsanlegg.

Boligen framstår med tidsriktig stil og har meget flott utsikt. Deler av sokkeletasjer er pt. utleid som hybelleilighet.

Det er utført en del oppgraderinger av boligen:

2009 - Oppussing av bad i 1.etg.

2021 - Montert nytt kjøkken i 1.etg, montert vitrineskap i 2022.

2022 - Lagt ny takteking.

2023 - Montert ny vedovn.

2023 - Oppussing av bad og vaskerom i underetasje.

2023 - Montert ny varmtvannstank.

Boligen inneholder

Sokkel: Vindfang, sovealkove, kjøkken, bad, gang, soverom, tv-stue, vaskerom og bod.

1. etasje: Gang, stue, bad, kjøkken og bod.

Loft: Gang, 2 soverom.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	38
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	72
Energiattest	105
Budskjema	119

Om eiendommen

Areal

BRA - i: 178 m²

BRA totalt: 178 m²

TBA: 116 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 77 m²

1. etasje

BRA-i: 80 m²

2. etasje

BRA-i: 21 m²

TBA fordelt på etasje

Kjeller

23 m²

43 m²

1. etasje

48 m²

2. etasje

2 m²

Ikke målbare arealer

Loft:

Etasje GUA (gulvareal): 49 kvm.

BRA (målbart areal): 21kvm.

ALH (arealer med lav himlingshøyde): 28 kvm.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1017.5 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 1017 kvm. Tomten er opparbeidet med plattinger og eller naturtomt. Skråtomt.

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde med nærhet til flott turområder både sommer og vinter. Gangavstand til skoler og idrettsanlegg.

Adkomst

Avkjøring fra kommunal vei.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Fossbrenna barnehage (1-5 år) 0.7 km

Skoglyveien barnehage (1-5 år) 2 km

Kleppen barnehage (1-5 år) 2 km

Skoler

Høknes barneskole (1-7 kl.) 2 km

Namsos barneskole (1-7 kl.) 2.9 km

Høknes ungdomsskole (8-10 kl.) 2.9 km

Namsos ungdomsskole (8-10 kl.) 3.2 km

Olav Duun videregående skole 2.3 km

Bygningssakkyndig

Frode Kvaløseter

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig oppført på grunnmur i lettklinkerblokker. Veggkonstruksjoner er oppført i bindingsverk og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass. Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Frode Kvaløseter, datert 13.12.2024. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Beskrivelse: Det har vært sprekk i gulvbelegget på vaskerom og bad hybel, men dette ble utbedret sommeren 2023

Pkt. 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Rørlegger og elektriker

Arbeid utført av: J. Nilsen VVS & Enor AS

Pkt. 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet? Ja

Beskrivelse: Tettesjikt i form av nytt gulvbelegg er fornyet

Pkt. 2.2 Er arbeidet byggemeldt? Nei

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

Beskrivelse: Terreng mot hus på øverside bør/må dreneres

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

Beskrivelse: Taket er byttet i 2022 av tidligere eiere på grunn av en lekkasje

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

Beskrivelse: Sprekk i mur og skjeve gulv

Pkt. 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende? Ja

Beskrivelse: Selges med mulighet for hybel

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

Beskrivelse: Usikker hva, men huset ble endret til å inneholde en hybel. I tillegg er en dør fra vaskerom og inn til bad på hybel kledd igjen.

Tilleggs kommentar:

Lagt teppegulv i gangen i første etasje

Innhold

Sokkel: Vindfang, sovealkove, kjøkken, bad, gang, soverom, tv-stue, vaskerom. Bod.

1. etasje: Gang, stue, bad, kjøkken. Bod.

Loft: Gang, 2 soverom.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

Grunnmur og fundament

Oppsummering:

Innvendige skjevheter i etasjeskille/gulv gir indikasjoner på at det er eller har vært bevegelser/setninger.

Observasjoner over tid må utføres for å få klarhet i om avviket skyldes pågående bevegelser.

Det registreres ikke skader i overflater på synlige deler av grunnmuren som vurderes å være vesentlig slik dette fremstår i dag.

Rom under terreng

Oppsummering:

Det registreres eldre fuktmerker i takplater på soverom.

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

Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i veggen.

Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga. at denne hindrer uttørking.

Anbefalte tiltak:

Det er ingen umiddelbare behov for tiltak.

Vinduer og dører: Ytterdører

Oppsummering:

Det er opptrekk av fukt i dørpanel på ytterdør i sokkeletasjen.

Ytterdør i 1.etg er tung å betjene, balkongdør på loft fremstår med svikt.

Anbefalte tiltak:

Ytterdør i sokkel må sikres mot fukt, justeringer er påregnelig. Balkongdør på loft må byttes.

Vinduer og dører: Vinduer

Oppsummering:

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

Det registreres harde tettelistes som pga dette tetter dårlig.

Karmer er værslitte.

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

Anbefalte tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold, at noen vinduer skiftes.

Yttervegger

Oppsummering:

Det er stedvis slitasje, sporadisk enkelte sprekker i kledningen.

Anbefalte tiltak:

Normalt periodisk vedlikehold.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering:

Utover eldre fuktmerker under motor for innvendige avtrekk (ikke i bruk) ble det ikke registrert symptomer på skader.

Anbefalte tiltak:

For omtale av aktivitet etter mus vises det til selgers egenerklæring.

Kjøkken: Sokkel

Oppsummering av overflater og innredning:

Kjøkken i enkel standard.

Det er merker etter gammel fukt i takplater.

Benkeplate er løs/ ikke festet til skap.

Anbefalte tiltak overflater og innredning:

Benkeplate/skap må festes på en forsvarlig måte.

Trapp

Oppsummering:

Åpninger i rekkverket er over 10 cm.

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak:

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering:

Deler av avløpsanlegget har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Vannledninger

Oppsummering:

Deler av anlegget har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Våtrom:

Bad/wc sokkel Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Det registreres en liten deformasjon i klemring i sluk.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Hyppig renhold av sluk for å sikre god avrenning.

Hvis dusjkabinett fjernes, det dusjes direkte på overflater, bør en nærmere undersøkelse av sluk/klemring utføres for full visshet rundt tilstand.

Oppsummering av ventilasjon:

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

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon:

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater:

Gulvet har ujevnheter, sporadisk med fall inn mot innredning. Lekkasjevann i rommet vil ikke ledes til sluk.

Fallforhold lokalt under skap ble ikke kontrollert under befaringen.

Det er enkelte skjolder i gulvbelegget, liten skade i overflate ved innredning. Vegg/hjørnelist over benk, listverk fremstår enkelt / ufagmessig, stedvis mangelfullt.

Anbefalte tiltak overflater:

Avvik bør lukkes.

Oppsummering av sanitærutstyr:

Dørhåndtak på innredning mangler.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr:

Avvik bør lukkes.

Våtrom: Bad/wc 1.etg

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Det er ikke tettet med mansjetter / lokk ved gjennomføringer i vegg under vask. Lokk på koblingsboks ved skap er ikke montert.

Sluket var ikke tilgjengelig for en forsvarlig vurdering under befaringen.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Avvik bør lukkes.

Forhold som har fått TG3:

Drenering

Oppsummering:

Det ble registrert stående vann på grunnen i krypkjeller. Gjennomslag / fuktvandring i mur.

Fall på terreng inn mot boligen fører til økt fuktbelastning på grunnmur/drenering.

Anbefalte tiltak:

Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.

Pga. synlig svikt må drenering/utvendig fuktsikring oppgraderes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Krypkjeller

Oppsummering:

Det registreres fall på terreng inn mot grunnmuren slik at fuktbelastningen på muren og krypkjelleren blir stor.

Det registreres vannansamlinger inne i krypkjelleren. Det er gjennomslag av fukt i grunnmur/betonggulv.

Det registreres råteskader i forskalingsmaterialer og i vegg mot innredet sokkel.

Anbefalte tiltak:

Det må etableres forsvarlig adkomst til hele arealet i krypkjeller for full visshet rundt tilstand i alle deler av kjelleren. Alt treverk/organisk materiale må fjernes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Balkong, terrasse, platting:

Oppsummering:

Det registreres skjevheter i søyler, fundament, balkong og rekkverk.

Konstruksjonene har symptomer på skader som tilsier behov for tiltak.

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

Det er ikke etablert fuktsikring / tettesjikt i betongdekke over krypkjeller. Det er synlige lekkasjer med fuktvandring i betongsåle.

Anbefalte tiltak:

Det må utføres tiltak på balkongder, søyler og fundament.

Fuktsikring / tettesjikt over krypkjeller må etableres.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Utstyr på tak

Oppsummering:

Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere.

Anbefalte tiltak:

Snøfanger bør etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 00

Etasjeskille og gulv på grunn:

Oppsummering:

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik over 30mm i stue, i tillegg til lokale skjevheter.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad.

Elektrisk

Oppsummering:

Det er fremlagt samsvarserklæring/dok i Boligmappa på arbeid utført i tidsrommet 2020 til 2023.

Det registreres enkelte steder dårlig innfesting på kabler. Det er sprekk i bryter/deksel på vaskerom.

Det er ikke lagt opp strøm/lysbrytere til oppholdsrom på loft.

Det ble utført en EI-kontroll 24.04.24 som omtaler enkelte av de avvikene som ble påvist under befaringen.

Anbefalte tiltak:

Med bakgrunn i de registrerte avvik og avvik etter EI-kontroll bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Registrerte avvik etter EI-kontroll, utvidet el-kontroll må utbedres.

Stipulert kostnad gjelder ytterligere undersøkelser av det etablerte anlegget.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Bad/wc 1.etg:

Oppsummering av overflater:

Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga. manglende fall utenfor dusjsonen, da gulvet har motfall fra døråpning inn mot baderomsinnredning / yttervegg. Utover silikonfuge påført dørterskel er det ingen synlig tettesjikt ved dørterskel.

Anbefalte tiltak overflater:

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Utbedringskostnader overflater: Ingen umiddelbar kostnad.

Lovlighet:

Loftsetasjen er innredet til boligformål uten søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

Det er utført mindre endringer på planløsning i 1.etg.

Det er utført endringer i planløsning/bruk av underetasjen. Bod er innredet og benyttes til Tv-stue. Det er ikke søkt om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

Rømningsveger fra loft føres til balkong / treplatting. Ikke direkte til terrenget / sikkert sted. Det er ikke montert vindu/etablert dagslys på Tv-stue i underetasjen

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

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Frode Kvaløseter, datert 13.12.2024. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Følgende hvitevarer medfølger i handelen. På kjøkken komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. På hybel medfølger kjøleskap og komfyr.

Moderniseringer og påkostninger

Tiltak etter byggeår:

2009 Oppussing av bad i 1.etg.

2021 Montert nytt kjøkken i 1.etg, montert vitrineskap i 2022.

2022 Lagt ny takteking.

2023 Montert ny vedovn.

2023 Oppussing av bad og vaskerom i underetasje.

2023 Montert ny varmtvannstank.

TV/Internett/Bredbånd

Det er installert fiber i boligen.

Parkering

Parkering på nedsiden av boligen på tomten. Parkering på oversiden ligger utenfor tomtgrensen og følger ikke eiendommen.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

3398045

Diverse

Det ble utført en EI-kontroll 24.04.24, denne inneholder mangler. Rapport ligger som vedlegg til salgsoppgave.

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

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

Energi

Oppvarming

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 fra Namsos kommune:

Anmerkninger/mangler vedr pipe, ildsted eller boenhet registrert på tilsyn 16.03.2011.

- Serviceintervall på slokkemateriell er ikke overholdt. Skum 5 år, pulver 10 år.

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

Info strømforbruk

Selger opplyser følgende strømforbruk pr år:

2023 - 26 202 kWh

2024 - 26 409 kWh

Energikarakter

D

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 900 000

Kommunale avgifter

Kr 25 337

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr, feie- og tilsynsavgift samt eiendomsskatt.

Eiendommen har vannmåler:

Sist avlest 04.11.2023, målerstand 2869m3.

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

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt Grunnlaget er 3,9 promille av skattetaksten som er kr. 1 996 000,-.

Formuesverdi primær

Kr 649 876

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 599 505

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 18, bruksnummer 387 i Namsos kommune.

Offentligrettslig pålegg

Det er avvik mellom godkjente tegninger og bruk av rom.

I 1.etasje er soverom brukt som vindfang/hall. I sokkel benyttes bod innenfor bad/vaskerom som kjellerstue.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at rom benevnt som disp.rom på loft og er innredet til soverom. Dette er søknadspliktig tiltak og det foreligger ingen godkjenning på dette fra kommune. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5007/18/387:

11.06.2013 - Dokumentnr: 472302 - Festenummer gitt bruksnummer

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5007 Gnr:18 Bnr:80

11.06.2013 - Dokumentnr: 472302 - Overføring fra tidligere festenummer

Utgått festenr: Knr:1703 Gnr:18 Bnr:80 Fnr:316

01.01.2018 - Dokumentnr: 30976 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1703 Gnr:18 Bnr:387

01.01.2020 - Dokumentnr: 1182549 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5005 Gnr:18 Bnr:387

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse datert 09.11.1988. Det er i den midlertidige brukstillatelser anmerket følgende forhold:

- Montering av brannvarsler
- Ferdigstilling av bad i underetasje
- Utvendig puss av grunnmur
- Utvendig beising
- Noe utvendig paneling
- Innlevering av ferdigskjema fra rørlegger

Ferdigattest/brukstillatelse datert

09.11.1988.

Vei, vann og avløp

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

Privat vei.

Pålegg: Tilknytningsforhold ikke vurdert.

Kommentar:

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

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser for Deler av Dølin/Fossbrenna datert 15.08.2005 kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Deler av boligen leies ut som hybel for kr 5 300 + strøm pr mnd. Hybel bruker inngang i sokkel.

Det en innvendig forbindelse mellom hoveddelen og utleiedel, men dagens bruk er ikke i samsvar med opprinnelig godkjente tegninger.

Deler av boligen kan leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet. Utleie av deler av egen bolig er ikke et søknadspliktig tiltak.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/

kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale. Budgiver oppfordres til å opplyse ønsket overtagelse i budskjema.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

72 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

73 850 (Omkostninger totalt)

88 950 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

91 750 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 973 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 988 950 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 991 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 73 850

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,75% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 250 Gebyr for betalingsutsettelse
- 6 500 Kommunale opplysninger
- 16 500 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 2 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 15 000 Tilretteleggingsgebyr
- 2 000 Visninger per stk.
- 0 Evt eierskifteforsikring, 6,41 promille av salgssum
- 500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 3 400 Utlegg fotograf
- 20 000 Utlegg takst/tilstandsrapport
- 240 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 100 400

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

Oppdragsansvarlig

Torleif Sommerseth

Avdelingsleder/Megler

torleif.sommerseth@aktiv.no

Tlf: 928 06 396

Boli Eiendomsmegling AS, Søren R Thornæs veg 4
7800 Namsos

Salgsoppgavedato

24.01.2025













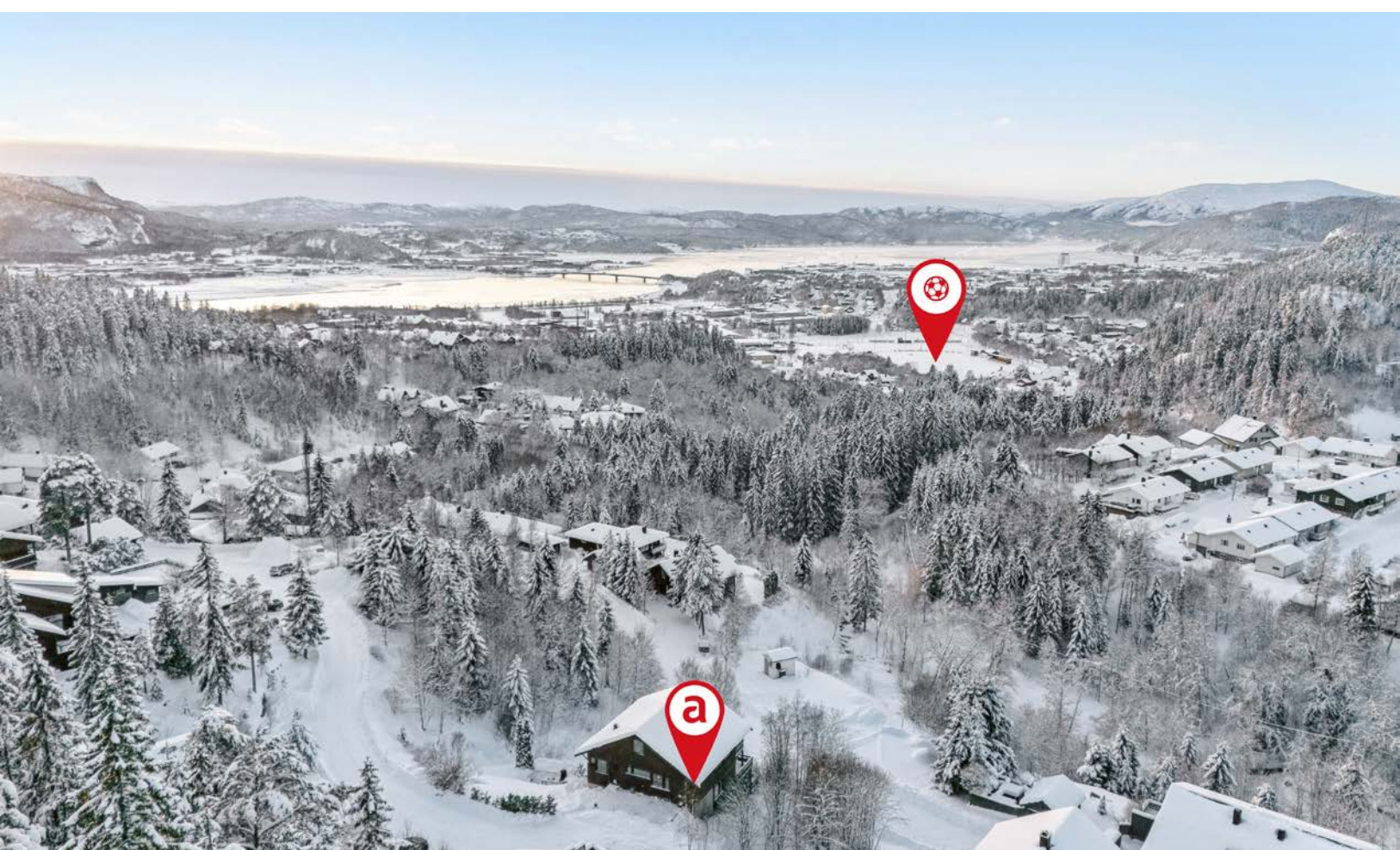






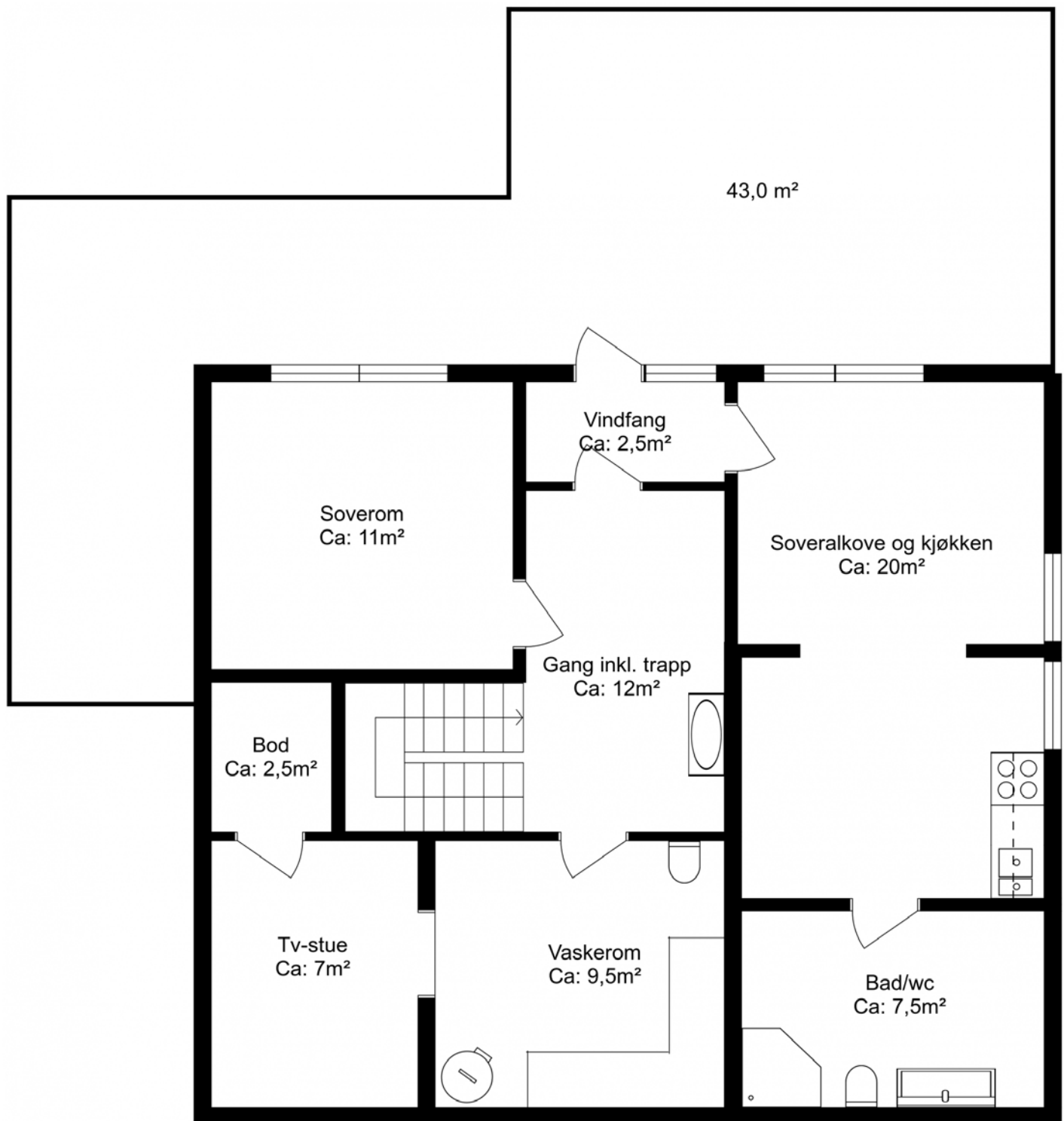






Dølvegen 43

U. Etasje



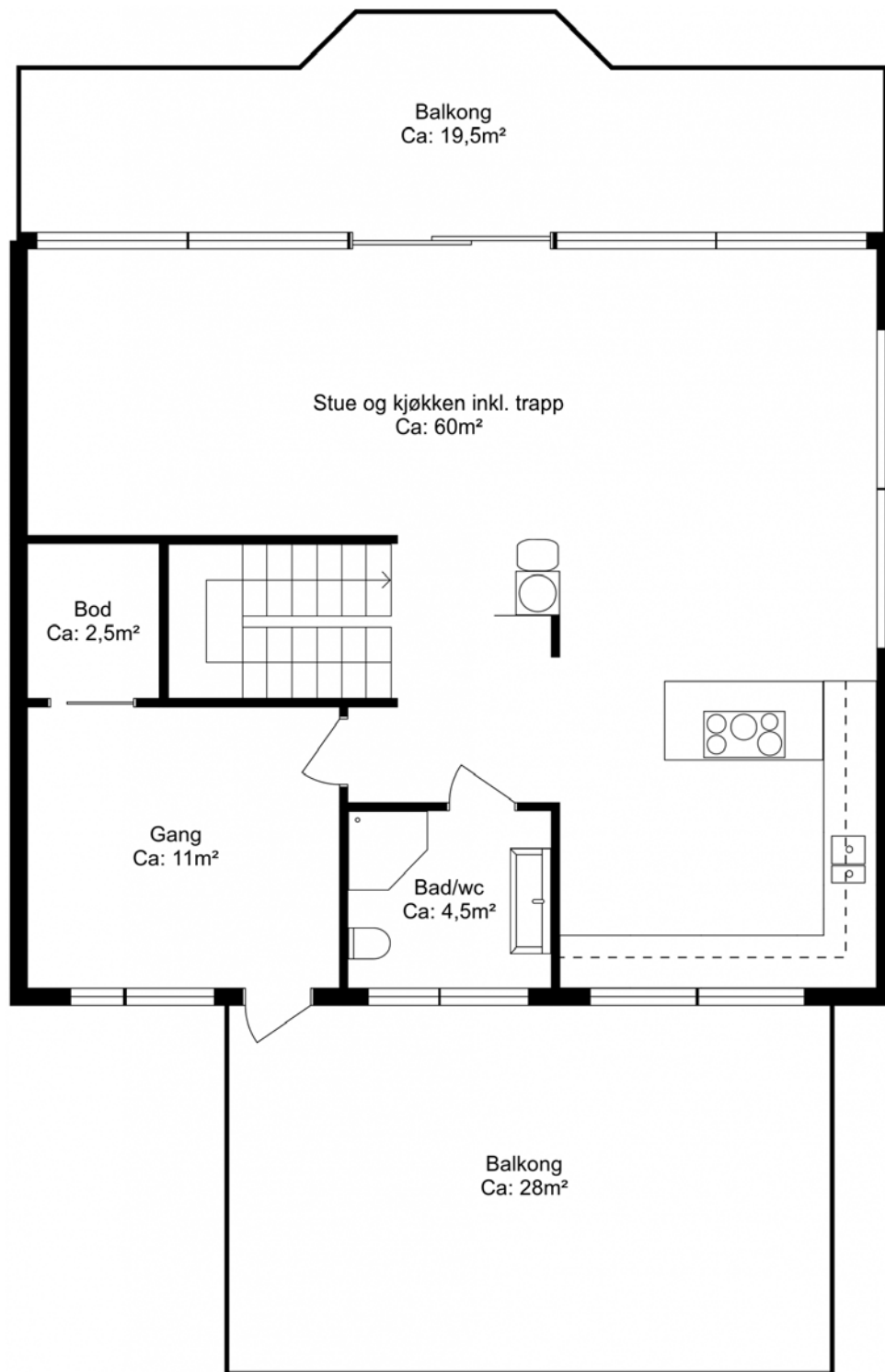
Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

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

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

Dølvegen 43

1. Etasje



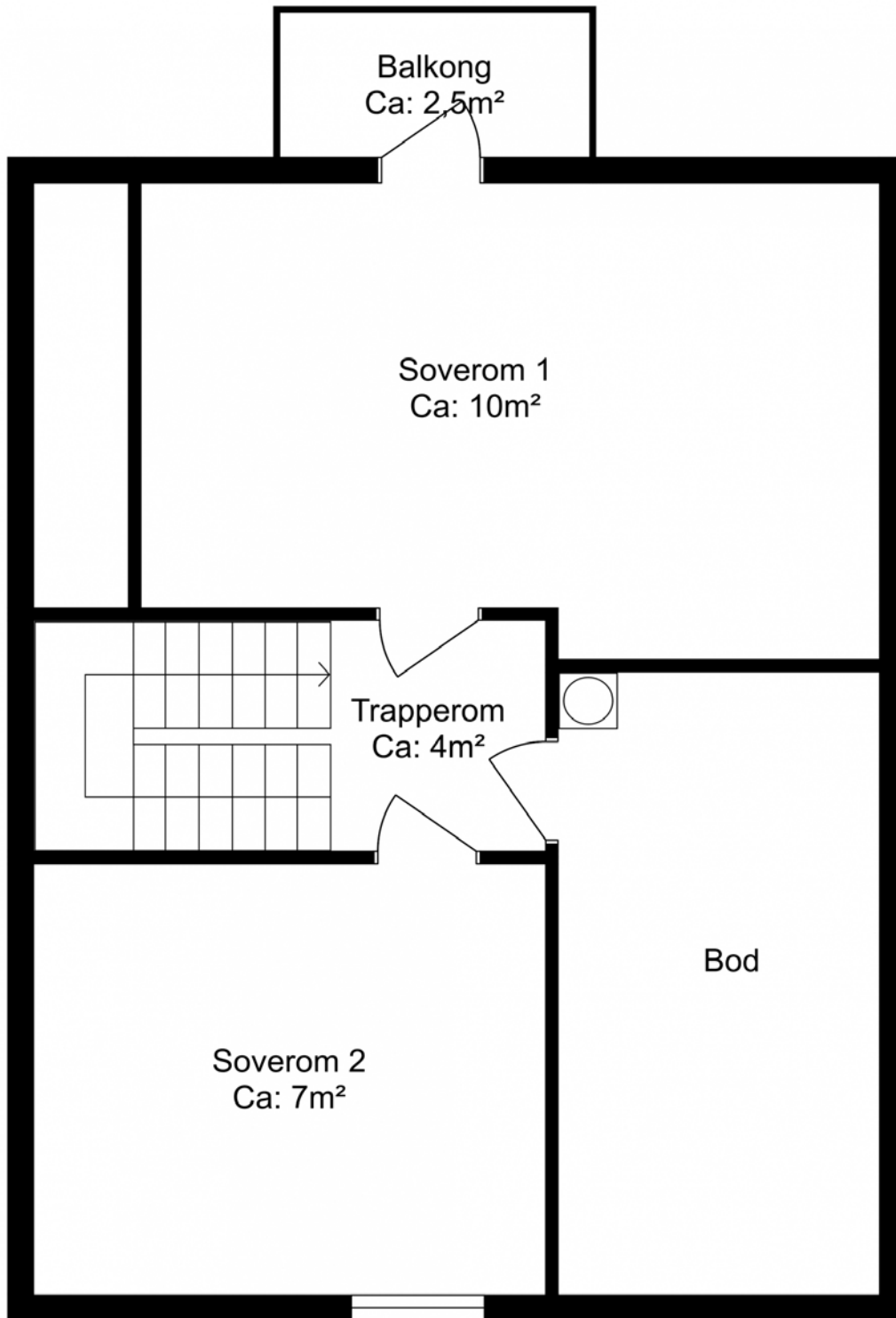
Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

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

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

Dølvegen 43

Loft



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

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

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

Et trygt valg

Har du funnet drømmeboligen?

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

NAMSOS:



**TORGEIR
HANSEN**

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



**SIGRUN
EIDSHAUG**

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



**CAMILLA
JULIUSSEN**

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



**JO MORTEN
AUNET**

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



**EMILIE HANSEN
MEIDAL**

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



**LARS ERIK
STORØY**

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



**LENA NATHALIE
WESTRUM EIDSMO**

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

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



VERDENS BESTE LOKALBANK – DER DU ER

Nabolagsprofil

Dølvegen 43 - Nabolaget Fossbrenna - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Fossbrenna Linje 609, 783	10 min 0.7 km
Namsos lufthavn	7 min

Skoler

Høknes barneskole (1-7 kl.) 394 elever, 24 klasser	4 min 2 km
Namsos barneskole (1-7 kl.) 194 elever, 14 klasser	6 min 2.9 km
Høknes ungdomsskole (8-10 kl.) 153 elever, 14 klasser	7 min 2.9 km
Namsos ungdomsskole (8-10 kl.) 240 elever, 15 klasser	7 min 3.2 km
Olav Duun videregående skole 852 elever	5 min 2.3 km

«Jeg digger dette nabolaget, er ikke noe problem å spørre om å få låne ting, naboene er hjelpsomme og hyggelige.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

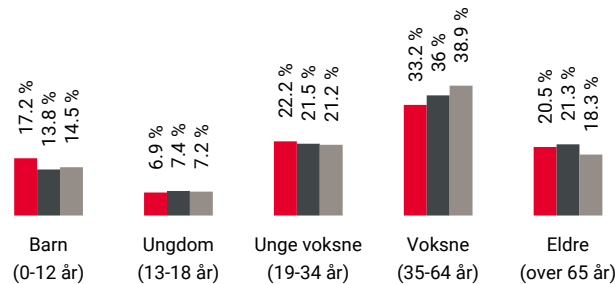
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fossbrenna	771	345
Namsos	9 254	4 820
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Fossbrenna barnehage (1-5 år) 17 barn	10 min 0.7 km
Skoglyveien barnehage (1-5 år) 46 barn	26 min 2 km
Kleppen barnehage (1-5 år) 22 barn	26 min 2 km

Dagligvare

Coop Prix Namsos Post i butikk	5 min 2.7 km
Coop Extra Abc PostNord, søndagsåpent	7 min 3.4 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 95/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



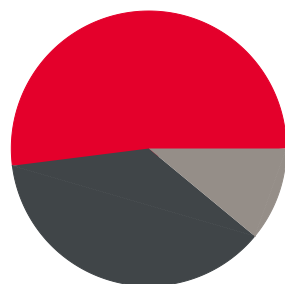
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100

Sport

	Lilleenget balløkke, Fossbrenna Ballspill	14 min 1.1 km
	Kleppen idrettspark Ballspill, fotball, friidrett, sandvolle...	4 min 2.1 km
	Care Namsos	8 min
	Træn Namsos	9 min

Boligmasse



■ 52% enebolig
■ 37% rekkehus
■ 11% annet

Varer/Tjenester



AMFI Namsos

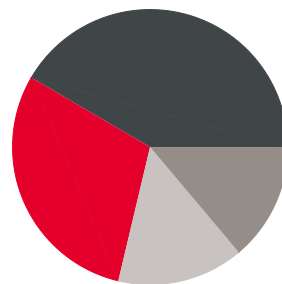
7 min



Apotek 1 Østre

7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 30% i barnehagealder
■ 42% 6-12 år
■ 14% 13-15 år
■ 15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



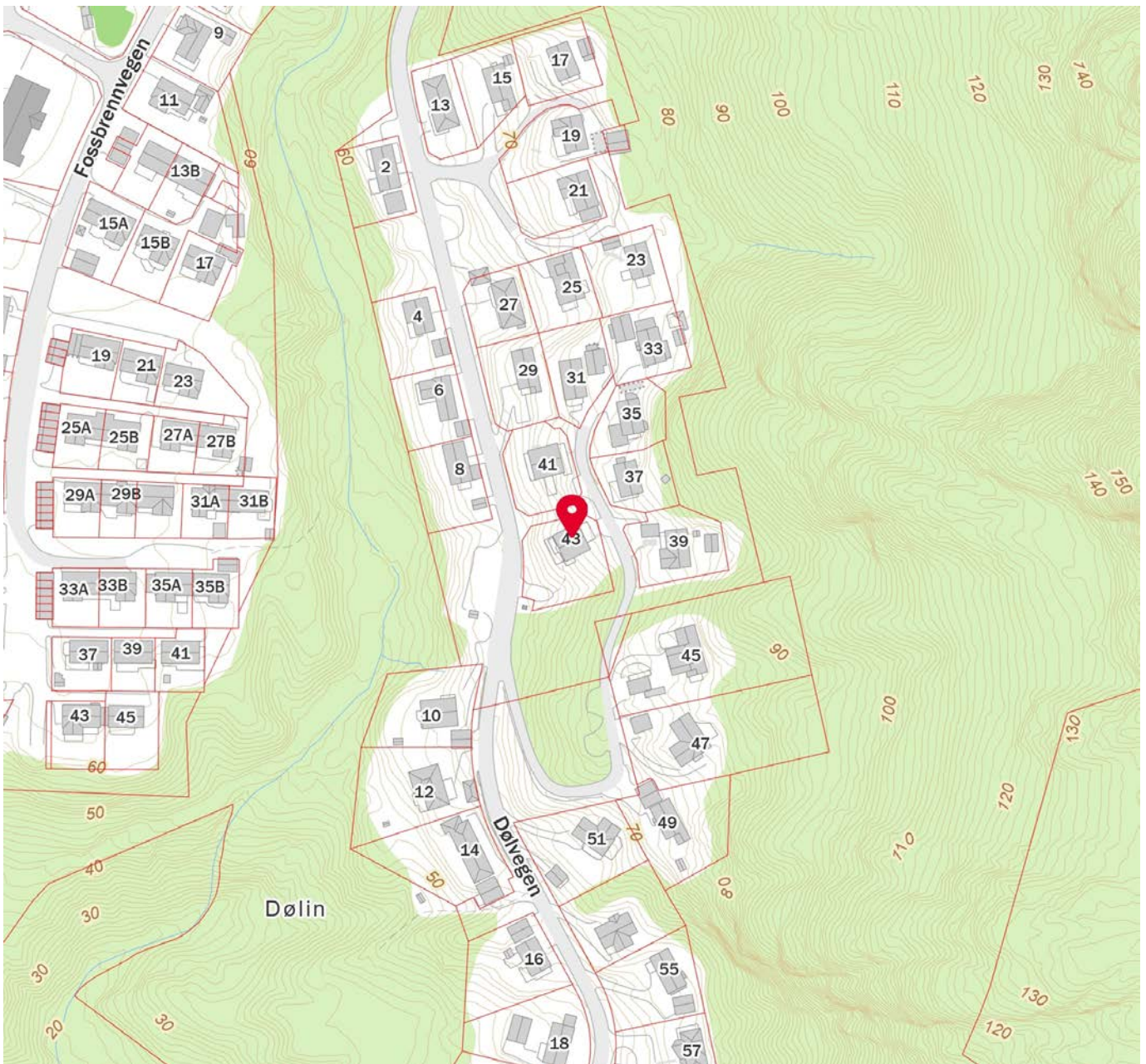
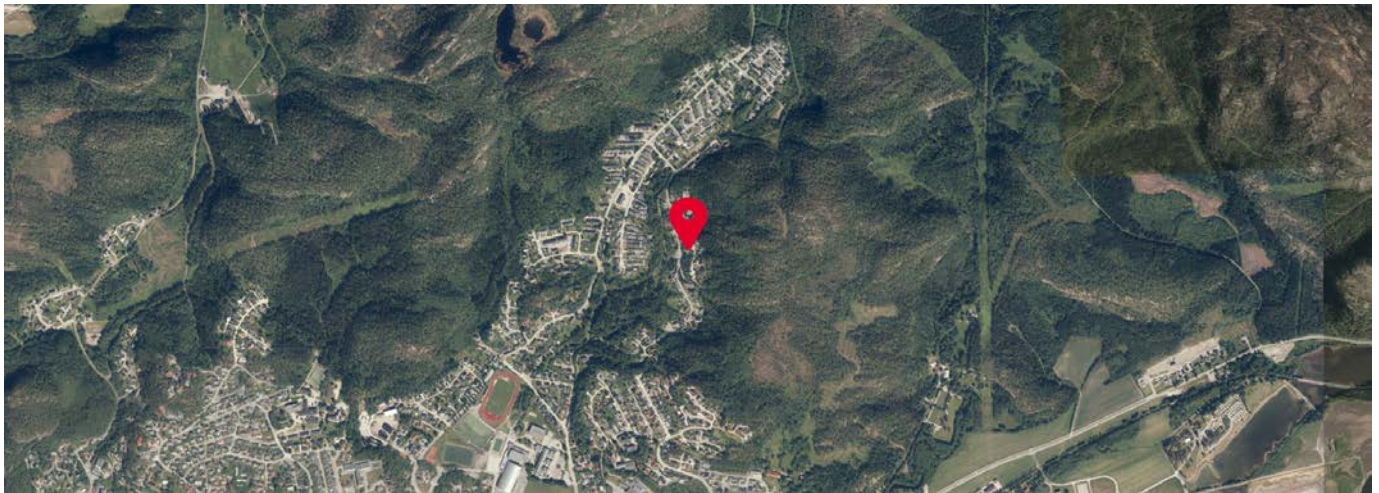
0%

45%

■ Fossbrenna
■ Namsos
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Vedlegg

Dølvegen 43 7805 NAMSOS

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1988

BRA: 178 m²

BRA-i: 178 m²

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

19

TG-2

15

TG-3

7

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/25639>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Det ble registrert stående vann på grunnen i krypkjeller. Gjennomslag / fuktvandring i mur.

Fall på terreng inn mot boligen fører til økt fuktbelastning på grunnmur/drenering.

Anbefalte tiltak

Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.

Pga synlig svikt må drenering/utvendig fuktsikring oppgraderes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Krypkjeller

Oppsummering

Det registreres fall på terreng inn mot grunnmuren slik at fuktbelastningen på muren og krypkjelleren blir stor.

Det registreres vannansamlinger inne i krypkjelleren. Det er gjennomslag av fukt i grunnmur/betonggulv.

Det registreres råteskader i forskalingsmaterialer og i vegg mot innredet sokkel.

Anbefalte tiltak

Det må etableres forsvarlig adkomst til hele arealet i krypkjeller for full visshet rundt tilstand i alle deler av kjelleren. Alt treverk/organisk materiale må fjernes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres skjevheter i søyler, fundament, balkong og rekkverk.

Konstruksjonene har symptomer på skader som tilsier behov for tiltak.

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

Det er ikke etablert fuktsikring / tettesjikt i betongdekke over krypkjeller. Det er synlige lekkasjer med fuktvandring i betongsåle.

Anbefalte tiltak

Det må utføres tiltak på balkongder, søyler og fundament.

Fuktsikring / tettesjikt over krypkjeller må etableres.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere.

Anbefalte tiltak

Snøfanger bør etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik over 30mm i stue, i tillegg til lokale skjevheter.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Elektrisk

Oppsummering

Det er fremlagt samsvarserklæring/dok i Boligmappa på arbeid utført i tidsrommet 2020 til 2023.

Det registreres enkelte steder dårlig innfesting på kabler. Det er sprekk i bryter/deksel på vaskerom.

Det er ikke lagt opp strøm/lysbrytere til oppholdsrom på loft.

Det ble utført en EI-kontroll 24.04.24 som omtaler enkelte av de avvikene som ble påvist under befaringen.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik og avvik etter EI-kontroll bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Registrerte avvik etter EI-kontroll, utvidet el-kontroll må utbedres.

Stipulert kostnad gjelder ytterligere undersøkelser av det etablerte anlegget.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Bad/wc 1.etg

Oppsummering av overflater

Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga. manglende fall utenfor dusjsonen, da gulvet har motfall fra døråpning inn mot baderomsinnredning / yttervegg. Utover silikonfuge påført dørterskel er det ingen synlig tettesjikt ved dørterskel.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Utbedringskostnader overflater: Ingen umiddelbar kostnad

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Innvendige skjevheter i etasjeskille/gulv gir indikasjoner på at det er eller har vært bevegelser/setninger. Observasjoner over tid må utføres for å få klarhet i om avviket skyldes pågående bevegelser.

Det registreres ikke skader i overflater på synlige deler av grunnmuren som vurderes å være vesentlig slik dette fremstår i dag.

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres eldre fuktmerker i takplater på soverom.

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

Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i veggen. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga. at denne hindrer uttørring.

Anbefalte tiltak

Det er ingen umiddelbare behov for tiltak.

Vinduer og dører: Ytterdører

Oppsummering

Det er opptrekk av fukt i dørpanel på ytterdør i sokkeletasjen.

Ytterdør i 1.etg er tung å betjene, balkongdør på loft fremstår med svikt.

Anbefalte tiltak

Ytterdør i sokkel må sikres mot fukt, justeringer er påregnelig. Balkongdør på loft må byttes.

Vinduer og dører: Vinduer

Oppsummering

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

Det registreres harde tettelisten som pga dette tetter dårlig.

Karmer er værslitte.

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes noe vedlikehold, at noen vinduer skiftes.

Yttervegger

Oppsummering

Det er stedvis slitasje, sporadisk enkelte sprekker i kledningen.

Anbefalte tiltak

Normalt periodisk vedlikehold.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Utover eldre fuktmerker under motor for innvendige avtrekk (ikke i bruk) ble det ikke registrert symptomer på skader.

Anbefalte tiltak

For omtale av aktivitet etter mus vises det til selgers egenerklæring.

Kjøkken: Sokkel

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkken i enkel standard.
Det er merker etter gammel fukt i takplater.
Benkeplate er løs/ ikke festet til skap.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Benkeplate/skap må festes på en forsvarlig måte.

Trapp

Oppsummering

Åpninger i rekkverket er over 10 cm.

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

Deler av avløpsanlegget har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Vannledninger

Oppsummering

Deler av anlegget har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Våtrom: Bad/wc sokkel

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det registreres en liten deformasjon i klemring i sluk.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Hyppig renhold av sluk for å sikre god avrenning.
Hvis dusjkabinett fjernes, det dusjes direkte på overflater, bør en nærmere undersøkelse av sluk/klemring utføres for full visshet rundt tilstand.

Oppsummering av ventilasjon

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

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

Gulvet har ujevnheter, sporadisk med fall inn mot innredning. Lekkasjevann i rommet vil ikke ledes til sluk.
Fallforhold lokalt under skap ble ikke kontrollert under befaringen.

Det er enkelte skjolder i gulvbelegget, liten skade i overflate ved innredning. Vegg/hjørnelist over benk, listverk fremstår enkelt / ufagmessig, stedvis mangelfullt.

Anbefalte tiltak overflater

Avvik bør lukkes.

Oppsummering av sanitærutstyr

Dørhåndtak på innredning mangler.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Avvik bør lukkes.

Våtrom: Bad/wc 1.etg

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke tett med mansjetter / lokk ved gjennomføringer i vegg under vask. Lokk på koblingsboks ved skap er ikke montert.

Sluket var ikke tilgjengelig for en forsvarlig vurdering under befaringen.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Avvik bør lukkes.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggesjekkerte tegninger

Loftsetasjen er innredet til boligformål uten søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

Det er utført mindre endringer på planløsning i 1.etg.

Det er utført endringer i planløsning/bruk av underetasjen. Bod er innredet og benyttes til Tv-stue.

Det er ikke søkt om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

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

Rømningsveger fra loft føres til balkong / treplattung. Ikke direkte til terrenget / sikkert sted.

Det er ikke montert vindu/etablert dagslys på Tv-stue i underetasjen.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
13.12.2024

Rapportdato
23.1.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Victoria Bromseth**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Viser til selgers egenerklæring vedr. museaktivitet.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Frode Kvaløseter**

Telefon: **92208459**

Firma: **Takst-Forum Trøndelag**

Epost: **frode.kvaloseter@tft.no**

Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**



Om bygningssakkyndig:

Byggmester/takstmann

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Dølvegen 43, 7805 Namsos**

Kommunenr: **5007**

Gårdsnr: **18**

Bruksnr: **387**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1988 - Midlertidig brukstillatelse**

Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig oppført på grunnmur i lettklinkerblokker. Veggkonstruksjoner er oppført i bindingsverk og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
----	-------------	---

2009	Oppussing av bad i 1.etg.	Nei
------	---------------------------	-----

2021	Montert nytt kjøkken i 1.etg, montert vitrineskap i 2022.	Nei
------	---	-----

2022	Lagt ny takteking.	Nei
------	--------------------	-----

2023	Montert ny vedovn.	Nei
------	--------------------	-----

2023	Oppussing av bad og vaskerom i underetasje.	Nei
------	---	-----

2023	Montert ny varmtvannstank.	Nei
------	----------------------------	-----

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Krypkjeller	0	0	0	0	23
U. etasje	77	77	0	0	43
1. etasje	80	80	0	0	48
Loft	21	21	0	0	2
Totalt m²	178	178	0	0	116

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	49	21	28
Totalt m²	49	21	28

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	77	74	3	Vindfang, gang, soverom, sovealkove, kjøkken, bad/vaskerom, vaskerom og tv-stue.	1 bod.
1. etasje	80	77	3	Gang, stue, kjøkken og bad/wc.	1 bod.
Loft	21	21	0	Gang og 2 soverom.	
Totalt m²	178	172	6		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-3
Det ble registrert stående vann på grunnen i krypkjeller. Gjennomslag / fuktvandring i mur.	
Fall på terreng inn mot boligen fører til økt fuktbelastning på grunnmur/drenering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.	
Pga synlig svikt må drenering/utvendig fuktsikring oppgraderes.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Byggegrunn av leirholdige masser
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)
Grunnmur i lettklinkerblokker.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament**TG-2**

Innvendige skjevheter i etasjeskille/gulv gir indikasjoner på at det er eller har vært bevegelser/setninger. Observasjoner over tid må utføres for å få klarhet i om avviket skyldes pågående bevegelser.

Det registreres ikke skader i overflater på synlige deler av grunnmuren som vurderes å være vesentlig slik dette fremstår i dag.

6.3 Kryp kjeller

Beskrivelse

Det er en kryp kjeller under deler av huset.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i kryp kjeller?

Ja

Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?

Ja

Er det synlig sopp/råteskader?

Ja

Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?

Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av kryp kjelleren?

Ja

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

Målingen viser høyt fuktinnhold med fare for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader.

Oppsummering av kryp kjeller**TG-3**

Det registreres fall på terreng inn mot grunnmuren slik at fuktbelastningen på muren og kryp kjelleren blir stor.

Det registreres vannansamlinger inne i kryp kjelleren. Det er gjennomslag av fukt i grunnmur/betonggulv.

Det registreres råteskader i forskalingsmaterialer og i vegg mot innredet sokkel.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må etableres forsvarlig adkomst til hele arealet i kryp kjeller for full visshet rundt tilstand i alle deler av kjelleren. Alt treverk/organisk materiale må fjernes.

Utbedringskostnader**50 000 - 150 000**

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng

Innredet

Rom under terreng er en innredet sokkeletasje. Pga. innredning og lagret utstyr var det i enkelte deler av etasjen noen begrensninger under befaringen med tanke på visuell kontroll.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Oppussing av bad og vaskerom i 2023.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-2
Det registreres eldre fuktmerker i takplater på soverom. Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fukttinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader. Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i veggen. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga. at denne hindrer uttørking.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er ingen umiddelbare behov for tiltak.	

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Utvendige balkonger og treplatter.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen dekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-3
Det registreres skjevheter i søyler, fundament, balkong og rekkverk. Konstruksjonene har symptomer på skader som tilsier behov for tiltak. Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd. Det er ikke etablert fuktsikring / tettesjikt i betongdekke over krypkjeller. Det er synlige lekkasjer med fuktvandring i betongsåle.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må utføres tiltak på balkonger, søyler og fundament. Fuktsikring / tettesjikt over krypkjeller må etableres.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.6 Vinduer og dører: Ytterdører

Beskrivelse	
Det er montert ytterdører i tre (katteluke) med 2-lags glass. Skyvedør og balkongdør har 2-lags og 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ytterdør i sokkel er fra 2012, skyvedør på stue er fra 2019.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Det er opptrekk av fukt i dørpanel på ytterdør i sokkeletasjen. Ytterdør i 1.etg er tung å betjene, balkongdør på loft fremstår med svikt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterdør i sokkel må sikres mot fukt, justeringer er påregnelig. Balkongdør på loft må byttes.	

6.7 Vinduer og dører: Vinduer

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass og vinduer med 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det ble skiftet 3 vinduer i 2019.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.	
Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.	
Karmen er værslitte.	
Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må påregnes noe vedlikehold, at noen vinduer skiftes.	

6.8 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Veggkonstruksjoner i bindingsverk kledd med stående tømmermannspanel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Det er stedvis slitasje, sporadisk enkelte sprekker i kledningen.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Normalt periodisk vedlikehold.

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft Innredet loft (lukket konstruksjon)

Loftet er innredet. Det er kun en liten kottluke i knevegg for kontroll i et begrenset område foruten observasjoner av innvendige overflater.

Er loftet innredet etter byggeår? Ukjent

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater? Nei

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr? Ja

Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen? Nei

Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen? Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)**TG-2**

Utover eldre fuktmerker under motor for innvendige avtrekk (ikke i bruk) ble det ikke registrert symptomer på skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For omtale av aktivitet etter mus vises det til selgers egenerklæring.

6.10 Renner og nedløp

Type Metall

Takrenner og nedløp i metall.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Montert nytt i 2022.

Er det synlige skader på renner/nedløp? Ja

Oppsummering av renner og nedløp**TG-1**

Det registreres mindre deformasjoner i takrenner, ujevnt fall ut mot nedløpsrør. Avvik bør lukkes for å sikre god avrenning.

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Taket er et saltak.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
Ingen symptomer på skader.	

6.12 Takteking

Type teking	Metallplater
Taket er tekket med metallplater / ru overflate.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking fra 2022.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ikke kontrollert
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av takteking	TG-1
Visuell kontroll er ikke mulig pga. snødekt overflate. Tilstandsgrad er satt ut fra alder på bygningsdel.	
Vindskier og vannbord har behov for vedlikehold.	

6.13 Utstyr på tak

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

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger bør etableres for god personsikkerhet.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskillere i betong og tre.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik over 30mm i stue, i tillegg til lokale skjevheter.	
Utbedringskostnader	Ingen umiddelbar kostnad

6.15 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Det ble montert ny vedovn i 2023.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein**TG-1**

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

6.16 Kjøkken: Sokkel**Overflater og innredning**

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-2**

Kjøkken i enkel standard.
Det er merker etter gammel fukt i takplater.
Benkeplate er løs/ ikke festet til skap.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Benkeplate/skap må festes på en forsvarlig måte.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Det er etablert mekanisk avtrekksvifte over stekesonen.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Ingen symptomer på skader.

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

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Ja

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

Det er en skade i hjørne på platetopp. Platetopp bør byttes.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Det er montert mekanisk avtrekksvifte over stekesonen.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Ingen symptomer på skader.	

6.18 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Loftsetasjen er innredet til boligformål uten søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Det er utført mindre endringer på planløsning i 1.etg. Det er utført endringer i planløsning/bruk av underetasjen. Bod er innredet og benyttes til Tv-stue. Det er ikke søkt om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Midlertidig brukstillatelse datert 09.11.88.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Rømningsveger fra loft føres til balkong / treplatting. Ikke direkte til terrenget / sikkert sted. Det er ikke montert vindu/etablert dagslys på Tv-stue i underetasjen.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.19 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp	TG-2
Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	

6.20 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør i plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av anlegget er fornyet ifb. med oppussing av våtrom og kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Deler av avløpsanlegget har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.	

6.21 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Synlige vannrør i kobber og plast (rør i rør).	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av anlegget er fornyet/skiftet ifb. med oppussing av våtrom og kjøkken.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Deler av anlegget har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.	

6.22 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Det er sikringsskap med automatsikringer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det har blitt utført arbeid på anlegget siden byggeår. Dette gjelder blant annet ifb med oppgraderinger av våtrom og kjøkken.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-3
Det er fremlagt samsvarserklæring/dok i Boligmappa på arbeid utført i tidsrommet 2020 til 2023.	
Det registreres enkelte steder dårlig innfesting på kabler. Det er sprekk i bryter/deksel på vaskerom.	
Det er ikke lagt opp strøm/lysbrytere til oppholdsrom på loft.	
Det ble utført en EI-kontroll 24.04.24 som omtaler enkelte av de avvikene som ble påvist under befaringen.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik og avvik etter EI-kontroll bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Registrerte avvik etter EI-kontroll, utvidet el-kontroll må utbedres.

Stipulert kostnad gjelder ytterligere undersøkelser av det etablerte anlegget.

Utbedringskostnader**Under 10 000****6.23 Varmesentral**

Type anlegg

Varmepumpe

Luft til luft varmpumpe.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Luft til luft varmpumpe montert i 2016.

Når var siste service på anlegget?

2022.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

Oppsummering av varmesentral**TG-1**

Ingen symptomer på skader.

6.24 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2023

Størrelse

Ca: 200 ltr.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Ingen symptomer på skader.	

6.25 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med klaffventiler og luftelyrer i vinduer.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Med utgangspunkt i det etablerte anlegget blir funksjon vurdert tilfredsstillende.	

6.26 Våtrom: Bad/wc sokkel

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble oppgradert med nye overflater, innredning, vann og enkelte avløpsrør i 2023.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-1
Fallforhold under dusjkabinett er ikke kontrollert. Det måles fall på gulvet inn mot dusjkabinett.	

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det registreres en liten deformasjon i klemring i sluk.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Hyppig renhold av sluk for å sikre god avrenning. Hvis dusjkabinett fjernes, det dusjes direkte på overflater, bør en nærmere undersøkelse av sluk/klemring utføres for full visshet rundt tilstand.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ingen symptomer på skader.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Det er montert elektrisk avtrekksvifte på yttervegg.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Rommet mangler tilluft og ventilerings av rommet blir redusert.	

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
---	-----

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
---	-----

Oppsummering av fukt

TG-1

Det er ikke vurdert hensiktsmessig med hulltaking da det dusjes i dusjkabinett, synlige tettesjikt med belegg og våtromsplater. Det registreres ingen symptomer på fukt ved søk på fuktutsatte overflater inne i rommet.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.27 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og våtromsplater på vegger.

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

Overflater, innredning og vannrør ble fornyet i 2023.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
---	----

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
--	----

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
---	-----

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
--	----

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
---	-----

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
--	-----

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
--	----

Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
-----------------------------------	-----

Oppsummering av overflater	TG-2
Gulvet har ujevnheter, sporadisk med fall inn mot innredning. Lekkasje vann i rommet vil ikke ledes til sluk. Fallforhold lokalt under skap ble ikke kontrollert under befaringen. Det er enkelte skjolder i gulvbelegget, liten skade i overflate ved innredning. Vegg/hjørnelist over benk, listverk fremstår enkelt / ufagmessig, stedvis mangelfullt.	
Anbefalte tiltak overflater	
Avvik bør lukkes.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Ingen symptomer på skader.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterner, bereder og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasje vann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Dørhåndtak på innredning mangler.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Avvik bør lukkes.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Det er montert elektrisk vifte i vegg.	

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	
Fuktmåling	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1
Hulltaking er ikke vurdert hensiktsmessig da rommet sjelden eller aldri har blitt utsatt for vann på overflater etter oppgraderingen i 2023. Ved fuktsøk i utsatte soner ble det ikke registrert symptomer på fukt.	
Dokumentasjon	
Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.28 Våtrom: Bad/wc 1.etg

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det blir opplyst av selger at badet ble oppusset i ca: 2009.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater		TG-3
Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga. manglende fall utenfor dusjsonen, da gulvet har motfall fra døråpning inn mot baderomsinnredning / yttervegg. Utover silikonfuge påført dørterskel er det ingen synlig tettesjikt ved dørterskel.		
Anbefalte tiltak overflater		
Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.		
Utbedringskostnader overflater		Ingen umiddelbar kostnad

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	
TG-2	
Det er ikke tettet med mansjetter / lokk ved gjennomføringer i vegg under vask. Lokk på koblingsboks ved skap er ikke montert.	
Sluket var ikke tilgjengelig for en forsvarlig vurdering under befaringen.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Avvik bør lukkes.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne og dusjkabinett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ingen symptomer på skader.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er montert elektrisk avtrekksvifte på yttervegg.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom mot dusjsonen uten å registrere symptomer på fuktskader.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.29 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.30 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.31 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Namsos	
Oppdragsnr.	
1706240179	
Selger 1 navn	
Victoria Bromseth	
Gateadresse	
Dølvegen 43	
Poststed	Postnr
NAMSOS	7805
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Eika forsikring/trygg forsikring fra 12.12.24
Polise/avtalnr.	7073501 / 8 Eika / 3398045 Trygg

Document reference: 1706240179

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært sprekk i gulvbelegget på vaskerom og bad hybel, men dette ble utbedret sommeren 2023

Initialer selger: VB

1

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Rørlegger og elektriker

Arbeid utført av

J. Nilsen VVS & Enor AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tettesjikt i form av nytt gulvbelegg er fornyet

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Rørlegger. Ingen feil, men har vært utført arbeid, samt byttet varmtvannstank.

Arbeid utført av

J. Nilsen VVS AS

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Terreng mot hus på øverside bør/må dreneres

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Taket er byttet i 2022 av tidligere eiere på grunn av en lekkasje

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sprekk i mur og skjeve gulv

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Pågående forsikringssak ang en mus i rørene til gammel sentralstøvsuger.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ny strøm på vaskerom, bad på hybel og lagt opp to stikkontakter på soverom.

Arbeid utført av

Enor

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kontroll av elanlegg

Document reference: 1706240179

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1706240179

Tilleggskommentar

Lagt teppegulv i gangen i første etasje

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1706240179

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
victoria bromseth	1239fb0e7270c818d38776f 4583a4c0a9acee4c1	10.12.2024 19:00:32 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1706240179

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 18, Bruksnr 387	Kommune:	5007 Namsos
Adresse:		Grunnkrets:	413 Fossbrenna
Veiadresse:	Dølvegen 43, gatenr 1285	Valgkrets:	1 Namsos
	7805 Namsos	Kirkesogn:	9110101 Namsos
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	7013 Namsos

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	06.06.2013	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 017,5 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verner / 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	5007/18/387	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5007/18/387	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	06.06.2013	Avgiver	5007/18/80	-1 017,5
	Matrikkelført:	06.06.2013	Tidligere festegrunn	1703/18/80/316	0,0
			Mottaker	5007/18/387	1 017,5

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Dølvegen 43	Bolig	184,0	Kjøkken	5	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	01.03.1988
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	184,0	Igangset.till.:	01.04.1988
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	184,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	01.03.1989
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	10816696			Antall etasjer:	3

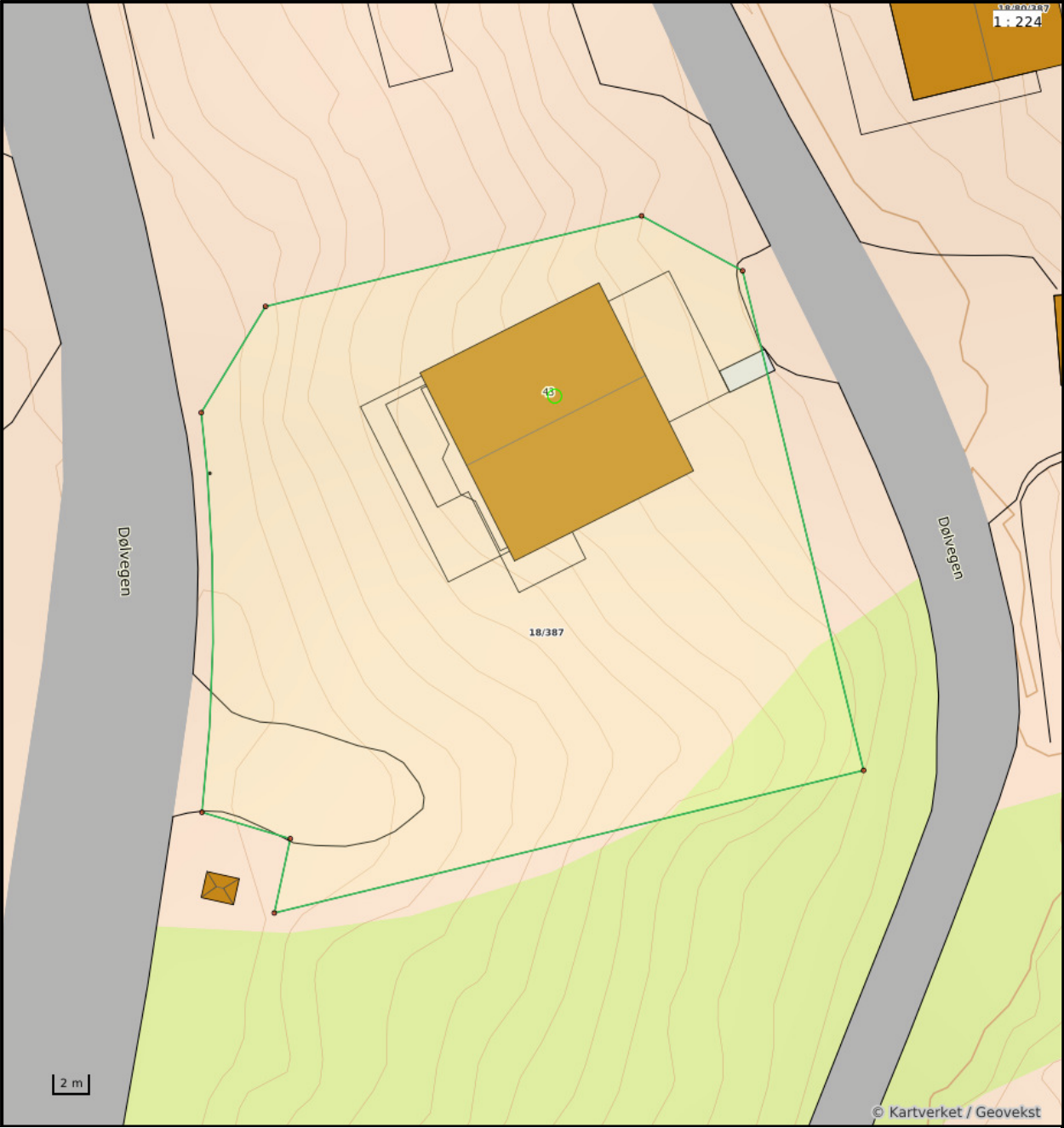
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			78,0		78,0				
H01	1		80,0		80,0				
L01			26,0		26,0				

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 |

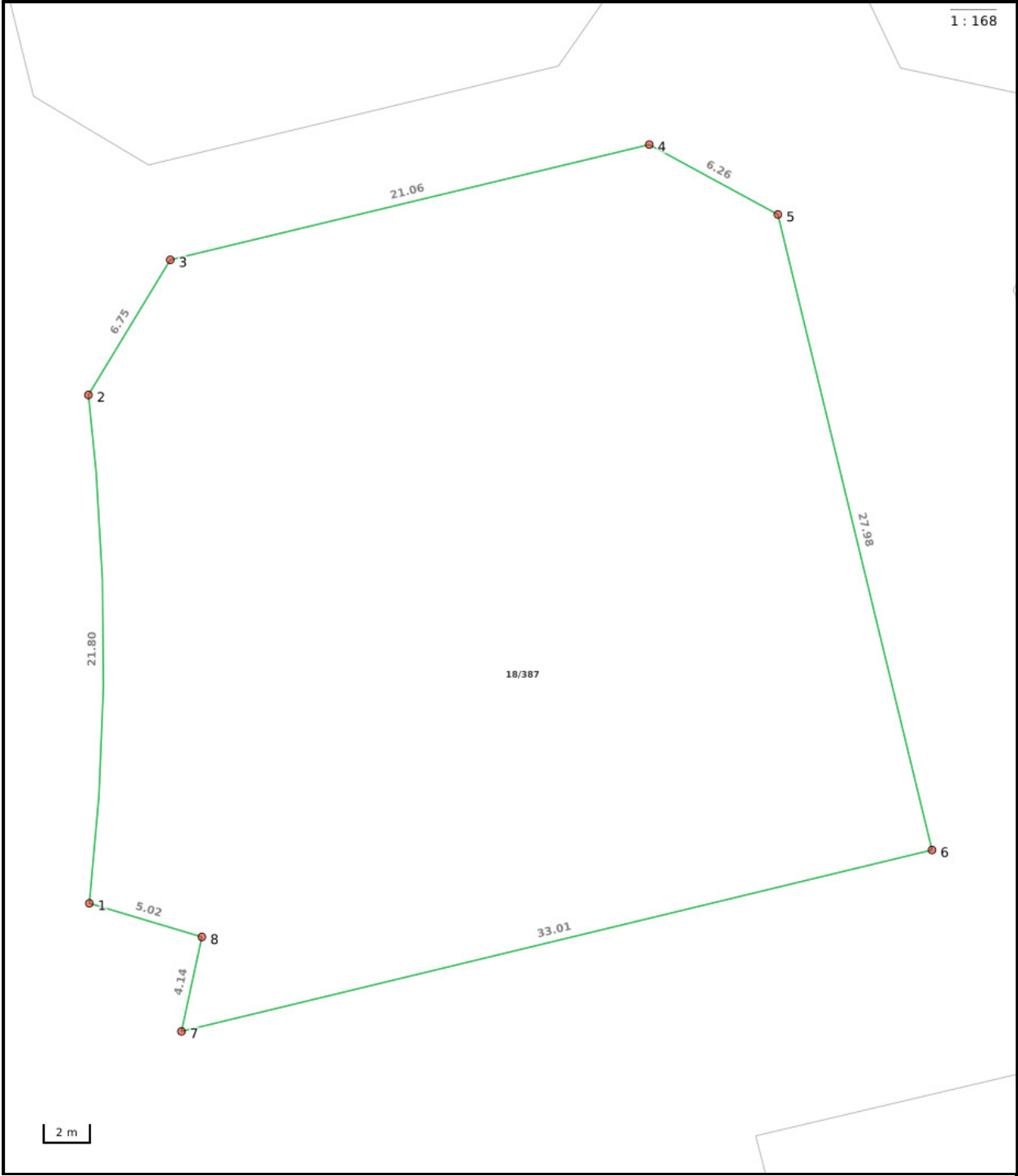
Hjelpelinjer

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

Symboler

- | |
|----------------------|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
- 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: 1 017,50m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 152 869,64	622 234,01	21,80m	Terrengmålt	14	-94,98	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
2	7 152 891,29	622 231,92	6,75m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
3	7 152 897,37	622 234,86	21,06m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	7 152 904,21	622 254,78	6,26m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	7 152 901,76	622 260,54	27,98m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	7 152 875,31	622 269,66	33,01m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	7 152 864,56	622 238,45	4,14m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	7 152 868,67	622 238,94	5,02m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

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

Eiendomsgrenser

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

Målestokk 1:1000
Dato: 4.12.2024



Kommune: 5007 Namsos

Eiendom: 5007/18/387/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

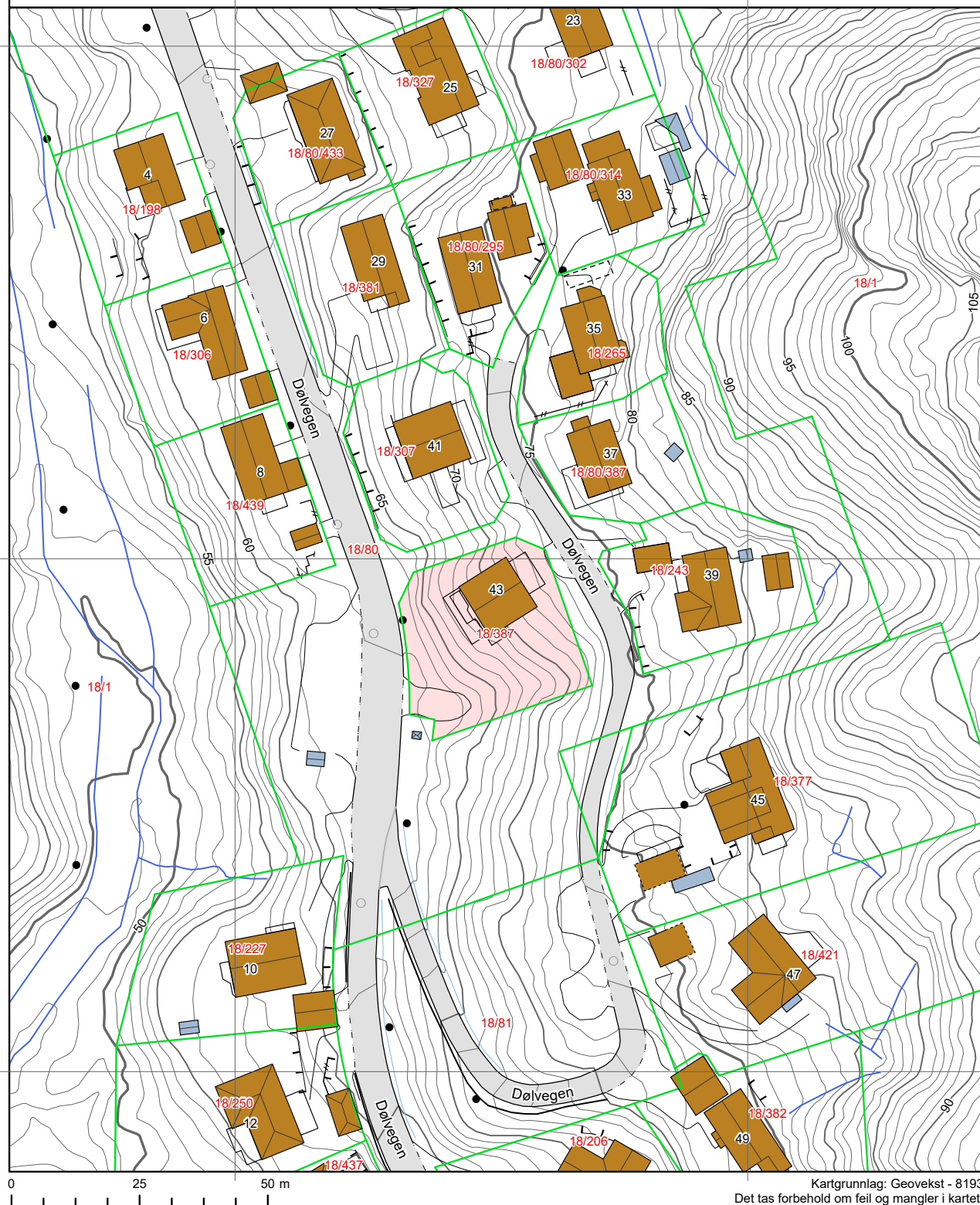
— Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

— Teigdelelinje

— Punktfeste



Dato: 4.12.2024



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

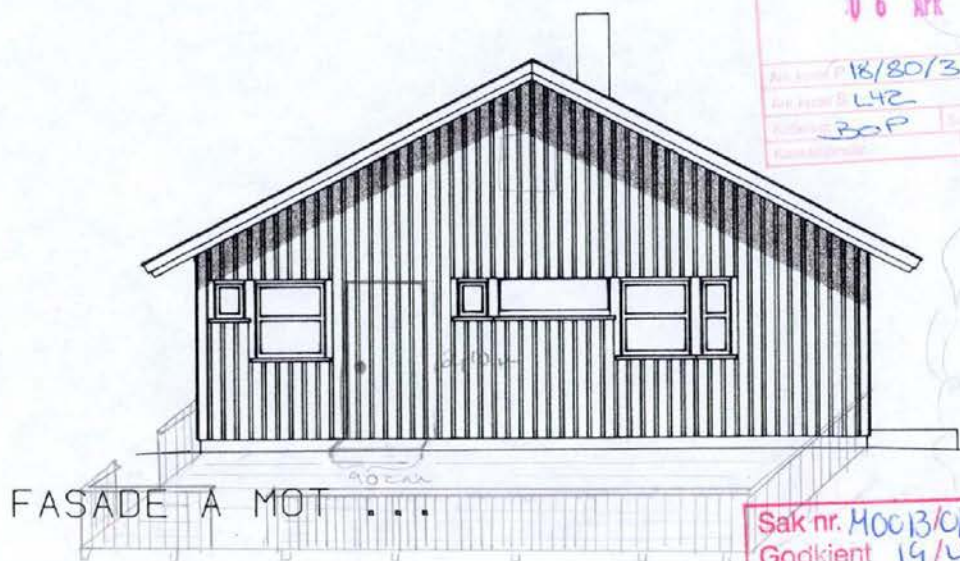
	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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



NAMSOS KOMMUNE
TEKNISK SEKSJON

01/01648 605844/01

06 APR 2001

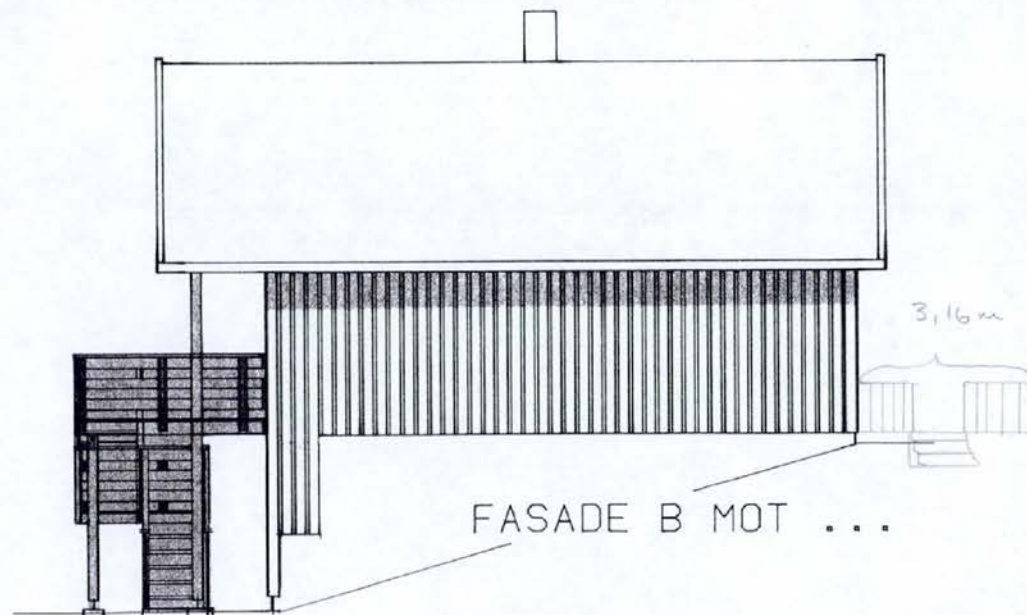
Ansøker: 18/80/316

Ansøker: LH2

Ansøker: BOP

Saksbehandler: Sh

Sak nr. 40013/01
Godkjent 19/4-01
Namsos kommune
Teknisk seksjon



Underetg./kjeller:
Hovedetg.:
2. etasje/loft:
Sum:

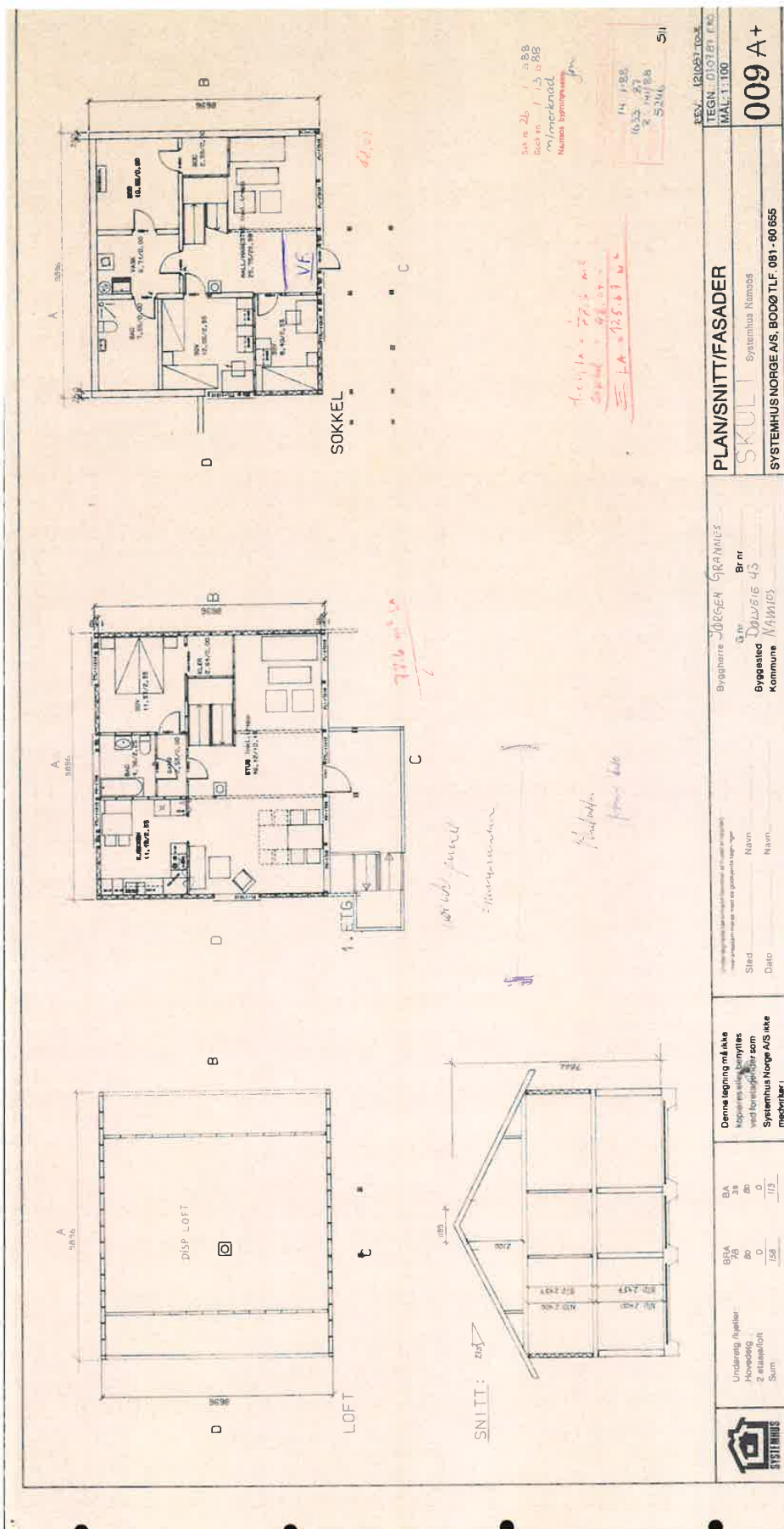
BRA BA

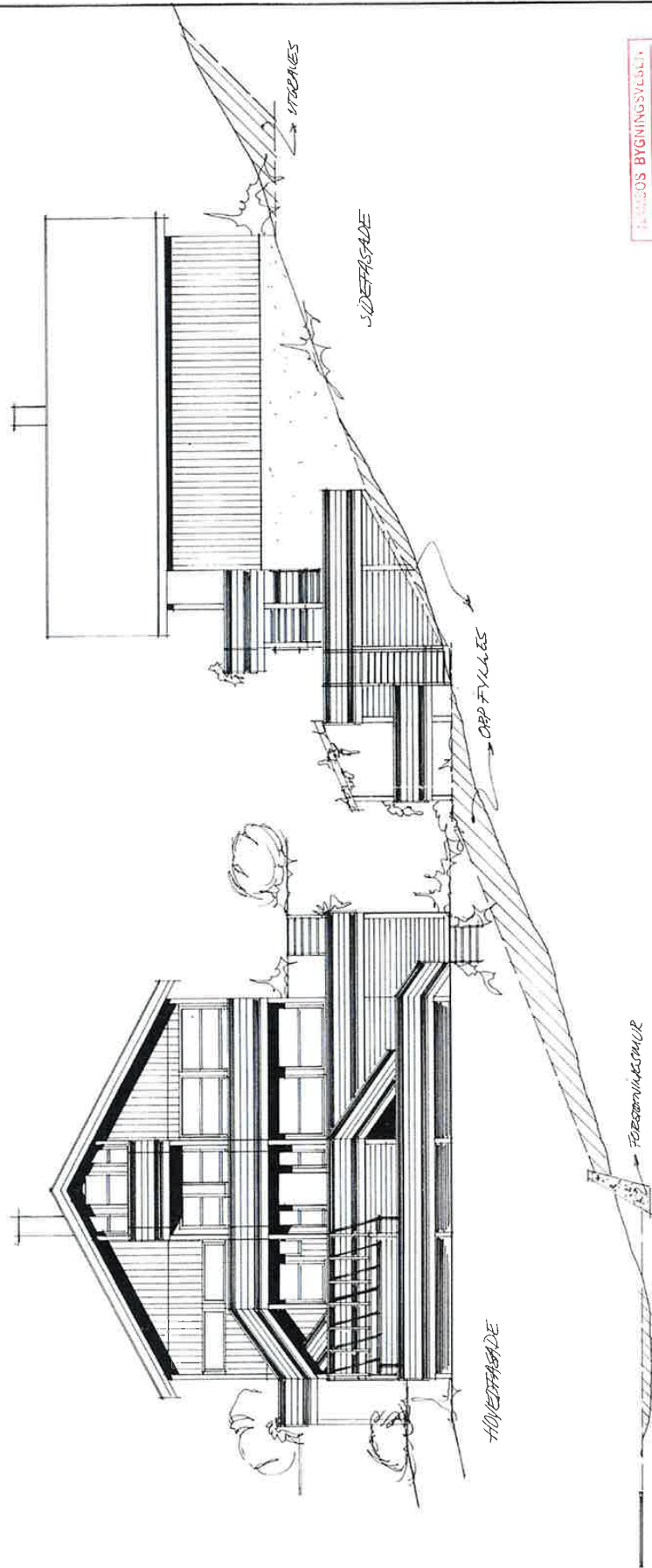
Denne tegning må ikke
kopieres eller benyttes
ved foretagender som
Systemhus Norge A/S ikke
medvirker i.

Undertegnede takstmann bevitner at huset
er i overensstemmelse med de godkjente tegninger.

Sted:

Dato:



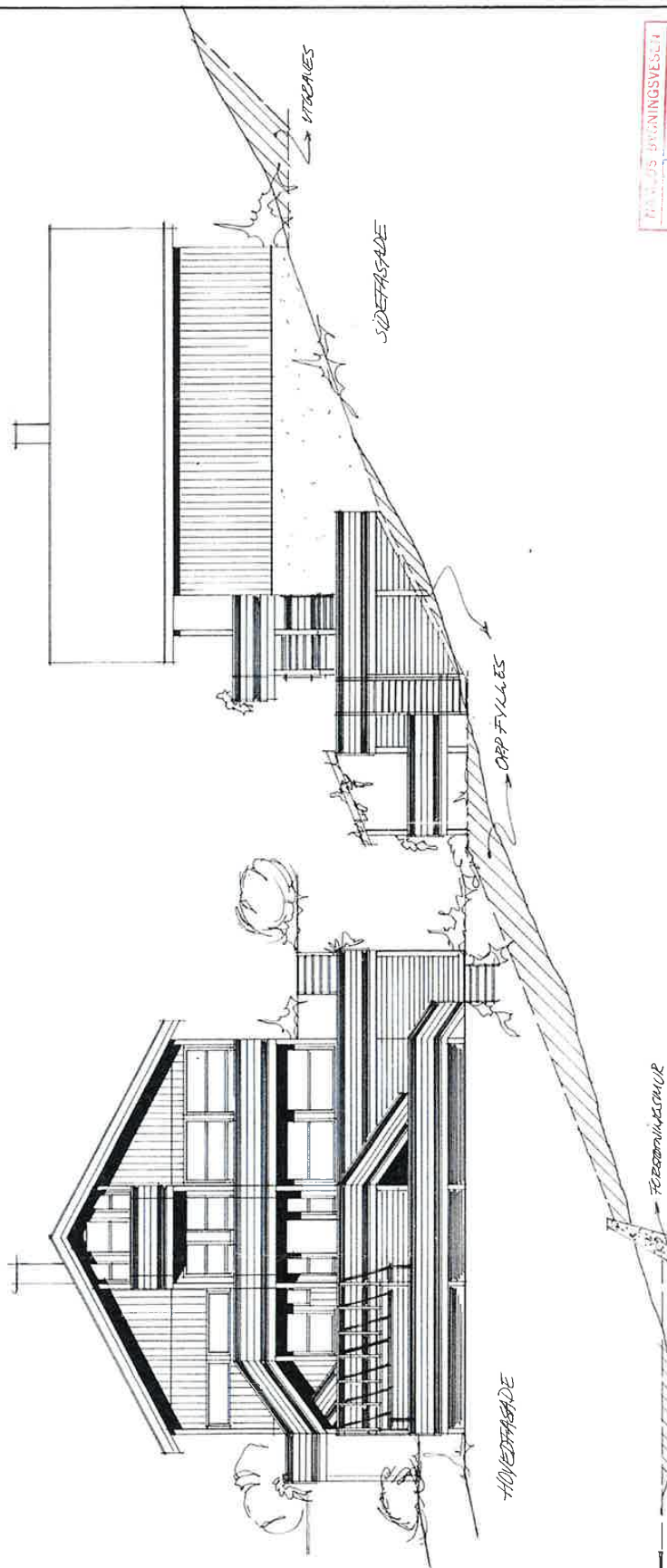


FLORIS BYGNINGSVEST,
 18.7.88
 5246

TEGNING:
 28.05.88
 R. B. B.

VARLEN COGNITIS
 1800 VIKINGS

FASADER "PROF. M. 1:100



HÅNDTAVS BYGNINGSVEJLEDNING	
År	1877-88
Arkitekt	
Bygghjælp	5246

TEGNING:
FR. 06. 00. 28. 01

UDBREDT COPPALT
1800 NARFOS

FASADER "PROFIL" 1:100



TEGAINA
30.05.88 2.31pm

VIRGEN GRANDES
7800 NAWASOS

PAR - W LINDSAY
BALCONER FUNDAMENTALS



SOUTH AFRICA
MIDLAND GRAINES

ARBEIDSTEGNING M = 1:50
BALKONG / LAVESTE PLAN



Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Namsos Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5007 **Gårdsnr.:** 18 **Bruksnr.:** 387**Adresse:** Dølvegen 43, 7805 NAMSOS**Referanse:** 1706240179

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann		5620
Avløp		7445
Renovasjon		6329
Branntilsyn, feiing		494
Eiendomsskatt	Grunnlaget er 3,9 promille av skattetaksten	5449

Vannmåler: Ja

	Dato	Målestand m3
Sist avlest	04.11.2023	2869

Kommentar

Eiendomsskattetaksten er kr. 1 996 000,-.

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

TEKNISK ETAT

GRANNES, Jørgen Arnstein
Dølvegen 43

L 7800 NAMSOS

Namsos, 09. 11. 88

Vår ref. 00988/88/BYG

Deres ref.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE PÅ EIENDOMMEN
GNR. 00018 BNR. 0003.

ARBEIDSSTED : DØLVEIEN 43
ARBEIDETS ART : NYBYGG
BYGGETS ART : BOLIGHUS

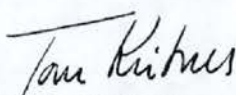
Brukstillatelsen gjelder for hele huset.

Ferdigattest kan utskrives etter begjæring når følgende er utført:

- Montering av brannvarsler
- Ferdigstilling av bad i underetasje.
- Utvendig puss av grunnmur.
- Utvendig beising.
- Noe utvendig paneling.
- Innlevering av ferdigskjema fra rørlegger.

Med hilsen


Bjørn Logisch
bygn.sjef


Tom Kvitnes
bygn.kontr.

Kopi: Ansvarshavende Christian Lindseth, 7822 Bangsund
Namsos ligningskontor, her
Bygningskontrollen

REGULERINGSBESTEMMELSER

Reguleringsplan: DELER AV DØLIN/FOSSBRENNNA

Reguleringsplankart datert 16.11.2004, siste gang revidert 15.08.2005.

Reguleringsbestemmelser datert 16.11.2004, siste gang revidert 15.08.2005.

§ 1 Planområdet reguleres til følgende formål (pbl §25)

Byggeområder
Eksisterende boliger

Spesialområder
Friluftsområde

Fellesområder
Felles avkjørsel
Felles parkeringsplass

§ 1 Generelt
Reguleringsbestemmelsene i opprinnelig plan gjelder hvor det ikke er gitt bestemmelser i ny plan.

§ 2 Område for boliger

2.1 Tillatt tomteutnyttelse, TU 30 %.

2.2 Omriss av eks. boliger er kun orienterende.

§ 3 Område for felles avkjørsel

3.1 FA1
Felles avkjørsel for følgende eiendommer: 18/81/456, 18/81/455, 18/81/454, 18/80/319, 18/80/387, 18/80/388, 18/80/314, 18/80/295, 18/80/317.

§ 4 Område for felles parkeringsplass

4.1 Felles parkeringsplass for følgende eiendommer: 18/81/456, 18/81/455, 18/81/454, 18/80/319, 18/80/387, 18/80/388, 18/80/314, 18/80/295, 18/80/317.



Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Namsos Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5007 Gårdsnr.: 18 Bruksnr.: 387

Adresse: Dølvegen 43, 7805 NAMSOS

Referanse: 1706240179

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

Kommentar

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



SAMMENDRAG



Boligmappennummer: AOD2488
Matrikkel: 5007-18/387/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:
Victoria Bromseth



Adresse:
Dølvegen 43, 7805
NAMSOS

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 13 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
NELFO Sjekklister smittevern	E-NOR INSTALLASJON AS	Elektriker	2020-09-02
NELFO Risikovurdering Namsos	E-NOR INSTALLASJON AS	Elektriker	2020-09-02
NELFO Sluttkontroll Namsos	E-NOR INSTALLASJON AS	Elektriker	2020-09-02
NELFO Samsvarserklæring Namsos	E-NOR INSTALLASJON AS	Elektriker	2020-09-02
NELFO Risikovurdering R1	NAMDAL ELEKTRO AS	Elektriker	2022-12-08
NELFO Samsvarserklæring	NAMDAL ELEKTRO AS	Elektriker	2022-12-08
NELFO Sluttkontroll R1	NAMDAL ELEKTRO AS	Elektriker	2022-12-08
NELFO Risikovurdering Namsos	E-NOR INSTALLASJON AS	Elektriker	2023-08-31
NELFO Sluttkontroll Namsos	E-NOR INSTALLASJON AS	Elektriker	2023-08-31
NELFO Samsvarserklæring Namsos	E-NOR INSTALLASJON AS	Elektriker	2023-08-31
side 1	ELSIKKERHET AS	Elektriker	2024-04-25
side 2	ELSIKKERHET AS	Elektriker	2024-04-25
side 3	ELSIKKERHET AS	Elektriker	2024-04-25



LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)



Boligmappa

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

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	18	Bruksnr:	387	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Dølvegen 43, 7805 NAMSOS						
Dato:	06.12.2024	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	☐	☒
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:	15.03.2010	
Merknader:		

Elkontrollen

Rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon NEK 405-2

Elektroinstallatør		Oppdragsfører (Kunde)				
Firma/Navn:	ELSIKKERHET AS	Firma/Navn:	Erik Skarstad			
Kontaktperson:	Geir Montén Valreth	Kontaktperson:				
Adresse:	Havneggt. 20	Adresse:	Dølvegen 43			
Postnr/Sted:	7800 NAMSØS	Postnr/Sted:	7805 NAMSØS			
Telefon:	74271544	Telefon:				
Epost:	geir.monten@elsikkerhet.no	Epost:	erikskarstad@hotmail.com			
Ordre		Kunde				
Ordrenummer:	13651	Kundenummer:				
Anleggsadresse						
Firma/Navn:	Skarstad Erik					
Adresse:	Dølvegen 43	Hus nr:	43			
Postnr/Sted:	7805 NAMSØS	Bokstav:				
Biligningsnr:						
Anlegg - Kontaktperson						
☒ Eier	☒ Bruker	☐ Annet	Telefon:			
Navn:			Epost:			
Anleggsbeskrivelse						
Type anlegg:	Byggear: 1987					
Utført iht:	☐ NEK 400	Utg:	Senere utbedret:			
	☐ Annet	Beskr:				
Merknader						
Må utbedres omgående:						
Må utbedres innen angitt frist:						
Forslag til forbedringer: Planmessige tiltak.						
Frist for utbedring:		Neste periodiske kontroll:				
Sjekkpunkter						
Måling/prøving	Ja	Nei	Ikke aktuelt	KOMMENTAR	VERDI	OK
Isolasjonsresistansen på installasjonen	☒	☐	☐	57 MΩ		☒
Temperatur/Varmgang i fordeling	☐	☐	☐	Molt		☒
Kontinuitet i jordledninger og utjevninger	☐	☐	☐			☒
Jordfeilbryter/jordfeilvarsler/utkobling/lyd	☐	☐	☐	Tertet		☒
Overgangsmotstand til jord	☐	☐	☐			☒
Automatisk utkobling	☐	☐	☐			☒
Gulv- og veggresistans	☐	☐	☒			☐
Andre målinger	☐	☐	☐	Utpenings forbi ledere		☒
SELV, PELV og elektrisk adskillelse	☐	☐	☒			☐
Sikringsskap	OK	Avvik	Ikke aktuelt	KOMMENTAR		RETTET
Tilgjengelig for ettersyn	☐	☐	☐	eff. bryter		☒
Merking av kurser og utstyr	☒	☒	☐			☐
Defekt utstyr, bunnskruer, sikringsautomater/elementer og rengjøring	☒	☐	☐	Div defekt		☐
Forhold mellom kabler og vern	☐	☐	☐			☒
Utstyrets kapslingsgrad	☐	☐	☐			☒

... Fortsettelse fra forrige side

Sjekkpunkt

Kabelinnføringer	☒	☐	☐		☒
Tilkoblinger og varmgang	☒	☐	☐		☒
Overspenningsvern	☒	☐	☐	Mellomven	☒
Jording	OK	Avvik	Ikke aktuelt	KOMMENTAR	RETTET
Hovedjord tilkoblet	☒	☐	☐		☒
Tilleggsutjevningforbindelser	☒	☐	☐		☒
Jording av stikkontakter og utstyr	☒	☐	☐		☒
Installasjon	OK	Avvik	Ikke aktuelt	KOMMENTAR	RETTET
Bruksendring	☒	☐	☐		☐
Varmgang i kontakter, koblingsbokser, stikkontakter, plugger, motorer med mer	☐	☒	☐	Ettersyn nødvendig - ikke fagmessig	☐
Utstyrets kapslingsgrad	☒	☐	☐		☐
Utstyr montert iht monteringsanvisninger	☐	☒	☐	Det inst på 3. etg	☐
Vedlikehold av utstyr	☒	☐	☐		☐
Kabler, ledninger og bevegelige ledninger	☐	☒	☐	Delvis part inst i/lampeffekt	☐
Brannetting	☐	☐	☒		☐
Belysningsanlegg	☒	☐	☐		☐
Varmeanlegg	☒	☐	☐		☐
Dokumentasjon på installasjoner utført etter 1999	☒	☐	☐	Boligmasser	☐
Generell betraktning om den faste installasjonens tilstand	☐	☒	☐	Ettersyn installasjon	☐
Eventuelt	☐	☐	☐		☐
Brannvern	OK	Avvik	Ikke aktuelt	KOMMENTAR	RETTET
Brannslukningsutstyr og rømningsveier	☒	☐	☐	Pulver x 2	☐
Brannvarslingsanlegg	☒	☐	☐	Fluktrør	☐
Informasjon	OK	Avvik	Ikke aktuelt	KOMMENTAR	RETTET
Eier/brukers ansvar	☒	☐	☐		☐
Samsvarserklæring og dokumentasjon	☒	☐	☐		☐
Belysning og varme	☒	☐	☐		☐
Kabler og skjøteledninger	☒	☐	☐		☐
Spesielle hensyn i barnerom	☒	☐	☐		☐
Forsvarlig bruk av forbruksapparater	☒	☐	☐		☐
Overspenningsvern	☒	☐	☐		☒
Jordfeilbryter	☒	☐	☐		☒
Batteribytte på røykvarsler	☒	☐	☐		☐
Generelt	Ja	Nei	Ikke aktuelt	KOMMENTAR	OK
Er bruk av materiell, utstyr, timer og kjøring registrert og overlevert firma?	☒	☐	☐		☐



Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

Gjennomgang og kontroll av den elektriske installasjonen er basert på visuell kontroll, evt. kontrollmålinger, eksisterende dokumentasjon samt oppdragsgivers påvisninger og informasjon. Demontering av utstyr foretas kun ved mistanke om feil/mangler. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler som en normalt aktsom gjennomgang av oppdraget ikke kan avdekke. Kontrollen tilfredsstiller kravene i NEK 405 (krever gyldig sertifikatnummer i signaturfelt).

Kommentarer

Installasjon fremstår som god i henhold til byggetidspunkt.

Løse installasjonen på loft. Må etteses.
Fast installasjon må etableres.

Sikringskap bør etteses og renoveres.
Automater fra byggeår har noen sprekkedannelser rundt heblingen.

Ende stykke på samle skinne må etteses.

KONTROLLERT AV:

Navn	Geir Morten Vabroth
Dato:	24.04.24
Signatur:	Geir Morten Vabroth
Sertifikatnummer:	804-12-1535

RETET AV:

Navn:	
Dato:	
Signatur:	
Sertifikatnummer:	

	NAMSOS KOMMUNE Teknisk etat, Stavarvegen 2 7856 JØA Telefon.: 74 21 71 00 E-post: postmottak@namsos.kommune.no
--	--

Megleropplysninger - pipe/ildsted info

Kommunale avgifter pr dato 09.12.24

Gnr.:	18	Bnr.:	387	Fnr.:		Snr.:	
Adresse: Dølvegen 43, 7805 NAMSOS							

Anmerkninger/mangler vedr pipe, ildsted eller boenhet registrert på tilsyn 16.03.2011.

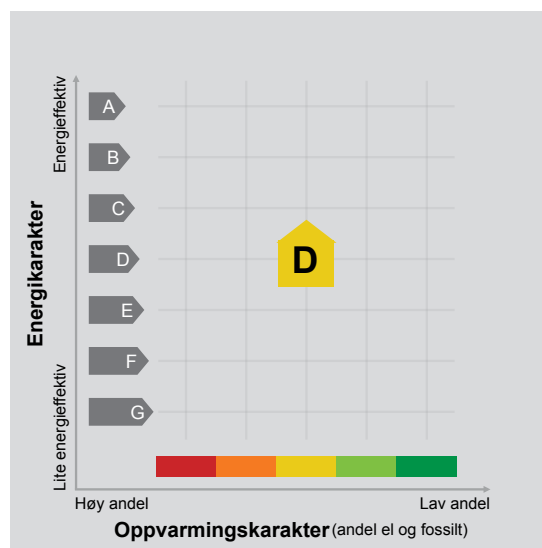
- Serviceintervall på sløkkemateriell er ikke overholdt. Skum 5 år, pulver 10 år.

Tilsyn hvert 4. år. Feiing hvert 4. 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.

ENERGIATTEST

Adresse	Dølvengen 43
Postnummer	7805
Sted	NAMSOS
Kommunenavn	Namsos
Gårdsnummer	18
Bruksnummer	387
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10816696
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-61452
Dato	18.12.2024



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

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

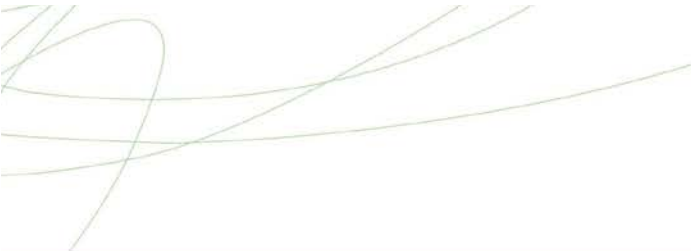
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs

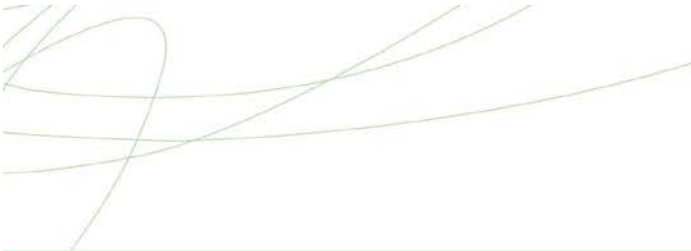
- Vask med fulle maskiner

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

- Montere urbryter på motorvarmer

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1988
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 178
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 11: 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 utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: 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 15: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: 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.

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Dølvegen 43
7805 NAMSOS

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Torleif Sommerseth

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

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