

aktiv.



Havnegata 35, 7800 NAMSOS

Sjarmerende enebolig med sentral beliggenhet og garasje.



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 3 150 000,-
Omkostn.: Kr 79 990,-
Total ink omk.: Kr 3 229 990,-
Selger: Magnus Fløan Dahl
Tone Leirkjær

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1921
BRA-i/BRA Total 97/133 kvm
Tomtstr.: 238.3 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 65, bnr. 165
Oppdragsnr.: 1706240144

Din neste bolig!

Eiendommen har sentral beliggenhet med gangavstand til alle fasiliteter.

For tidlig med leilighet i byen? Da er denne boligen noe for deg! Boligen framstår som godt vedlikehold og oppgradert med tidsriktig stil og standard. Koselig terrasse med utestue. Tomten er opparbeidet med singelbelagt gårds plass og noe beplantning.

Innhold:

- 1. etasje: 2 ganger, vaskerom, kjøkken, stue.
- 2. etasje: Gang, 2 soverom, bad. Kott.
- Kjeller: 2 uinnredede kjellerrom.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	37
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	67
Energiattest	72
Tinglyste erklæringer	75
Tegninger	78
Ferdigattest garasje	91
Reguleringsplan	92
Reguleringsbestemmelser	93
Rapport Tensio	95
Pipe / ildsted	96
Kommunale avgifter	97
Matrikkel og -rapport	98
Budskjema	116

Om eiendommen

Areal

BRA - i: 97 m²

BRA - e: 36 m²

BRA totalt: 133 m²

TBA: 25 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 56 m²

2. etasje

BRA-i: 41 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

25 m²

Vinterhage

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 14 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 22 m²

Ikke målbare arealer

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

2. etasje :

GUA (gulvareal): 45 kvm.

BRA (målbart areal): 41 kvm.

ALH (arealer med lav himlingshøyde): 4 kvm.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

238.3 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 238 kvm.

Tomten er opparbeidet med singelbelagt gårdsplass og noe beplantning.

Det er tinglyst erklæring vedr bygging mot skolegata 3 - Gnr 65 Bnr 170. Erklæring ligger som vedlegg i salgsoppgave. Dagboknr. 1451, tinglyst 06.03.1973, erklæring-avtale.

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.

Ut fra matrikkelutskrift ligger deler av garasje og boligen utenfor tomtegrensen. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette.

Beliggenhet

Meget sentral beliggenhet med gangavstand til alle fasiliteter.

Adkomst

Enkel adkomst med avkjøring fra kommunal vei.

Barnehage/Skole/Fritid

Solvang barnehage (1-5 år) 1.1 km

Natur & Idrettsbarnehagen Bråten 1.6 km

Namsos musikkbarnehage (1-5 år) 1.6 km

Skolekrets

Vestbyen skole (1-7 kl.) 1.3 km
Namsos barneskole (1-7 kl.) 1.3 km
Høknes barneskole (1-7 kl.) 2.5 km
Namsos ungdomsskole (8-10 kl.) 1.1 km
Høknes ungdomsskole (8-10 kl.) 1.7 km
Olav Duun videregående skole 2.4 km

Bygningssakkyndig

Sverre Kvaløsæter

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig er oppført i en og en halv etasje over kjeller på grunnmur oppført i gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i plank utvendig kledd med liggende panel. Tilbygd noe i ettertid av bindingsverk på støpt plate på terreng. Taket er et saltak teknet med decra. Vinduer med 2-lags isolerglass og enkelt glass i kjeller.

Garasje opprinnelig fra 1979 oppgradert i senere tid på 22 m² med støpt gulv. Vegger av tre med utvendig stående bordkledning. Med ny taktekking i 2021 og med leddport av metall. Ikke dårlig, men med noe skjevhet grunnet lengre tids litt setning i grunnen som utgjør ca. 7 cm lavere i bakre hjørne ved forstøtningsmur.

Med vinterhage med isolerte vegger bygd i 2013 på 14,5 m² med innvendige overflater som panelte. Med tredekke mellom vinterhage og inngang bolig.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Sverre Kvaløsæter, datert 14.10.2024. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Beskrivelse: Montert baderomsplater vaskerom.

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

Ja

Beskrivelse: Sprekk i mur som anvist av takstmann.

Pkt. 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, av faglært og ufaglært/ egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Byttet innmat i sikringskap. Div. gjort av meg selv i forbindelse med oppussing.

Arbeid utført av: Holm elektro

Pkt. 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)? Ja

Beskrivelse: Oppussing gjort av oss selv.

Pkt. 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Tak/vinduer/terasse/hagestue/dør til kjeller

Pkt. 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest? Ja

Beskrivelse: Se takst.

Innhold

1. etasje: 2 ganger, vaskerom, kjøkken, stue.

2. etasje: Gang, 2 soverom, bad. Kott.

Kjeller: 2 uinnredede kjellerrom.

Hovedsoverom i 2. etasje er på godkjent plantegning benevnt som stue. Bruksendring til soverom er ikke søknadspliktig ifølge Namsos kommune.

Standard

Kjeller

Uinnredet kjellerrom 1: Støpt gulv og pusset overflate på vegger. Stubbloft i himling. Bereder og stoppekran.

Uinnredet kjellerrom 2: Støpt gulv og pusset overflate på vegger. Stubbloft i himling. Skyllekum. Romhøyde ca. 2,05 m

1. etasje

Gang 1: Flis på gulv og malte plater på vegger. Downlights i himling med smartpanel. Gulvvarme og panelovn. Skyvedørsgarderobe og trapp.

Gang to trinn opp: Laminat på gulv og malte plater på vegger, smartpanel som himling med downlights.

Vaskerom: Malt eldre belegg som gulv og nyere våtromsplater på vegger. Downlights i himling med smartpanel. Panelovn. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, wc og mekanisk avtrekk.

Kjøkken: Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert oppvaskmaskin, kjølfryseskap, platetopp, stekeovn og mikroovn.

Stue: Laminat på gulv og malte plater på vegger. Malte plater i himling. Peis og varmepumpe.

2. etasje

Gang: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Trapp og sikringsskap.

Soverom 1: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling.

Garderobeskap.

Soverom 2: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling.

Bad: Flis på gulv, malt panel og flis på vegger. Malt panel i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, servantskap, wc og dusjniseje.

Kott: Laminat på gulv, panel og malt panel på vegger. Malt panel i himling.

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:

Drenering

Oppsummering:

Ser ikke plast på mur og ingen kjennskap til at det er etablert drenering.

Ikke noe som tyder på problemer med fukt i kjeller eller i kryperom i bakkant.

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet.

Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast.

Grunnmur og fundament

Oppsummering:

Muren som naturlig med noen sprekker i betongoverflater som trolig har vært slik i lengre tid og årsak til stedvis noen skjevheter. Trolig stabilt nå og ikke av vesentlig betydning.

Krypkjeller

Oppsummering:

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryperommet.

Det er foretatt en begrenset kontroll pga. lav høyde som hindrer adkomst.

Deler av bjelkelag enkelt understøttet av treklosser på terreng.

Rommet anbefales tidvis kontroll.

Støttemur

Oppsummering:

Ingen tegn til svikt av muren, men er med mindre skjevhet av lengre tids bevegelse av grunnen. Noe mer nedenfor garasje grunnet annen type mur.

Gjerde over med mindre skjevhet.

Rom under terreng

Oppsummering:

Muren som naturlig med noen sprekker som natursteinsmur med noe betong, men ingen tegn til funksjonssvikt. Kjeller med tilstand som naturlig iht. alder, men kan ha begrenset bruksmuligheter angående lagring av fuktømtålige ting.

Vinduer og dører

Oppsummering:

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

Karmer og kitting på kjellervinduer er værslitte.

Kjellervinduer delvis med åpninger mellom karm og mur.

Yttervegger

Oppsummering:

Grunnet tett horisontal utforing/lekt nederst og delvis kledning mot mur er det ikke etablert lufting bak kledninga på det opprinnelige. Årsak til TG 2

Vanskelig å kontrollere på tilbygg hvor det kan være ordnet.

Kledning ser generelt ut til å være med bra stand.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering:

Pipa er delvis innkledd i 2. etg og hovedplan.

Sotluke med noe rust

Har ikke vært kontroll siden 2001.

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Anbefalte tiltak:

En nærmere kontroll av pipe og ildsted anbefales.

Trapp

Oppsummering:

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

Anbefalte tiltak:

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Elektrisk

Oppsummering:

Det er framlagt samsvarserklæring på enkelte av arbeider utført etter 01.01.1999, men ikke på alt.

Har ikke vært utført kontroll siden 2008.

Det mangler samsvarserklæring på deler av anlegget.

Anbefalte tiltak:

Boligen har delvis et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Våtrom: Vaskerom.

Oppsummering av overflater:

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Er ca. 8 mm.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

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

Nedre ende veggplater ikke forseglet nedre ende, men mindre betydning som vaskerom.

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

Våtrom: Bad.

Oppsummering av overflater:

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Med lokalt fall i begrenset dusjområde på ca. 5 mm. Avgrenses i tillegg med en fliskant.

Fall i forhold sluk og gulv ved dør tilstrekkelig på ca. 30 mm.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag inne i dusjområde).

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Oppsummering av ventilasjon:

Vifte startet ved test, men rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga. dette redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon:

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

Forhold som har fått TG3:

Utstyr på tak

Oppsummering:

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

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Det er krav til stige for adkomst for feier som er etablert.

Anbefalte tiltak:

Vurdere behov for snøstoppere.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering:

Det registreres skjevhet et soverom hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 45 mm.

Stue med skjevhet ca 20 mm. Med noen skjevheter andre steder, noe som ikke unaturlig med tanke på alder og fundamentering.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Lovlighet:

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på opprinnelig del. Boligen er byggemeldt og søkt før 1 .januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk. Er ikke med ferdigattest på tilbygg.

Med ferdigattest på garasje.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Sverre Kvaløsæter, datert 14.10.2024. 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

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen. Disse medfølger i den tilstand og beskaffenhet dette befinner seg i. Selger gir ingen ytterligere garantier for dettes tilstand.

Moderniseringer og påkostninger

Tiltak etter byggeår:

År Beskrivelse

2021 Nytt tak på garasje

2016 Skiftet taktekking inkl. undertak og de fleste vinduer og ytterdør

2016 Skiftet varmtvannsbereder

2016 Bygd vinterhage og større altan

2015 Montert varmepumpe luft/luft

2006 Oppgradering av badetrom og kjøkken og trolig nødvendige vann og avløpsrør.

Også en del oppgradering av innvendige overflater.

1996 Tilbygd inngang

1984 En del ombygging som trolig omfattet skiftning av bordkledning på det opprinnelige

TV/Internett/Bredbånd

Det er installert fiber / altibox.

Parkering

På egen gårdsplass. Enkel garasje.

Diverse

Opplyst byggeår er hentet fra tidligere salgsoppgave og er noe usikkert. Opplysninger i Matrikkelbrev / SEFRAK opplyser 1875-1899 som byggeår.

Utestue : Spotter i tak er fjernet og nytt innvendig tak er lagt etter at bildene ble tatt for å oppfylle brannkrav.

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.

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk, varmepumpe og ved.

Følgende er opplyst fra Namsos kommune:

Ingen evt. anmerkninger/mangler vedr. pipe, ildsted eller boenhet registrert. Det er fordi det ikke er foretatt tilsyn med boenheten siden 10.09.2001.

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

Info strømforbruk

Selger opplyser følgende strømforbruk pr år:

2022 - 15 023 kWh

2023 - 17 732 kWh

2024 - 12 335 kWh (fram til 1.nov)

Energikarakter

E

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Kommentar fra takstmann:

Grunnet en del oppgraderinger som etterisolering og skiftning av vinduer/dører siden opprinnelig byggeår (1921) er 1985 benyttet som byggeår i energiattest for å fange opp forbedringer, men avvik kan forventes.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 150 000

Kommunale avgifter

Kr 27 640

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt Grunnlaget er 3,9 promille av skattetaksten som er kr. 1 879 000,-.

Formuesverdi primær

Kr 562 486

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 137 445

Formuesverdi sekundær år

2022

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 65, bruksnummer 165 i Namsos kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5007/65/165:

02.06.1961 - Dokumentnr: 1627 - Erklæring/avtale

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

06.03.1973 - Dokumentnr: 1451 - Erklæring/avtale

Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til Bygningsloven

23.09.2024 - Dokumentnr: 1985603 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Boli Eiendomsmegling AS Org.nr: 993 609 145 Elektronisk innsendt

23.04.1948 - Dokumentnr: 863 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5007 Gnr:65 Bnr:7

01.01.2018 - Dokumentnr: 167842 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1703 Gnr:65 Bnr:165

01.01.2020 - Dokumentnr: 1223740 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5005 Gnr:65 Bnr:165

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Namsos kommune opplyser følgende:

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse / ferdigattest i våre arkiver på opprinnelig bygning. Det er ikke noe krav om at dette må ordnes nå i ettertid (gjelder tiltak omsøkt før 1. januar 1998).

Det er utstedt ferdigattest for garasje datert 22.01.1979.

Utestue: Det foreligger ingen kommunal godkjenning for oppføring av utestue / platting. Søknaden er under behandling hos Namsos kommune. Kontakt megler for nærmere informasjon.

Vei, vann og avløp

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

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 Lavika datert 13.01.1944 kan sees hos megler.

Namsos kommune opplyser følgende:

Adressen ligger i nærheten av Namsos sentrum, sjøfronten og østre byområde som er en ny arealplan for Namsos, men selve adressen er det ikke innkommet nye arealplaner for kommunal behandling.

Adgang til utleie

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

Verneklasse/SEFRAK

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

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 overtakelse.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag

3 150 000 (Prisantydning)

Omkostninger

78 750 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

79 990 (Omkostninger totalt)

95 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

97 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 229 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 245 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 247 890 (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 79 990

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

6 500 Kommunale opplysninger

13 900 Markedspakke

5 900 Oppgjørshonorar

1 750 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

10 000 Tilretteleggingsgebyr

0 Visninger inkl i provisjon (Norm 1 875,- pr stk)

500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

4 000 Utlegg fotograf

19 000 Utlegg tilstandsrapport. Ca.

840 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk. x 2

Totalt kr: 83 050

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

Ansvarlig megler

Torleif Sommerseth

Avdelingsleder/Megler

torleif.sommerseth@aktiv.no

Tlf: 928 06 396

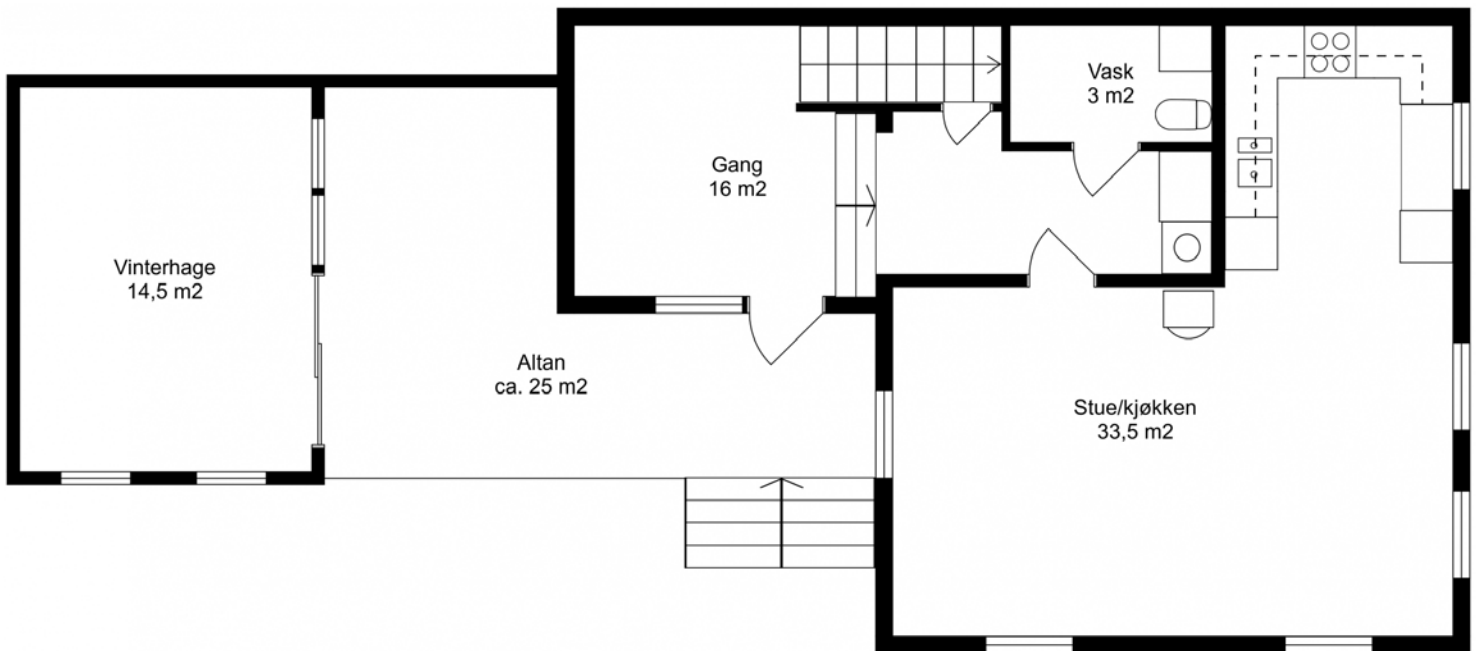
Boli Eiendomsmegling AS, Søren R Thornæs veg 4. 7800 Namsos

Salgsoppgavedato 08.11.2024





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.



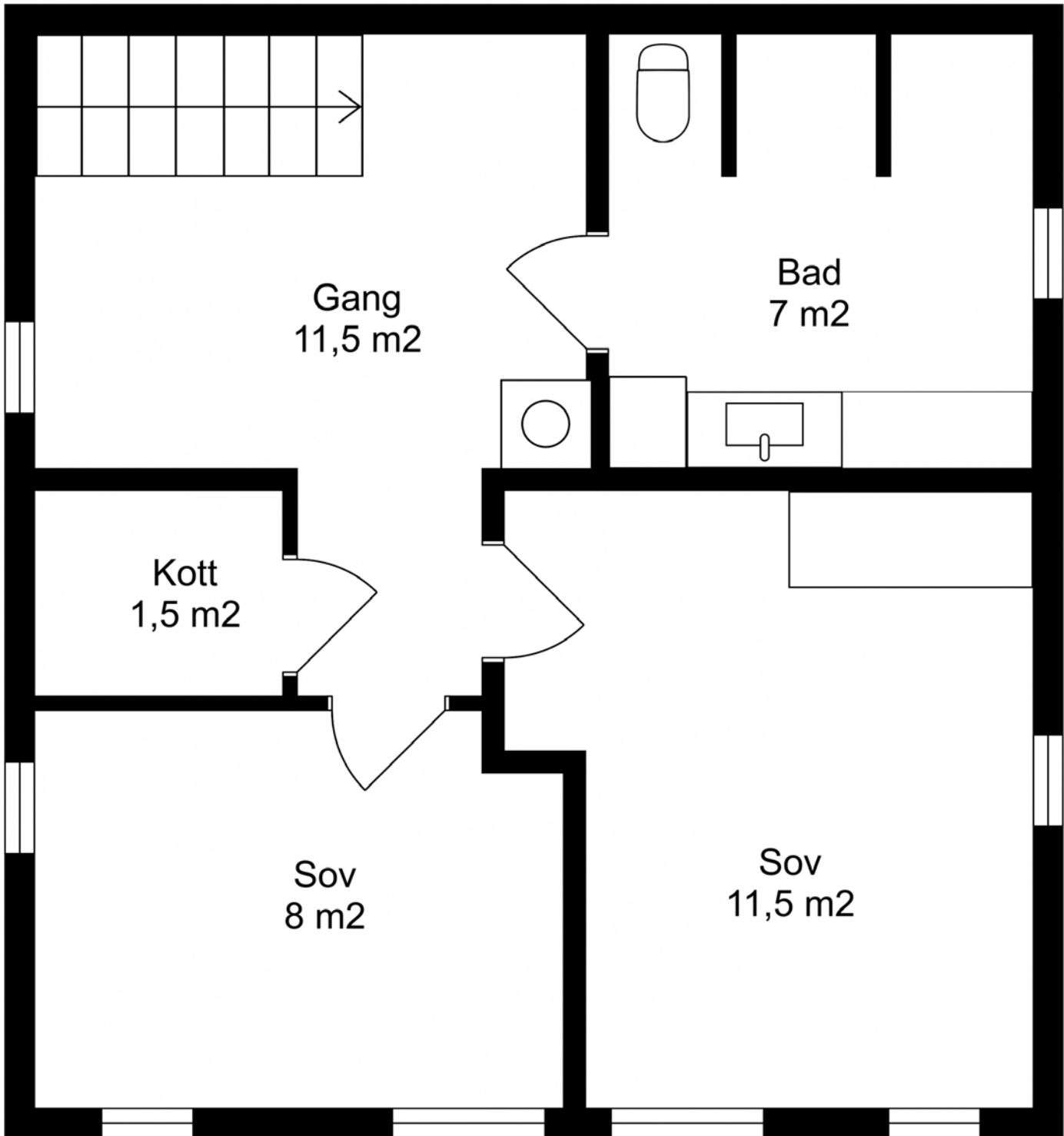






Havnegata 35

2. 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.

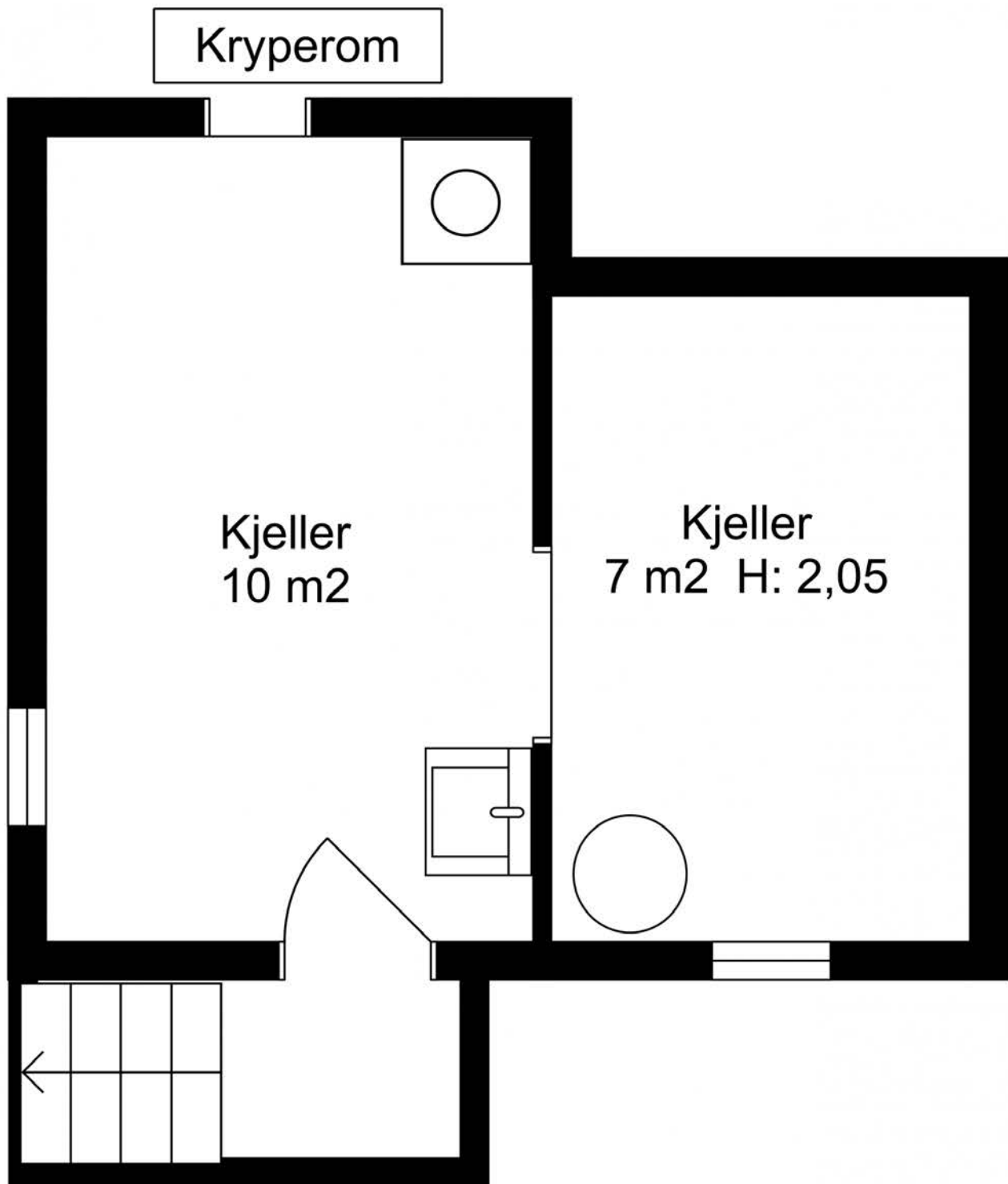






Havnegata 35

Kjeller



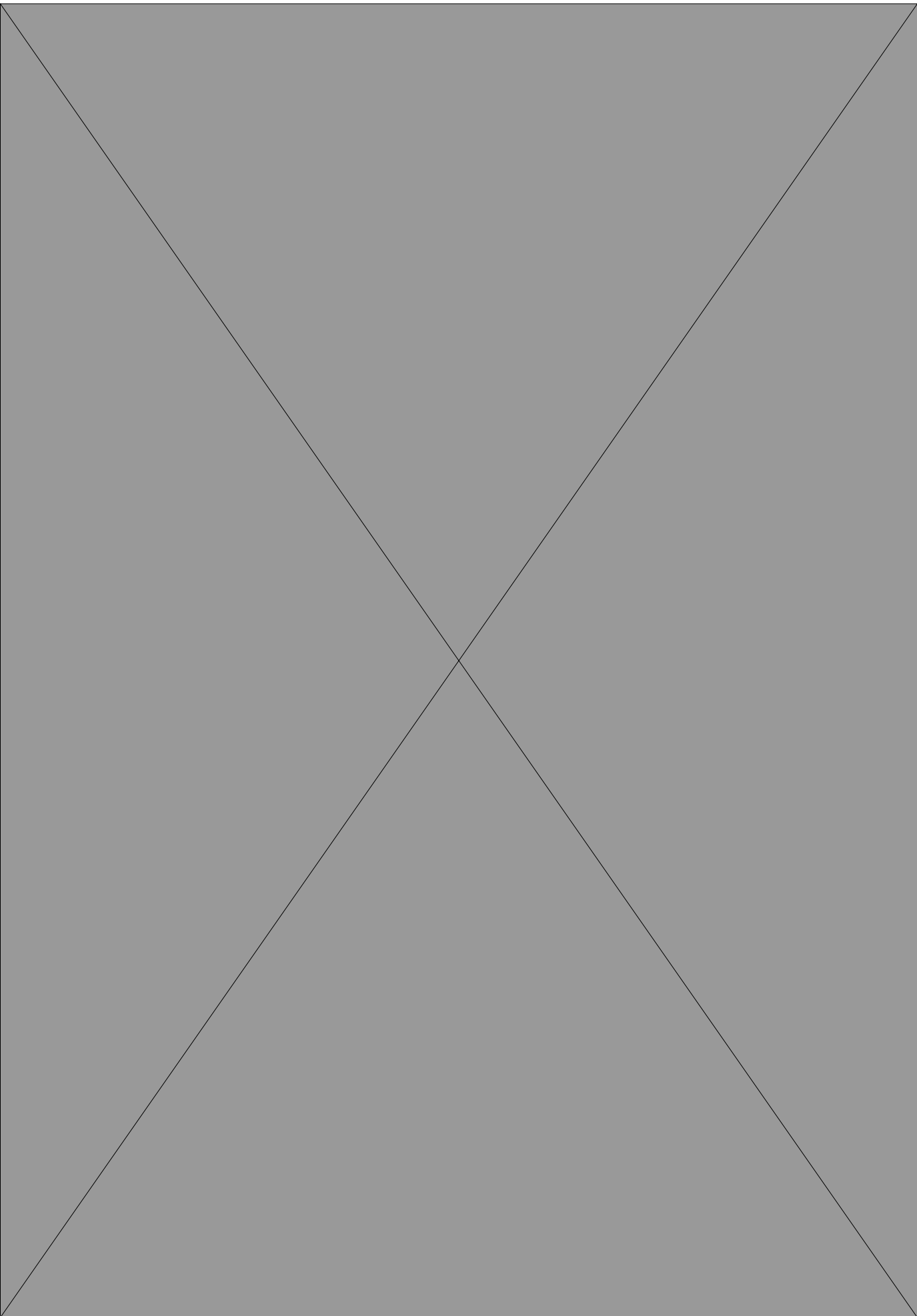
Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

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

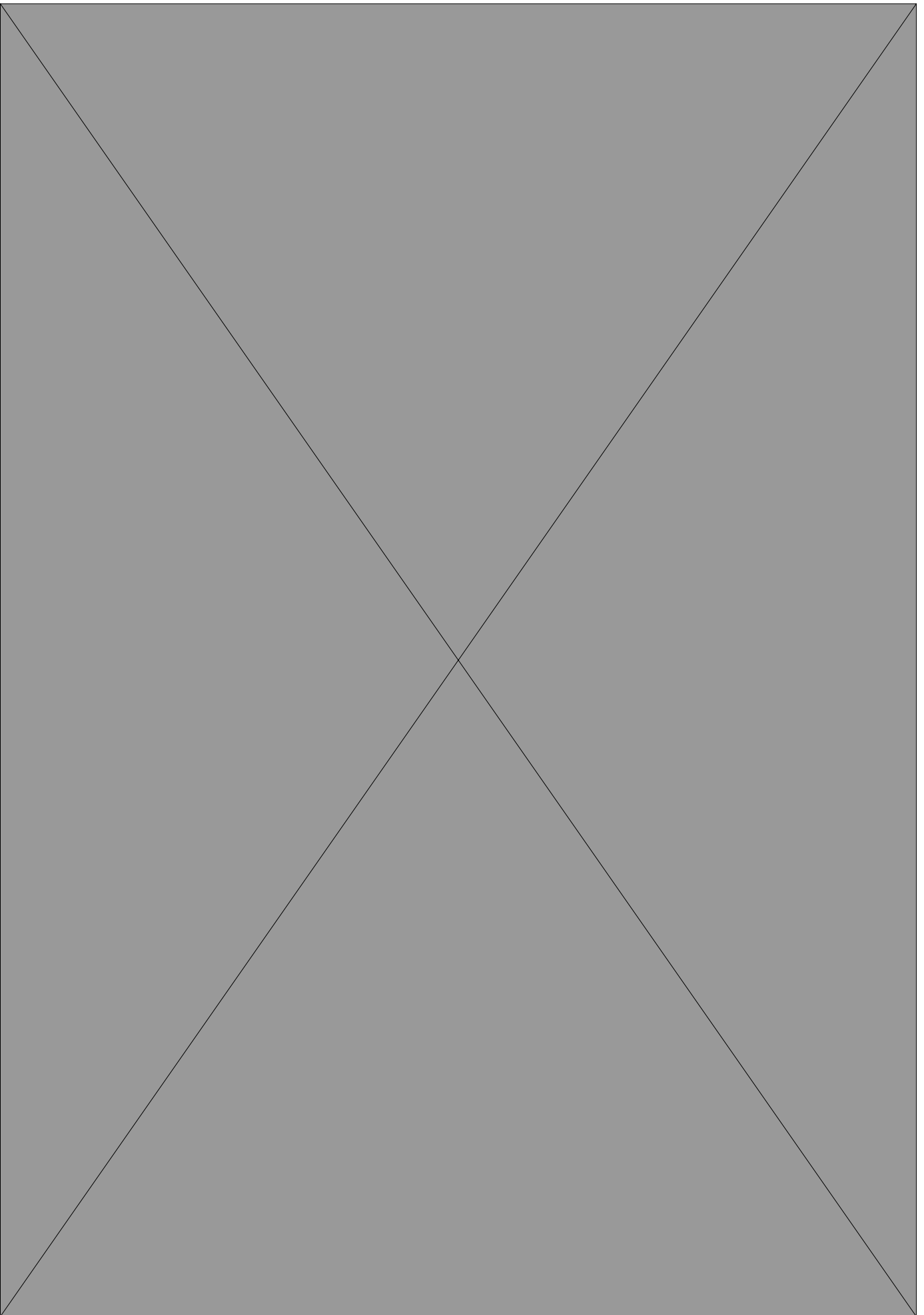












Vedlegg

Havnegata 35 7800 NAMSOS

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1921

BRA: 97 m²

BRA-i: 97 m²



Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

16

TG-2

15

TG-3

2

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 bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/23650>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Utstyr på tak

Oppsummering

Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere iht ny forskrift. Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. Det er krav til stige for adkomst for feier som er etablert.

Anbefalte tiltak

Vurdere behov for snøstoppere.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres skjevhet et soverom hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 45 mm. Stue med skjevhet ca 20 mm. Med noen skjevheter andre steder, noe som ikke unaturlig med tanke på alder og fundamentering.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Ser ikke plast på mur og ingen kjennskap til at det er etablert drenering. Ikke noe som tyder på problemer med fukt i kjeller eller i kryperom i bakkant.

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Muren som naturlig med noen sprekker i betongoverflater som trolig har vært slik i lengre tid og årsak til stedvis noen skjevheter. Trolig stabil nå og ikke av vesentlig betydning.

Krypkjeller

Oppsummering

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryperommet. Det er foretatt en begrenset kontroll pga lav høyde som hindrer adkomst. Deler av bjelkelag enkelt understøttet av treklosser på terreng. Rommet anbefales tidvis kontroll.

Støttemur

Oppsummering

Ingen tegn til svikt av muren, men er med mindre skjevhet av lengre tids bevegelse av grunnen. Noe mer nedenfor garasje grunnet annen type mur.
Gjerde over med mindre skjevhet.

Rom under terreng

Oppsummering

Muren som naturlig med noen sprekker som natursteinsmur med noe betong, men ingen tegn til funksjonssvikt. Kjeller med tilstand som naturlig iht alder, men kan ha begrenset bruksmuligheter angående lagring av fuktømtålige ting.

Vinduer og dører

Oppsummering

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig på de isolerte. Karmen og kitting på kjellervinduer er værslitte.
Kjellervinduer delvis med åpninger mellom karm og mur.

Yttervegger

Oppsummering

Grunnet tett horisontal utforing/lekt nederst og delvis kledning mot mur er det ikke etablert lufting bak kledninga på det opprinnelige. Årsak til TG 2
Vanskelig å kontrollere på tilbygg hvor det kan være ordnet.
Kledning ser generelt ut til å være med bra stand.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipa er delvis innkledd i 2. etg og hovedplan.
Sottuke med noe rust
Har ikke vært kontroll siden 2001.
Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Anbefalte tiltak

En nærmere kontroll av pipe og ildsted anbefales.

Trapp

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Elektrisk

Oppsummering

Det er framlagt samsvarserklæring på enkelte av arbeider utført etter 01.01.1999, men ikke på alt.
Har ikke vært utført kontroll siden 2008.
Det mangler samsvarserklæring på deler av anlegget.

Anbefalte tiltak

Boligen har delvis et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Våtrom: Vaskerom.

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Er ca. 8 mm.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Nedre ende veggplater ikke forseglede nedre ende, men mindre betydning som vaskerom.

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

Våtrom: Bad.

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Med lokalt fall i begrenset dusjområde på ca. 5 mm. Avgrenses i tillegg med en fliskant.

Fall i forhold sluk og gulv ved dør tilstrekkelig på ca. 30 mm.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag inne i dusjområde).

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Oppsummering av ventilasjon

Vifte startet ved test, men rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

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

Lovlighet

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på opprinnelig del. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk. Er ikke med ferdigattest på tilbygg. Med ferdigattest på garasje.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
7.10.2024

Rapportdato
14.10.2024

Hjemmelshavere

Navn: Tone Leirkjær.

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Navn: Magnus Fløan Dahl.

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Sverre Kvaløesæter.

Telefon: 40004460

Firma: Takst-Forum Trøndelag as

Epost: sverre@tft.no

Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal.



Informasjon om boligen

Adresse: Havnegata 35, 7800 Namsos

Kommunenr: 5007

Gårdsnr: 65

Bruksnr: 165

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1921 - Ombygd opprinnelig del ca. 1984 og tilbygd hovedplan i ca. 1996.

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen som eiet på 238,3 m2 litt hellende i Namsos sentrum med singelbelagt gårds plass mot forstøtningsmur med trekkverk over nedre del. Ellers uteområde som godt skjermet av bebyggelse som bolig på en og en halv etasje sammenbygd med nabo bak uten annen forbindelse som gårds plass grunnet vegg mellom bolig og vinterhage.

Ellers med garasje opprinnelig fra 1979 oppgradert i senere tid på 22 m2 med støpt gulv. Vegger av tre med utvendig stående bordkledning. Med ny takteking i 2021 og med leddport av metall. Ikke dårlig, men med noe skjevhet grunnet lengre tids litt setning i grunnen som utgjør ca. 7 cm lavere i bakre hjørne ved forstøtningsmur.

Med vinterhage med isolerte vegger bygd i 2013 på 14,5 m2 med innvendige overflater som panelte. Med tredekke mellom vinterhage og inngang bolig.

Grunnet en del oppgraderinger som etterisolering og skiftning av vinduer/dører siden opprinnelig byggeår (1921) er 1985 benyttet som byggeår i energiattest for å fange opp forbedringer, men avvik kan forventes.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1984	En del ombygging som trolig omfattet skiftning av bordkledning på det opprinnelige.	Nei
2006	Oppgradering av badetrom og kjøkken og trolig nødvendige vann og avløpsrør. Også en del oppgradering av innvendige overflater.	Nei
2016	Skiftet takteking inkl. undertak og de fleste vinduer og ytterdør.	Nei
2015	Montert varmepumpe luft/luft.	Nei
2016	Skiftet varmtvannsbereder.	Nei
2016	Bygd vinterhage og større altan.	Nei
1996	Tilbygd inngang.	Nei
2021	Nytt tak på garasje.	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 boenhets 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 arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	97	97	0	0	25
Vinterhage.	14	0	14	0	0
Garasje.	22	0	22	0	0
Totalt m²	133	97	36	0	25

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	41	41	0	0	0
1. etasje	56	56	0	0	25
Totalt m²	97	97	0	0	25

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	45	41	4
Totalt m²	45	41	4

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	41	39	2	Gang, to soverom, bad.	Kott.
1. etasje	56	56	0	Gang, kjøkken, stue, vaskerom.	
Totalt m²	97	95	2		

Bygning: Vinterhage.

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	14	0	14	0	0
Totalt m²	14	0	14	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	14	0	14		Vinterhage som et rom.
Totalt m²	14	0	14		

Bygning: Garasje.

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	22	0	22	0	0
Totalt m²	22	0	22	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	22	0	22		Et garasjerom.
Totalt m²	22	0	22		

Kommentar til arealberegning

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Ringmur for uinnredet kjeller og noe kryperom.	
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?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Ser ikke plast på mur og ingen kjennskap til at det er etablert drenering. Ikke noe som tyder på problemer med fukt i kjeller eller i kryperom i bakkant.	
Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Gråsteinsmur
Med tykk natursteinsmur med ut og innside av betong.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
Muren som naturlig med noen sprekker i betongoverflater som trolig har vært slik i lengre tid og årsak til stedvis noen skjevheter. Trolig stabilt nå og ikke av vesentlig betydning.	

6.3 Krypkjeller

Beskrivelse	
Med lavt kryperom med mindre åpning fra kjeller. Med skrånet terreng fra åpning til opp under bjelkelag i bakkant.	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Nei
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Ja
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Nei
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet	
Kryperom virker tørt uten synlige skader. Trekonstruksjoner med naturlige skjevheter grunnet alder og naturlig sig. Er ikke med adkomst alle steder ut til grunnmur for kontroll av trekonstruksjoner over som delvis ligger uheldig nært terreng.	
Oppsummering av krypkjeller	TG-2
Det er ikke etablert noen fuktspærre i form av plast på bakken i kryperommet. Det er foretatt en begrenset kontroll pga lav høyde som hindrer adkomst. Deler av bjelkelag enkelt understøttet av treklosser på terreng. Rommet anbefales tidvis kontroll.	

6.4 Støttemur

Beskrivelse	
Med støttemur av betong nedre del gårds plass med tregjerde over.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur	TG-2
Ingen tegn til svikt av muren, men er med mindre skjevhet av lengre tids bevegelse av grunnen. Noe mer nedenfor garasje grunnet annen type mur. Gjerde over med mindre skjevhet.	

6.5 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
Med uinnredet grovkjeller med romhøyde ca 2,06 m med støpte gulv, vegger som pusset og stubbloft som himling. Utvendig adkomst.	
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-2
Muren som naturlig med noen sprekker som natursteinsmur med noe betong, men ingen tegn til funksjonssvikt. Kjeller med tilstand som naturlig iht alder, men kan ha begrenset bruksmuligheter angående lagring av fuktømtålige ting.	

6.6 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Med altan mellom bolig og vinterhage og som del av adkomst av trekonstruksjon med spaltet dekke bygd i 2016.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.	

6.7 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Ytterdør i malt utførelse og tolags mindre glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer hovedplan og delvis 2. etg og ytterdør fra 2015. Et i gang datert 2023.	

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Skiftet vinduer og ytterdør med god stand.	

6.8 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Skråmonterte vinduer i 2 etg som isolerte datert 1981. Kjellervinduer som eldre med enkelt glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
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?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig på de isolerte. Karmen og kitting på kjellervinduer er værslitte. Kjellervinduer delvis med åpninger mellom karm og mur.	

6.9 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Yttervegger ser ut til å være med opprinnelig konstruksjon av plank som har vært med noen oppgraderinger i ettertid.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>Mye av kledning opprinnelig del trolig fra 1984 og mulig noe fra 1997 i forbindelse med tilbygging. Bare med tre yttervegger grunnet sammenbygd med nabo.</p> <p>Ser fra utsiden at vegger er utført og forventet isolert som kan være 10 cm uten at det er undersøkt. Kan heller ikke utelukkes at det har vært innvendig isolering i forbindelse med oppretting av vegger.</p>	

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
<p>Grunnet tett horisontal utforing/lekt nederst og delvis kledning mot mur er det ikke etablert lufting bak kledninga på det opprinnelige. Årsak til TG 2</p> <p>Vanskelig å kontrollere på tilbygg hvor det kan være ordnet.</p> <p>Kledning ser generelt ut til å være med bra stand.</p>	

6.10 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Med mindre kaldtloft i midtpartiet grunnet skråhimlinger.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1
<p>Ved skiftning av taksperrer over opprinnelige takåser er det etablert separat lufting mellom isolasjon og undertak. Ukjent funksjon.</p> <p>Er isolert på flatt område og i skråhimlinger med ny dampsperre under. Bare halve kaldtloft med adkomst.</p> <p>Er ikke med brannhemmende materialer mot naboehet om det ikke er på andre side.</p>	

6.11 Renner og nedløp

Type	Metall
Takrenner av metall skiftet i 2016.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp

TG-1

Fra terreng ikke noe å bemerke.

6.12 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Saltak

Med saltaks fasong hvor det ser ut som taksperrer på opprinnelig del er skiftet over opprinnelige takåser synlig fra kaitloft.

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

Ikke noe synlig å bemerke.

Tilbyggd tak som lukket konstruksjon uten mulighet for detaljert kontroll angående utførelse.

6.13 Taktekking

Type tekking

Annet

Taktekking av decra opplyses pålagt nytt inkl undertak og lekting i 2016.

Inspisert fra

Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?

Nei

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre taggjennomføringer?

Nei

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Oppsummering av taktekking

TG-1

Fra terreng ikke noe å bemerke. Decra vurderes som et holdbart materiale med lang funksjonstid.

6.14 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
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 snøfanger iht ny forskrift. Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. Det er krav til stige for adkomst for feier som er etablert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vurdere behov for snøstoppere.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.15 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Med trebjelkelag fra opprinnelig byggeår som kan være isolert med leire om det ikke er fjernet i forbindelse med oppgraderinger.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
Det registreres skjevhet et soverom hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 45 mm. Stue med skjevhet ca 20 mm. Med noen skjevheter andre steder, noe som ikke unaturlig med tanke på alder og fundamentering.	
Utbedringskostnader	Ingen umiddelbar kostnad

6.16 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Murpipe ser ut til å være en eldre teglpipe som innvendig er pusset og malt og med noe lettklinkerblokker utenpå i gang hovedplan. Helbeslag over tak.	
Er det montert ildsted?	Ja

Type ildsted	Peis
Med elementpeis på stue.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
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-2
<p>Pipa er delvis innkledd i 2. etg og hovedplan. Sotluke med noe rust Har ikke vært kontroll siden 2001. Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En nærmere kontroll av pipe og ildsted anbefales.	

6.17 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
<p>Iflg tidligere prospekt ble det montert nytt kjøkken i 2006 av laminert skrog med takhøye overskap med profilerte fronter og laminert benkeplate. Med integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og microovn i høgskap. Ikke noe å bemerke.</p>	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fra 2006 fungerte ved enkel test.	

6.18 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
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?	Ja
Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på opprinnelig del. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk. Er ikke med ferdigattest på tilbygg. Med ferdigattest på garasje.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
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	
Trappa som tett malt tretrapp med kottrom under deler.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
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
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 av plast. Kort del av soil i kjeller kan være utkoblet.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløp kan være fra 90-tallet eller nyere. Ser også ut som det er skiftet under kjellergulvet grunnet istøpt slisse og med plastsluk under skyllekum. Ukjent angående utside grunnmur.	
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?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Avløpsrør kan være skiftet i 2006 i forbindelse med oppgradering av badrom i 2. etg. Ikke bekreftet, men ser ikke gamle ut.	

6.21 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Stikkledning av plast med ny stoppekran i kjeller. Innvendige vannrør av kobber. Kort del plast på vaskerom.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør skiftet sider byggeår. kan være skiftet noe i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2006 og vaskerom i 2023.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
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-1**

Rørene vurderes ut i fra å være fra etter ca. 2006 hvor det ikke kan utelukkes være mindre partier eldre rør.

6.22 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Anlegget skiftet til automatsikringer hvor det ellers har vært en del endringer i forbindelse med tilbygging og ellers oppgradering av innvendige overflater. Bygd vinterhage og installasjon garasje.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01:1999?

Ja

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?

Nei

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, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Oppsummering av elektrisk**TG-2**

Det er framlagt samsvarserklæring på enkelte av arbeider utført etter 01.01:1999, men ikke på alt. Har ikke vært utført kontroll siden 2008. Det mangler samsvarserklæring på deler av anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har delvis et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.23 Varmesentral

Type anlegg

Varmepumpe

Med varmpumpe luft/luft montert i 2015.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent angående service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-1
Varmepumpe fungerer som ønsket, men en service anbefales om det ikke har vært utført.	

6.24 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Plassert i kjeller.	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2016	
Størrelse	
198 liter.	
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
Plassert i rom med sluk.	

6.25 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering og avtrekk fra våtrom/kjøkken.	

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Dagens løsning fungerer som ønsket.

6.26 Våtrom: Vaskerom.**Overflate**

Beskrivelse av overflate

Rommet oppgradert i 2019 med nye veggplater og utstyr.
Med eldre gulvbelegg som ble malt.
Oppvarming av panelovn.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

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

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

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

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? 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-2**

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Er ca. 8 mm.

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? Ja

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

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.
Nedre ende veggplater ikke forseglet nedre ende, men mindre betydning som vaskerom.

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Med tilkobling for vaskemaskin, servantskap og med toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-1**

Ikke noe å bemerke.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Avtrekk fungerte ved enkel test, men ikke målt effekt.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt**TG-0**

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende kottrom under trapp.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.27 Våtrom: Bad.**Overflate**

Beskrivelse av overflate

Rommet er iflg tidligere prospekt oppgradert i 2006 med nytt gulv med varme med fliser over, flis og malt panel som vegger og malt panelte himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
Med lokalt fall i begrenset dusjområde på ca. 5 mm. Avgrenses i tillegg med en fliskant.
Fall i forhold sluk og gulv ved dør tilstrekkelig på ca. 30 mm.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag inne i dusjområde.

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?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Med servantskap, dusjnise og toalett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
------------------	------------------

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
-----------------------------------	----

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Vifte startet ved test, men rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

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

Fuktmåling

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

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
---	-----

Oppsummering av fukt

TG-0

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende garderobeskap. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Ikke mulig med hulltaking i område mest utsatt for fullt grunnet mot nabo.

Dokumentasjon

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

6.28 Toalettrom

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

6.29 Vannbåren varme

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Namsos	
Oppdragsnr.	
1706240144	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tone Leirkjær	Magnus Fløan Dahl
Gateadresse	
Havnegata 35	
Poststed	Postnr
NAMSOS	7800
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1706240144

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Montert baderomsplater vaskerom.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

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

Skiftet hovedstoppekran 7/10-24 (j. Nilsen) Vv tank byttet av Comfort Rør på vaskerom lagt om av Grannes.

Arbeid utført av

J. Nilsen VVS/ Grannes/ Comfort seem

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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 som anvist av takstmann.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Byttet innmat i sikringsskap. Div gjort av meg selv i forbindelse med oppussing.

Arbeid utført av

Holm elektro

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

Nei Ja

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Oppussing gjort av oss selv.

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Tak/vinduer/terasse/hagestue/dør til kjeller

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

Beskrivelse

Se takst.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tone Leirkjær	4ae2a658e1eeef303f116660 2be74f0e5ef97409	13.10.2024 18:35:05 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

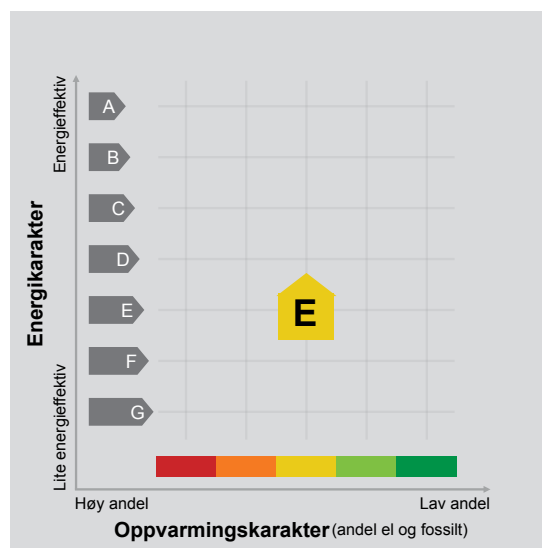
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Magnus Dahl	db9596782cd9335219b62b f8589a9a75cab06fbd	13.10.2024 18:31:30 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1706240144

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

ENERGIATTEST

Adresse	Havnegata 35
Postnummer	7800
Sted	NAMSOS
Kommunenavn	Namsos
Gårdsnummer	65
Bruksnummer	165
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	140715115
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-37019
Dato	10.10.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

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.

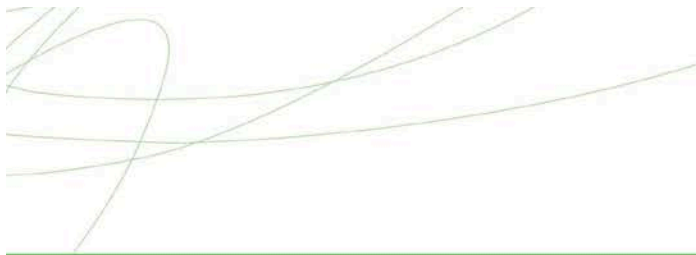
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Vask med fulle maskiner
- Redusér innnetemperaturen

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Randsoneisolering av etasjeskillere

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	1985
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	113
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

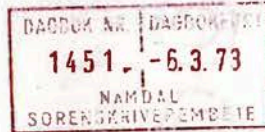
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



PAUROS

ERKLÆRING.

Undertegnede som ^{eier} bygsler av Havnegata nr. 35, matr.nr. 165, Namsos, avgir herved nedenstående erklæring som blir å tinglyse som vedkommende eiendommen og som ikke kan avlyses uten Namsøs bygningsråds samtykke.

Undertegnede som ^{eier} bygsler av Havnegata nr. 35, matr.nr. 165, Namsos, og som rettelig forplikter eiendommen, gir overensstemmende med bygningslovens § 70 naboen Hans Jørgen Tørring rett til å føre opp våningshus i en avstand av 2,5 meter fra eiendomsgrensen mellom Havnegata nr. 35, matr.nr. 165, og Skolegata nr. 3, matr.nr. 170.

Undertegnede forplikter seg selv og senere bygslere (eiere) av eiendommen til ikke å føre opp bygning på egen eiendom i mindre avstand fra våningshuset på matr.nr. 170 enn hva som følger av bygningslovens bestemmelser (§ 70).

Namsos, 23/2 1973.

Paul Nygård

Paul Nygård
matr.nr. 165.

Dagbok nr. 1627 1961.
2-6
Namdøl Sørenskriverembete

ERKLÆRING

Undertegnede, som eier av gr.nr. br.nr. matr.nr. 165Havnegata nr. 35


, erklærer herved likeoverfor Namsos kommune at jeg vedtar kommunens vannforsynings- og kloakkreglement som gjeldende for eiendommen og forplikter likeledes meg og senere eiere til å overholde de til enhver tid gjeldende bestemmelser for vann- og kloakkarbeiders utførelse.

Er noen del av anlegget utført ved dispensasjon fra gjeldende bestemmelser, vedtas vilkårene for dispensasjonen, og Namsos ingeniørvesen har rett til når som helst å kreve det utført på forskriftsmessig måte, hvis det oppstår sanitære ulemper eller kommunen finner det nødvendig.

Denne erklæring blir å tinglyse som vedkommende eiendommen og kan ikke avlyses uten Namsos ingeniørvesens samtykke.

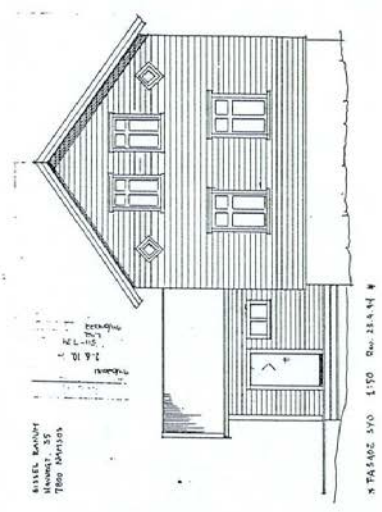
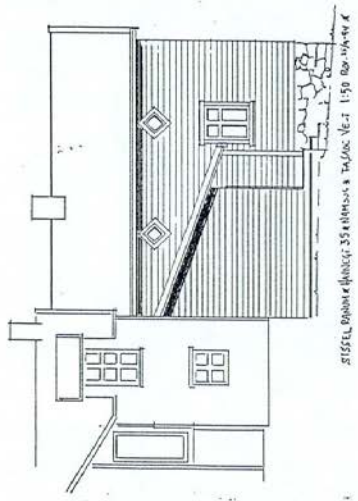
.....Namsos,..... den 2. juni 1961.Paul Nygård.
sign.

Eiers egenhendige underskrift.

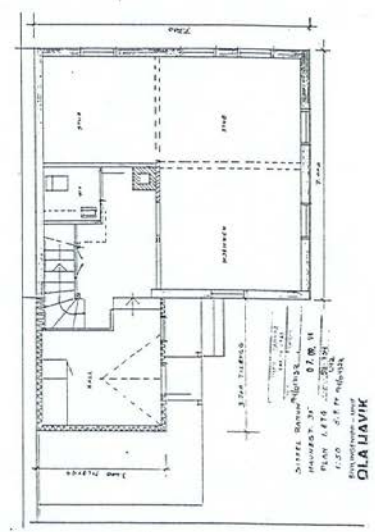
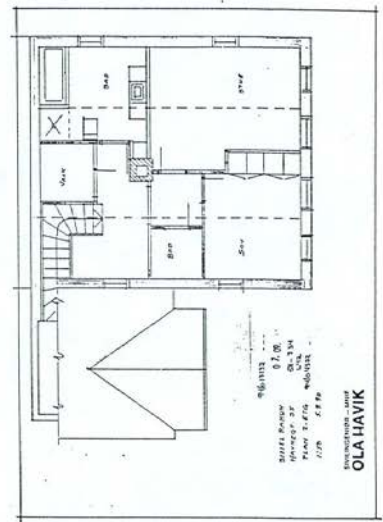
Paul Nygård. 

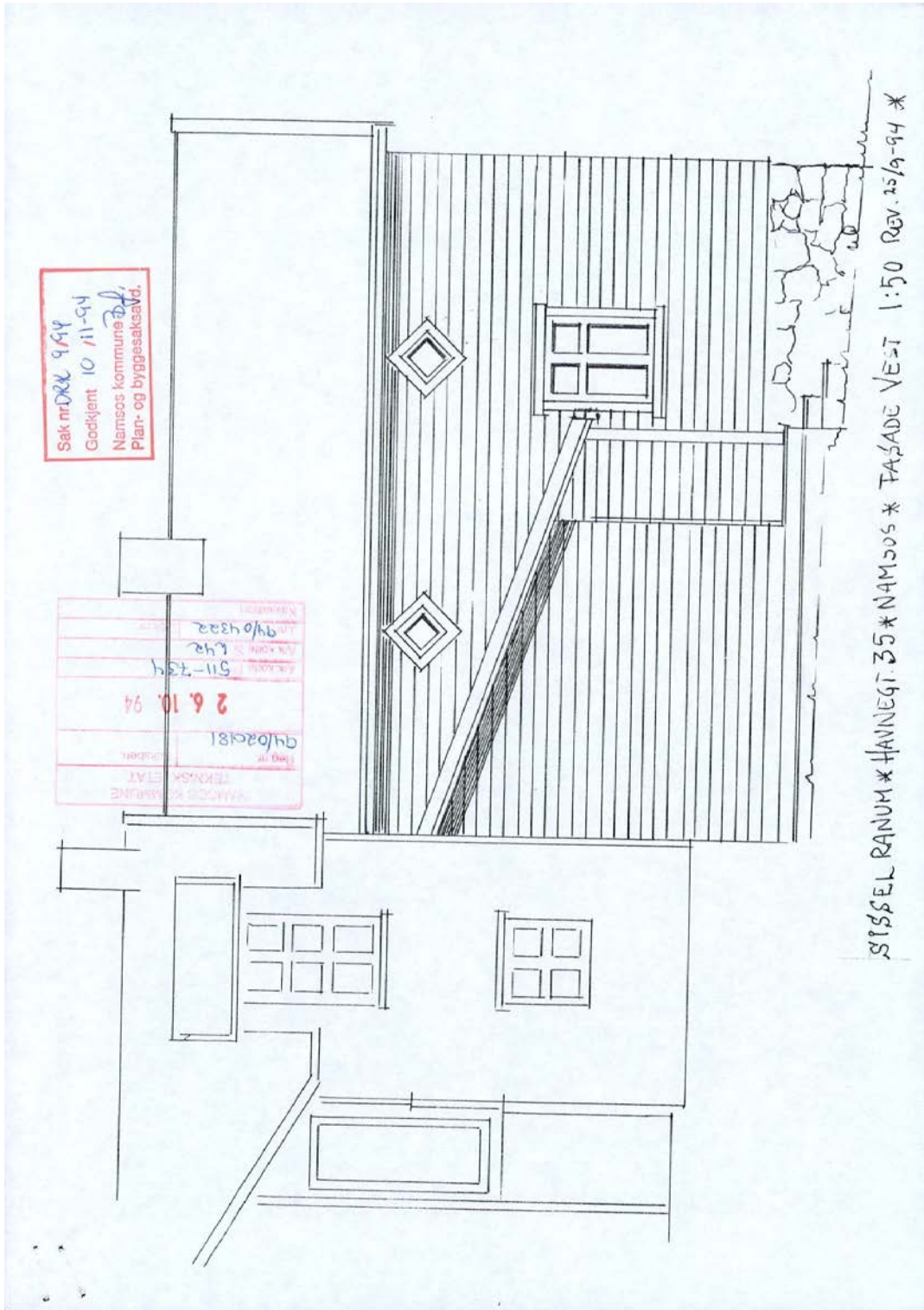
Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysing.

.....Namsos..... den 2/6 1961.....Paul Nygård.....

Vedlegg 1. 31





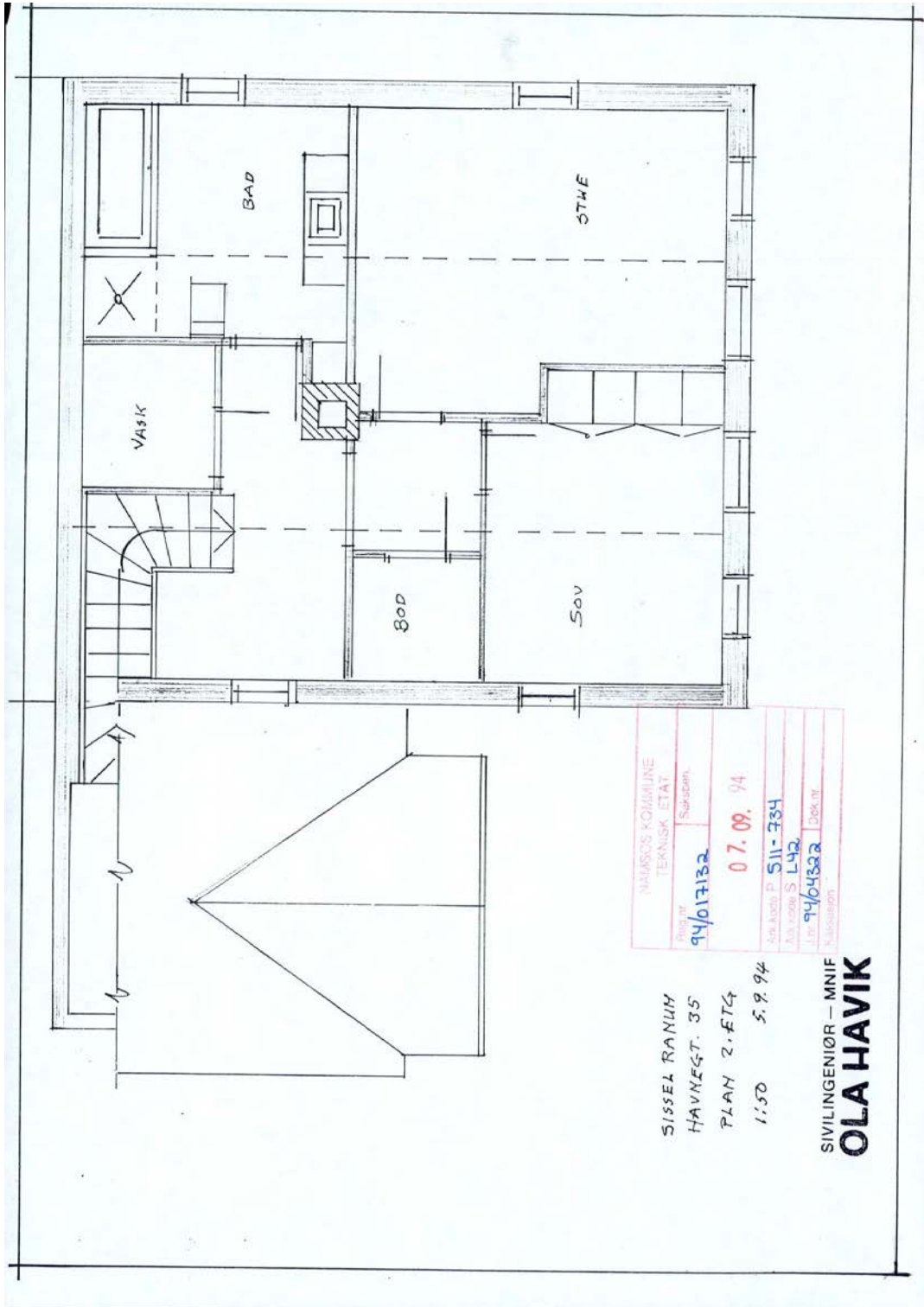




SISSEL RANUH
 HAVNEGT 35
 FASADE VEST
 1:50 5.9.94

SIVILINGENIØR – MNIF
OLA HAVIK

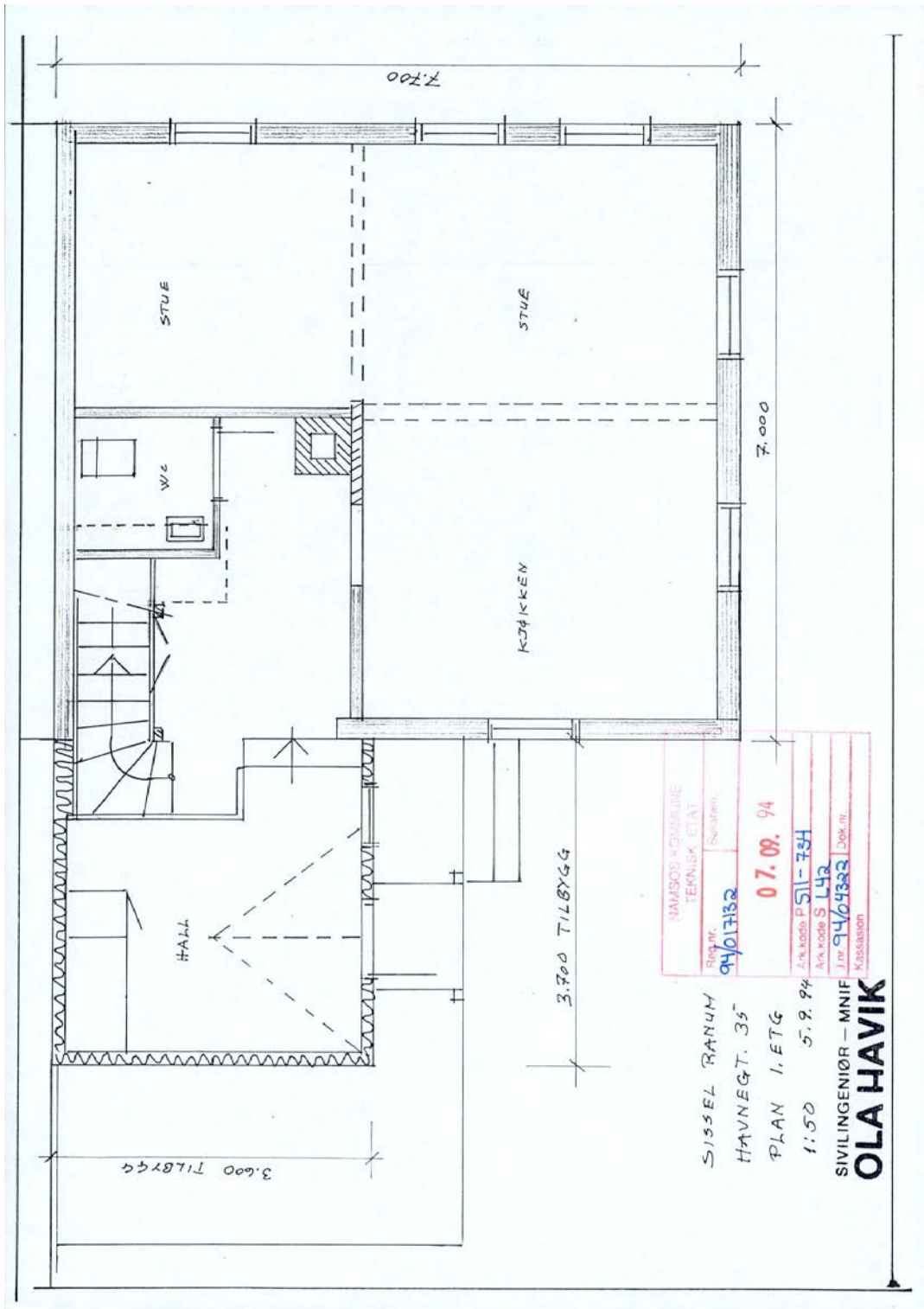
NAMOS KOMMUNE	
TEKNISK ETAT	
Proj.nr.	Subjekt.
94/07132	07.09.94
Arkivnr. P	511-734
Arkivnr. S	L42
Jnr.	94/04322
Klassifisering	



NARVIKS KOMMUNE	
TEKNISK ETAT	
Prosjekt nr	94/017132
Saksbehandler	
Dato	07.09.94
Ark. kode	S 11-734
Ark. kode	S 142
Utskrift nr	94/04322
Utskrift	

SISSEL RANUM
 HAVNEST. 35
 PLAN 2. ETG
 1:50 5.9.94

SIVILINGENIØR – MNIF
OLA HAVIK



SISSEL RANUM
HAVNEGT. 35

PLAN 1. ETG

1:50 5.9.94

SIVILINGENIØR – MNIF

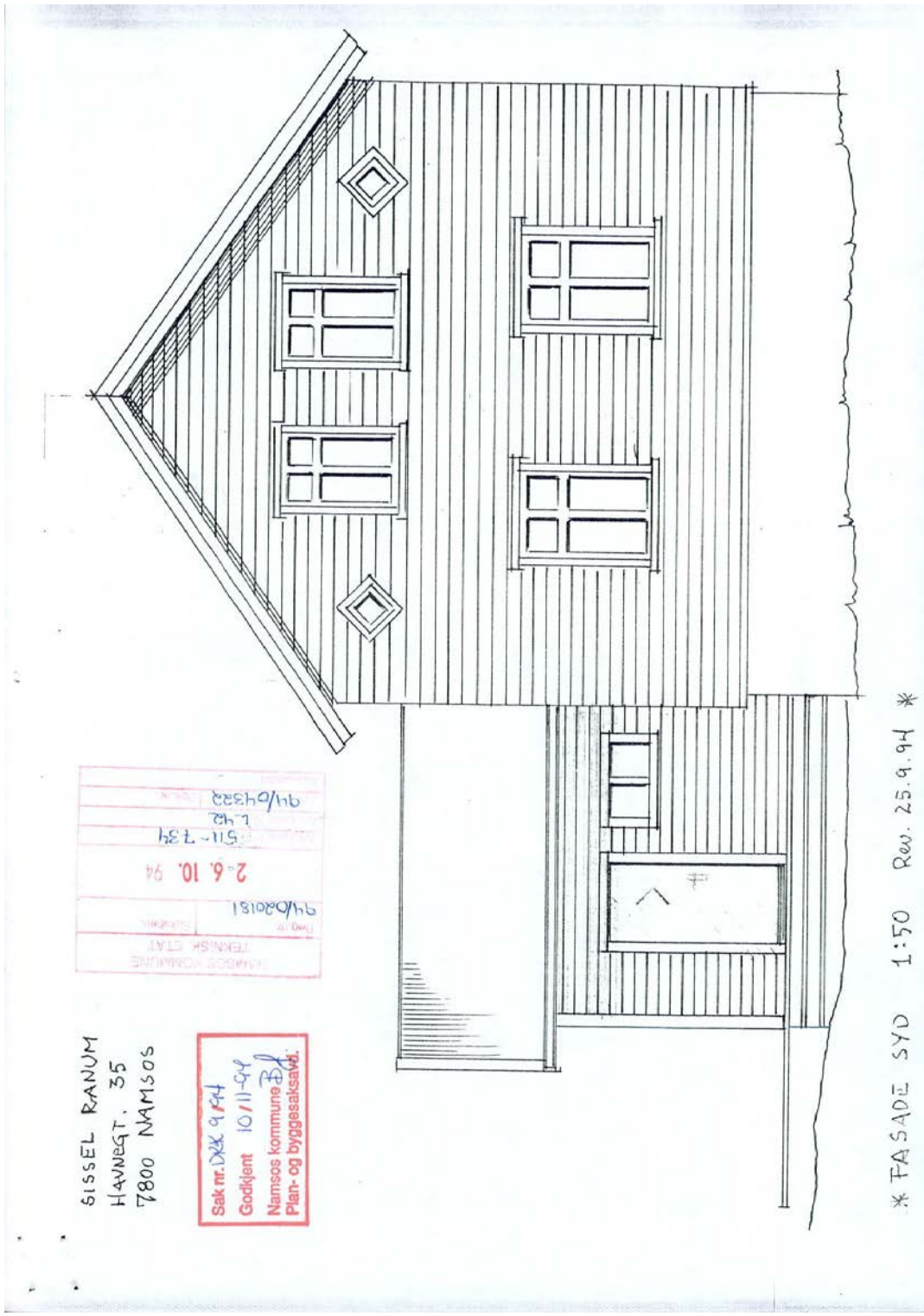
OLA HAVIK

HANS OS - GABRIEL	
Reg. nr.	TEKNISK ETAT
94/01732	Seierens
07.09.94	
Zak. kode	P 511 - 73H
A/rk. kode	S 143
Jnr.	94/0432
Dok. nr.	
Kassasjon	

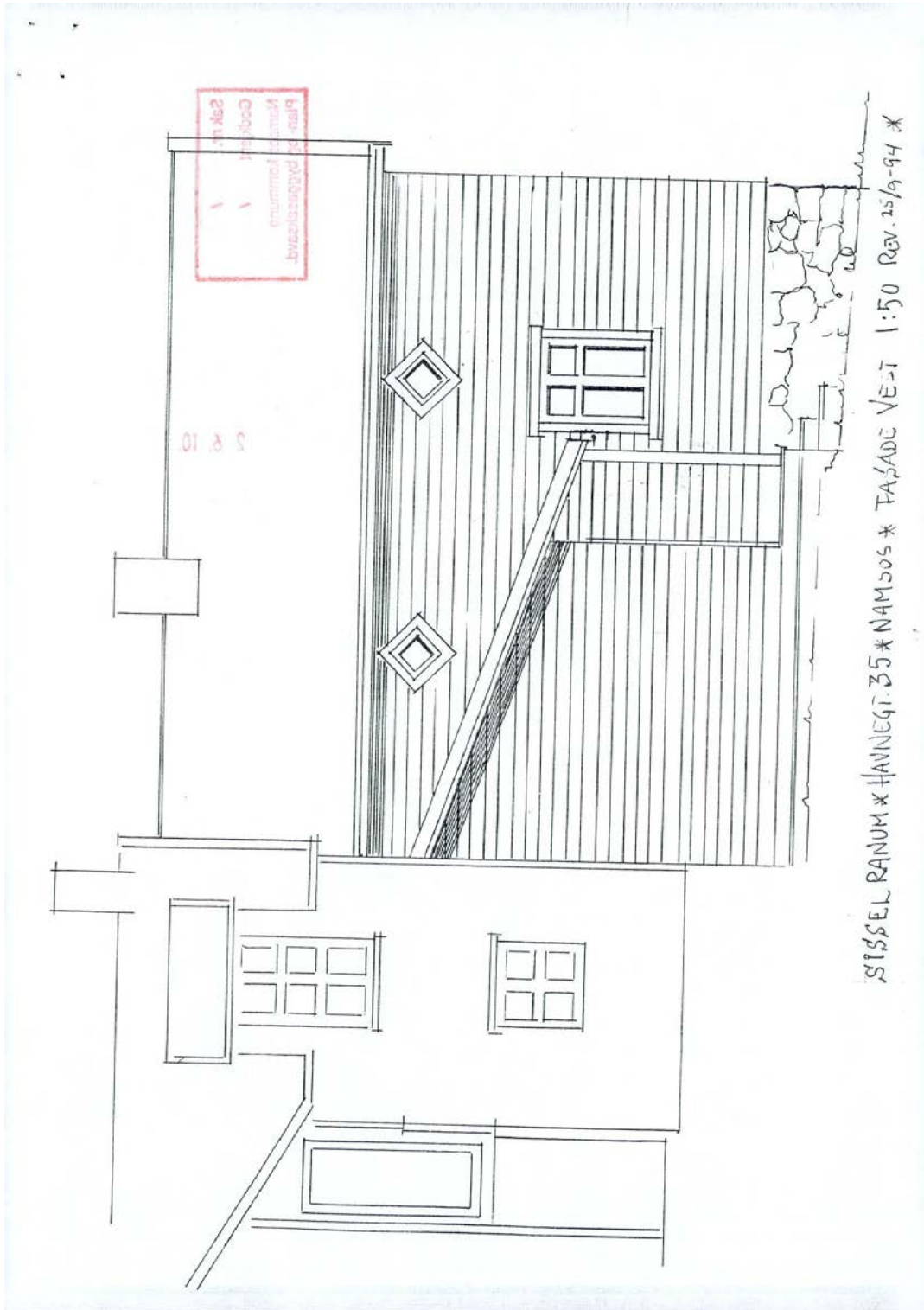
SISSEL RANUM
HAVNEGT. 35
7800 NAMISOS

Sak nr. 1228 9/94
Godkjent 10/11-94
Namisos kommune
Plan- og byggesaksavd.

94/020181
2.6.10.94
511-734
94/04322



* FASADE SYD 1:50 Rev. 25.9.94 *



STISSEL RANUM * HAVNEGÅT. 35 * NAMBUUS * FASADE VE-T 1:50 Rev. 25/9-94 *

SISSEL RANUM

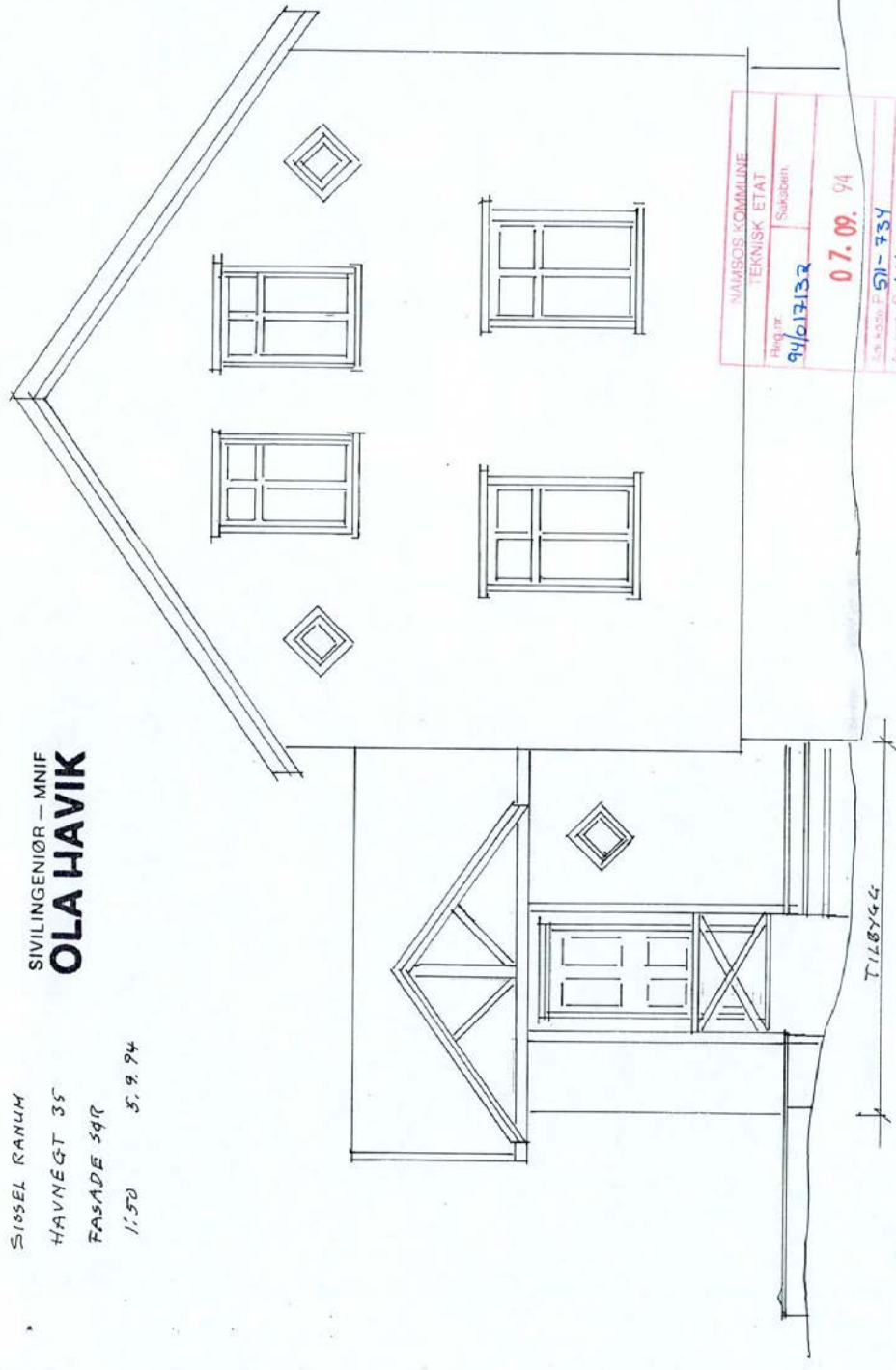
HAVNØGT 35

FASADE 5910

1:50

5. 9. 94

SIVILINGENIØR — MNIF
OLA HAVIK

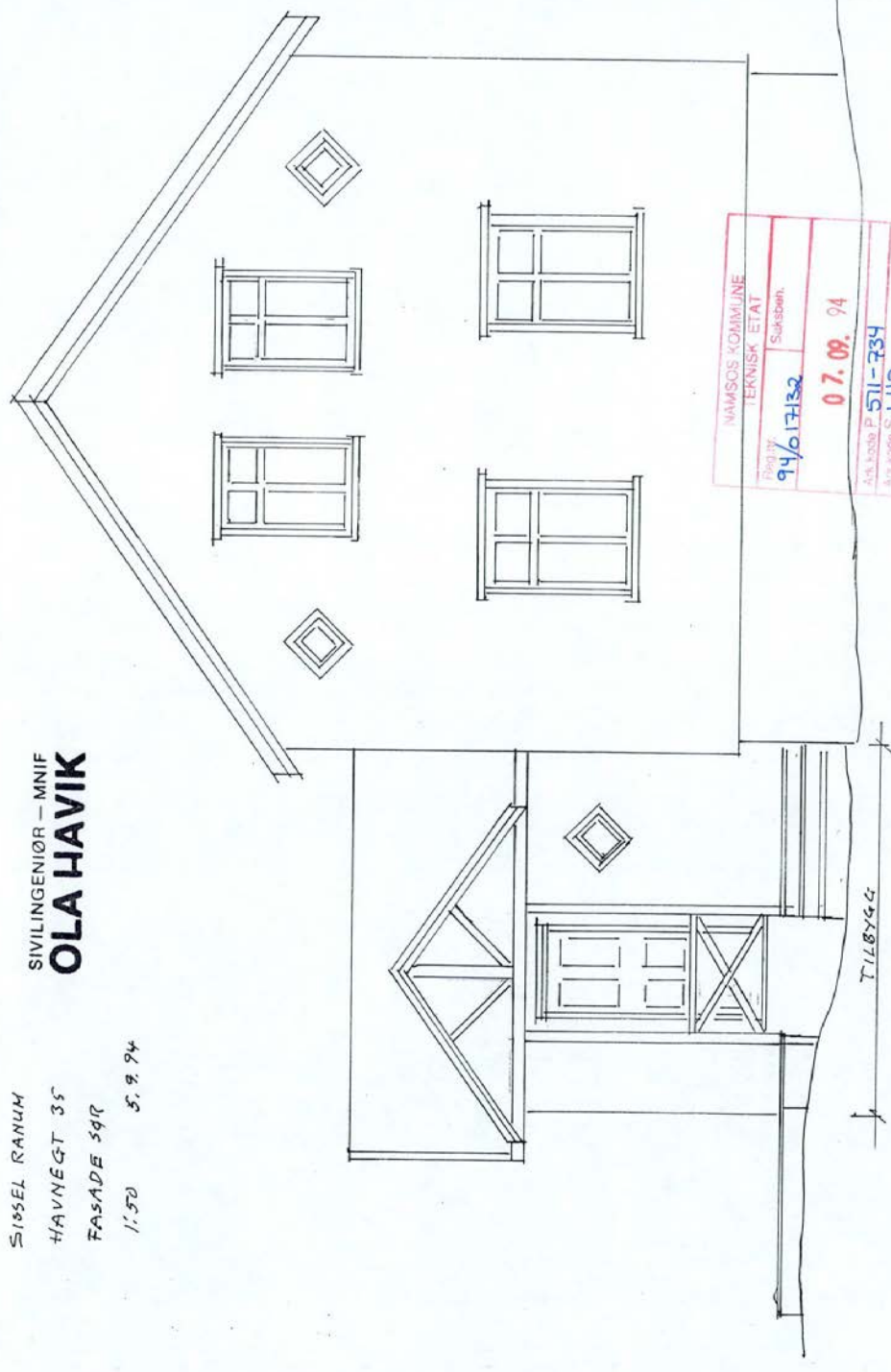


NAMOS KOMMUNE	
TEKNISK ETAT	
Proj.nr.	Saksaknr.
94/013132	
07.09.94	
Sjef arkitekt	591-734
Arkitekt	S. Lys
Tegn	94/04322
Drøgt	

1:50

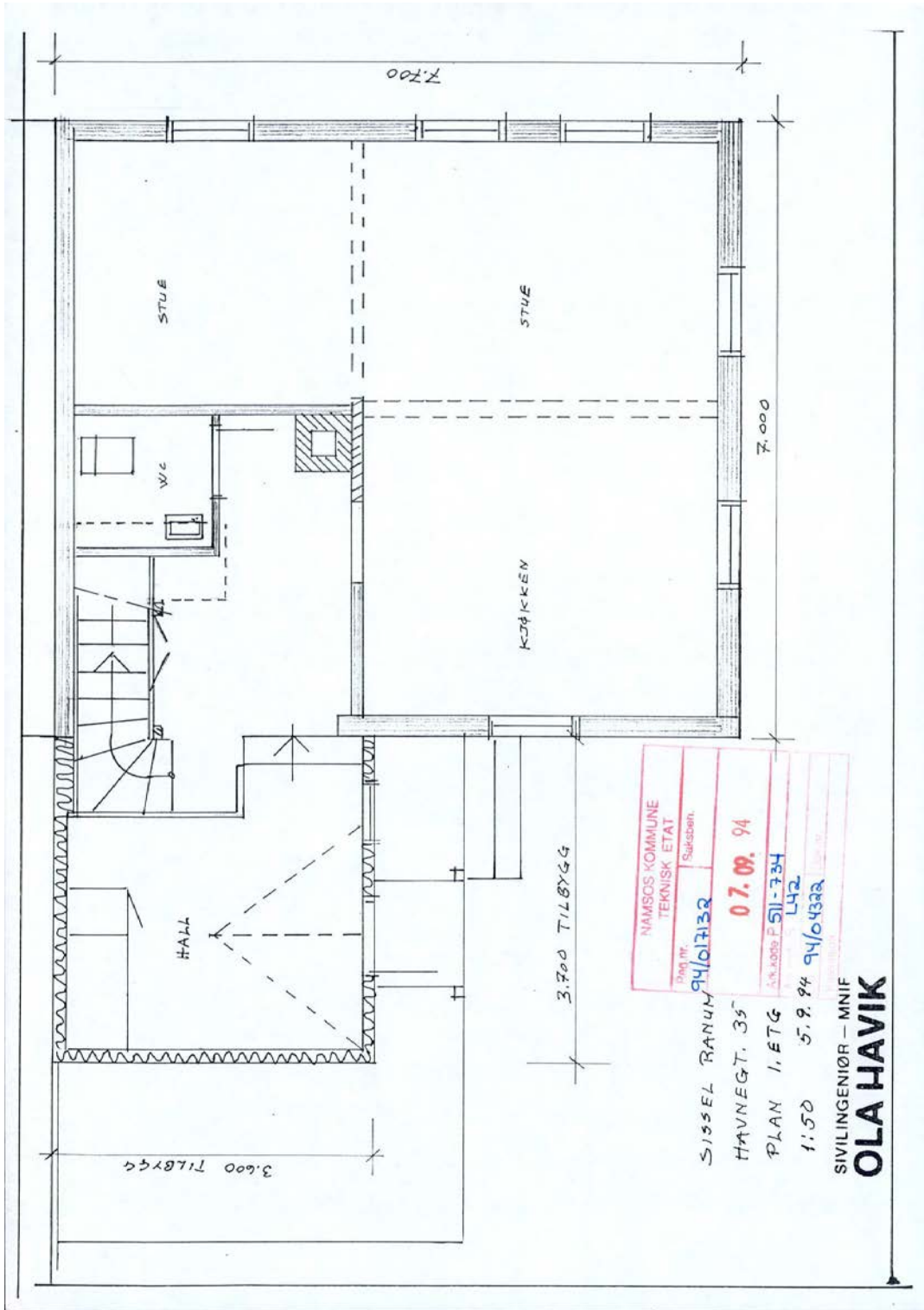
SIVILINGENIØR – MNIF
OLA HAVIK

SISSEL RANUM
HAVNEGT 35
FASADE 59R
1.50 5.9.94



NAMSOS KOMMUNE	
TEKNISK ETAT	
Dato: 94/017132	Saksbeh: 07.09.94
Ark.no: P 511-784	
Ark.no: S 142	
Jury.no: 94/0432 Dok.nr:	
K28-1001	

TILBYGG



NAMSDAL KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Saksøker

Dag. nr. 94/07132

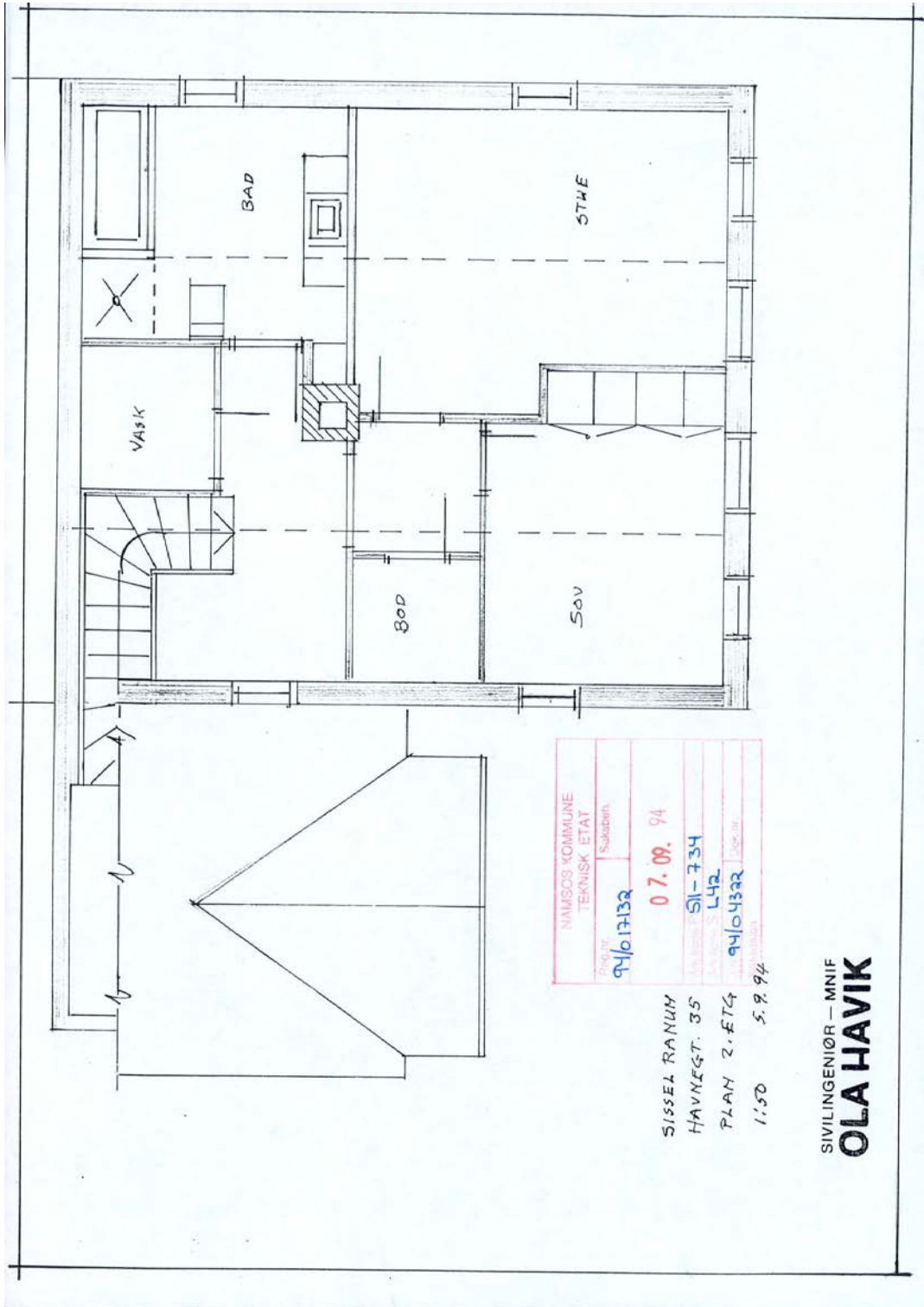
07.09.94

Saks. nr. FS11-734
L42

1:50 5.9.94 94/04322

SISSEL RANUM
HAVNEGT. 35
PLAN 1. ETG
1:50 5.9.94 94/04322

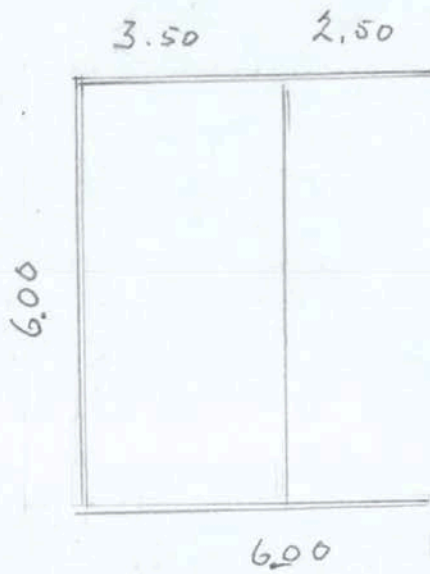
SIVILINGENIØR - MNIF
OLA HAVIK



NAMSSØS KOMMUNE	
TEKNISK ETAT	
Oppg.nr	Saksbehandler
94/017132	
Dato	
07.09.94	
Opp. nr.	
511-734	
Opp. nr.	
L42	
Opp. nr.	
94/0432	
Opp. nr.	
5.9.94	

SISSEL RANUW
 HAVNEGT. 35
 PLAN 2. ETG
 1.50 5.9.94

SIVILINGENIØR – MNIF
OLA HAVIK



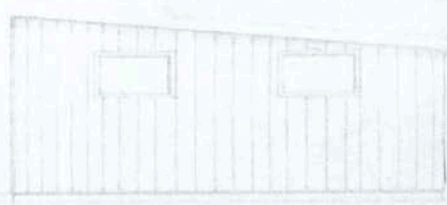
MOT VEST



MOT ØST



MOT SYD



MOT NORD.

199
 Sak nr. 330/ 1978
 Godk'ent. 12/6 1978
 M. merknad
 Namsos bygningsvesen.

NAMSOS BYGNINGSVESEN
 Ankommet 23. 05. 78
 J.nr. 1
 Mappe nr. 571

Garasje- kleheng

Havnegt. 35
 Namsos

Gidrun Rødhammer

734

FERDIGATTEST

(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Fru Gudrun Rødhammer
Sverres gt. 2 a

7800 NAMSOS

Journalnr.
511.1979
Dato, avsluttende synsforr.
22.01.1979

Arbeidssted	Havnegt. 35
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Garasje
Byggherre	Gudrun Rødhammer
Byggemelder	
Ansvarshavende	

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) — uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader:

Namsos _____ den 22. januar 1979

Bjørn Logisch
bygn.sjef.

NAMSOS LAVIKA

REGULERINGSPLAN 1:10000

RETTET 9-1-42 / 8-5-42.

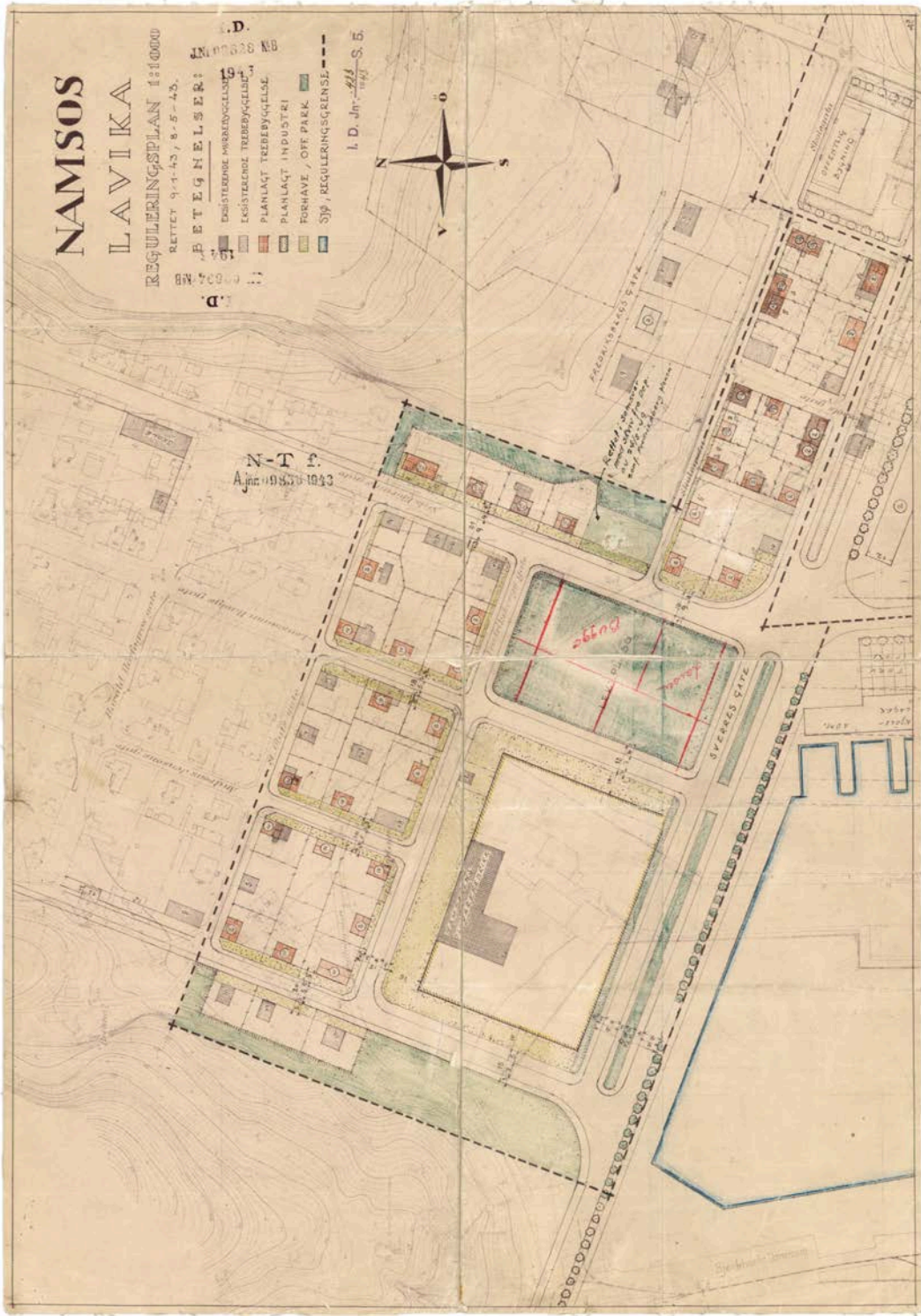
BEFÆLLELSER: **N**

- BESTEDETTE MÅNEDSOMRÅDE
- EGSTEDTILGANG TIL TREBESYDDELSE
- PLANLAGT TREBESYDDELSE
- PLANLAGT INDUSTRI
- FORHAVE, OFF PÅRKE
- Sjø, REGULERINGSGRENSE

I. D. Jnr. **441** S. 5.



N-F 1
A. 1933



7.1.8.
NAMSOS BYGNINGSRÅD

REGULERINGSPLAN FOR LAVIKA, NAMSOS, av 9/1 og 8/5 1943.

V e d t e k t e r.

Vedtatt av bytinget i Namsos den 1/11 1943.

Stadfestet av Innenriksdepartementet den 13/1 1944.

§ 1.

Det regulerte område er i planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grense skal bebyggelsen plasseres i henhold til gater og plasser som er angitt på planen.

§ 2.

Bygningene skal oppføres av mur eller betong med ildfaste etasjeskillere hvor dette er vist i planen. Forøvrig kan bygningene oppføres i tre.

§ 3.

Bebyggelsen kan innredes til beboelse og butikker. Bygningsrådet kan bestemme at butikker henvises til bestemte strøk. Industri tillates ikke uten i de områder som i planen er spesielt angitt som industristrøk.

Bygningene skal oppføres med det antall etasjer som er vist på planen. Byggehøyde regnet fra grunnens planerte nivå til gesimsens overkant må ikke overstige 4 meter for 1-etasjes og 7,5 meter for 2-etasjes bebyggelse. Ens byggehøyde må gjennomføres for samme bygningsflukt.

§ 4.

1. Forhager, mellomrom mellom de enkelte hus, gårdsrom o.s.v. må gis en ensartet, tiltalende utforming og behandling. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet felles plan for disse områder som viser uthus, garasjer, beplantning, tørkeplasser, plass for søppelkasser o.l. Lignende planer kan også kreves for de offentlige bygninger og anleggs vedkommende.
2. Uthus, garasjer, skur o.l. må ikke oppføres uten bygningsrådets tillatelse. De skal være i samsvar med den detaljbearbeidede reguleringsplan og tillates ikke oppført i mer enn én etasje.

3. Eiendommer skal innhegnes på den måten som bygningsrådet bestemmer. Gjerde i samme gateflukt skal ha mest mulig ensartet konstruksjon, høyde og farge. Gjerdehøyder må ikke overskride 1,20 m. Naboer kan sløyfe gjerder i tomtegrense. Oppsettes gjerde mellom nabotomten, skal dette ikke være høyere enn gjerde mot gate.

§ 5.

1. Ingen tomt må bebygges før det foreligger godkjent tomteinndeling for hele kvartalet.
2. Husene skal ha fasademessig utstyr på alle 4 sider. Det skal foreligge fasadeskjema godkjent av departementet for hele bygningsflukten før det gis byggetillatelse for en del av bebyggelsen.

§ 6.

Bygningene skal ha sadeltak eller valmtak. Ens takhelning må gjennomføres for samme kvartal eller gateflukt. Takoppbygg eller nedskjæringer i takflaten tillates ikke.

§ 7.

For offentlige bygninger angitt i planen gjelder ikke bestemmelsen om bygningshøyde og etasjeantall.

§ 8.

Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggeanmeldelsene ha for øye at bebyggelsen får god form og materialbehandling, og at bygninger i samme kvartal eller bygningsflukt får en harmonisk utforming og fasadebehandling.

§ 9.

Mindre vesentlige endringer av reguleringsplanen foretas i samsvar med bygningslovens § 28 pkt. 2, men bare etter samtykke fra Innenriksdepartementets gjenreisningsavdeling eller den som bemyndiges til det.

§ 10.

Etter at vedtektene er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	65	Bruksnr:	165	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Havnegata 35, 7800 NAMSOS						
Dato:	19.09.2024	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:	29.01.2008	
Merknader:		



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 19.09.24

Gnr.: **65** Bnr.: **165** Fnr.: Snr.:

Adresse: **Havnegata 35, 7800 NAMSOS**

Ingen evt. anmerkninger/mangler vedr pipe, ildsted eller boenhet registrert. Det er fordi det ikke er foretatt tilsyn med boenheten siden 10.09.2001.

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

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



Namsos Kommune

Adresse Postboks 333 Sentrum, 7801

Telefon

Utskriftsdato: 19.09.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Namsos Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5007 **Gårdsnr.:** 65 **Bruksnr.:** 165

Adresse: Havnegata 35, 7800 NAMSOS

Referanse: 1706240144

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann		6469
Avløp		8510
Renovasjon		7038
Branntilsyn, feiing		494
Eiendomsskatt	Grunnlaget er 3,9 promille av skattetaksten	5129

Kommentar

Eiendomsskattetaksten er kr. 1 879 000,-.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRSPØRSLER.

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.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhets:	Gårdsnr 65, Bruksnr 165	Kommune:	5007 Namsos
Adresse:		Grunnkrets:	404 Midtbyen 1
Veiadresse:	Havnegata 35, gatenr 1500	Valgkrets:	1 Namsos
	7800 Namsos	Kirkesogn:	9110101 Namsos
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	7013 Namsos

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Havnegata Nr. 35	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:		Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	238,3 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5007/65/165	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5007/65/165	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Havnegata 35	Bolig	162,0	Kjøkken	3	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	162,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	162,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	140715115			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			56,0		56,0				
H01	1		59,0		59,0				
H02			47,0		47,0				

Kulturminner:

Sefrakminne:	Id	Objektnavn	Tidfesting
	1703 4 9	Bolighus, Havnegt 35.	1875-1899
Nåværende funksjon:			
Tidligere funksjon:		Var butikk en periode under 2. Verdenskrig 1940-1945	
Tilbygg/ombygging:		Tilbygg fra begynnelsen av 1900	

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

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	31,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	31,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	185151913			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				31,0	31,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

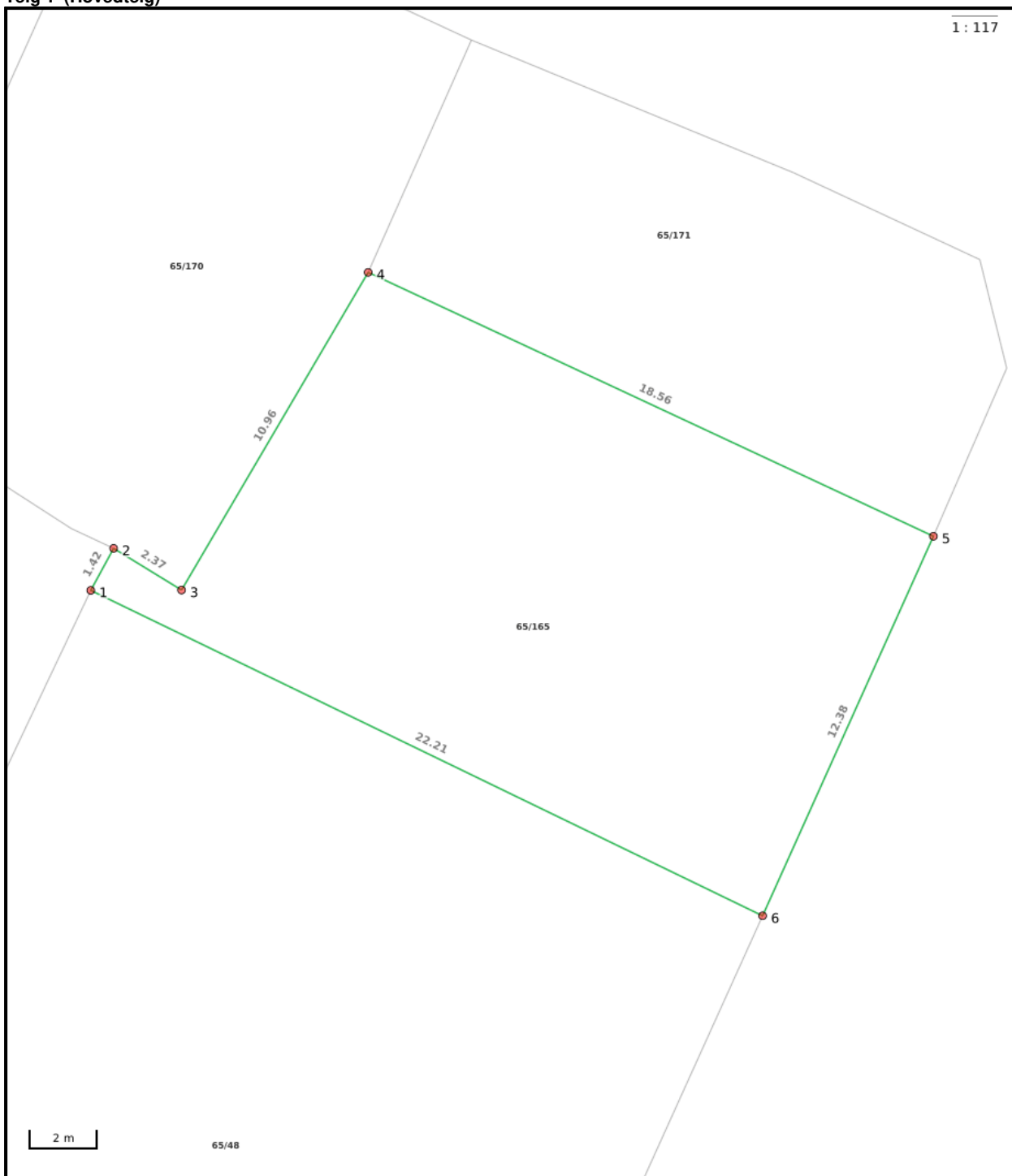
Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Areal og koordinater**Areal:** 238,30m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 151 550,58	619 944,89	1,42m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	7 151 551,89	619 945,45	2,37m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	7 151 550,85	619 947,58	10,96m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	7 151 560,78	619 952,21	18,56m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	7 151 554,55	619 969,69	12,38m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	7 151 542,83	619 965,70	22,21m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

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

Kommune: 5007 Namsos
Eiendom: 5007/65/165/0/0

Eiendomsgrenser

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




















Dato: 19.9.2024









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

Tegnforklaring









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

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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

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
HANSSEN**

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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



Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er 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 boligselgerforsikringsselskap. 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.

 **HELP**
Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Havnegata 35
7800 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 viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre