



aktiv.

Havikvegen 23, 7803 NAMSOS

**Enebolig med sentral beliggenhet.  
Boligen har oppgraderingsbehov.**





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

<b>Prisant.:</b>	Kr 1 150 000,-
<b>Omkostn.:</b>	Kr 33 105,-
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 1 183 105,-
<b>Selger:</b>	Fullmektig Hans Einar Dahl
<b>Salgsobjekt:</b>	Enebolig
<b>Eierform:</b>	Eiet
<b>Byggeår:</b>	1937
<b>BRA-i/BRA Total</b>	174/180 kvm
<b>Tomtstr.:</b>	1092.8 m <sup>2</sup>
<b>Soverom:</b>	0
<b>Antall rom:</b>	5
<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 65, bnr. 1389
<b>Oppdragsnr.:</b>	1706240139

# Din nye bolig?

Eiendommen har sentral beliggenhet med gangavstand til sykehuset, skoler, turområder og sentrum. Flott utsikt mot sørøst.

Enebolig med 3 soverom med et generelt behov for vedlikehold, og oppgraderinger må påregnes. Se Tilstandrapport for nærmere informasjon vedr tilstand.

Tiltak som er utført etter byggeår:

1990 - Oppussing av bad.

1992 - Lagt ny takteking.

1993 - Skiftet enkelte vinduer.

2010 - Skiftet bordkledning

Der er skiftet vann/avløp/overvann rør ned til offentlig nett. Se nærmere beskrivelse på dette i salgsoppgave.

Det er kun sti opp til boligen fra kommunal vei.

Inneholder

1. etasje: Gang, stue, kjøkken, toalett. Trapprom, 3 boder.

2. etasje: Gang, 3 soverom, loftstue, bad.

Kjeller: 3 boder.

Velkommen på visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Nabolagsprofil .....	38
Tilstandsrapport .....	42
Egenerklæring .....	70
Tinglyst festekontrakt .....	73
Brev fra grunneier .....	75
Kommunale avgifter .....	83
Opplysninger vedr. pipe og ildsted .....	84
Opplysninger vedr. vei, vann og avløp .....	85
Situasjonskart .....	86
Tegninger mottatt fra kommunen .....	89
Reguleringskart .....	91
Reguleringsbestemmelser .....	92
Energiattest .....	96
Budskjema .....	108

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 174 m<sup>2</sup>

BRA - e: 6 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 180 m<sup>2</sup>

TBA: 12 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Kjeller

BRA-i: 49 m<sup>2</sup>

#### 1. etasje

BRA-i: 66 m<sup>2</sup>

BRA-e: 6 m<sup>2</sup>

#### 2. etasje

BRA-i: 59 m<sup>2</sup>

### TBA fordelt på etasje

#### 1. etasje

12 m<sup>2</sup>

### Ikke målbare arealer

#### 2. etasje:

GUA (gulvareal) 70 kvm.

BRA (målbart areal) 59 kvm.

ALH (arealer med lav himlingshøyde) 11 kvm.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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)

### Tomtetype

Festet



**Tomtestørrelse**

1092.8 m<sup>2</sup>

**Tomtebeskrivelse**

Grunneier/bortfester: Heidi Bjørum

Årlig festeavgift: kr. 3.115,-

Regulering av festeavgift: KPI

Neste regulering av festeavgift: 2029

Festekontrakten utløper 2035

Forkjøpsrett: Nei

Kreves samtykke til overdragelse fra grunneier: Nei

Festekontrakten utløper i 2035. Se tomtfestelovens regler for eventuell innløsning, forlengelse og regulering av festeavgift etter utløp. Dette er kjøpers risiko og ansvar.

Kjøper må betale et transportgebyr til grunneier på kr. 3.115,- Dette blir inkludert i omkostningene for kjøp av eiendommen.

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

**Beliggenhet**

Sentral beliggenhet med gangavstand til sykehuset, skoler, turområder og sentrum. Flott utsikt mot sørøst.

**Adkomst**

Sti opp fra kommunal vei.

**Barnehage/Skole/Fritid**

Namsos musikkbarnehage (1-5 år) 1 km

Solvang barnehage (1-5 år) 1.1 km

Bjørum barnehage (1-5 år) 1.3 km

**Skolekrets**

Namsos barneskole (1-7 kl.) 0.6 km

Vestbyen skole (1-7 kl.) 1.9 km

Høknes barneskole (1-7 kl.) 2.5 km

Namsos ungdomsskole (8-10 kl.) 0.7 km

Høknes ungdomsskole (8-10 kl.) 1.1 km

Olav Duun videregående skole 2.4 km

## **Bygningssakkyndig**

Frode Kvaløsæter

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Enebolig oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjoner er oppført i tre og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og koblet glass.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Frode Kvaløsæter, datert 30.09.2024. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

### **Innhold**

1. etasje:

Gang, stue, kjøkken, toalett. Trapprom, 3 boder.

2. etasje:

Gang, 3 soverom, loftstue, bad.

Kjeller:

3 boder.

### **Standard**

1. etasje

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

Stue: Laminat på gulv og strietapet på vegger. Panel i himling. Panelovn og vedovn.

Utgang til balkong.

Kjøkken: Laminat på gulv, malte plater på vegger og flis på vegg over benkeplate.

Takess i himling. Innredning med opplegg for oppvaskmaskin og mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert platetopp og stekeovn.

Toalett: Belegg på gulv og malt panel på vegger. Malte plater i himling. Panelovn.

Utstyrt med servant og wc.

Trapprom: Støpt gulv og malt panel på vegger. Malt overflate i himling.

Bod 1: Belegg på gulv og malte plater på vegger. Malte plater i himling.

Bod 2: Tregulv og ubehandlede vegger. Ubehandlet himling.

Bod 3: Tregulv og ubehandlede vegger. Ubehandlet himling.



## 2. etasje

Gang: Belegg på gulv og malt panel på vegger. Malt overflate i himling.

Soverom 1: Belegg på gulv, panel og tapet på vegger. Panel i himling. Vedovn.

Garderobeskap.

Soverom 2: Laminat på gulv og tapet på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn.

Garderobeskap.

Soverom 3: Teppe på gulv og plater på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

Loftstue: Teppe på gulv og panel på vegger. Panel i himling.

Bad: Belegg på gulv og panel på vegger. Panel i himling. Panelovn. Utstyrt med servant, dusjkabinett, wc og bidé.

## Kjeller

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

Bod 2: Støpt gulv og ubehandlede vegger. Takess i himling. Stoppekran Utgang.

Bod 3: Støpt gulv og ubehandlede vegger. Takess i himling. Bereder.

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

Forhold som har fått TG2:

### Grunnmur og fundament

Oppsummering:

Grunnmuren har enkelte sprekker og avskallet maling

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt. Kontroll av grunnmur/pilarer på tilbygg må utføres for å stadfeste tilstand.

### Rom under terreng

Oppsummering:

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt. Det er ujevnheter/skjevheter og sprekkdannelse i innvendige kjellergulv.

Anbefalte tiltak:

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering:

Det mangler rekkverk i tretrapp på begge sider. Det er setninger/skjevheter i betongtrapp foran ytterdør.

Anbefalte tiltak:

Avvik må lukkes for god perosnsikkerhet.

Takkonstruksjon

Oppsummering:

For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.

Anbefalte tiltak: Vindskier bør rengjøres og overflatebehandles.

Takkonstruksjon: Tilbygg

Oppsummering:

Det registreres fra loft fuktmerker i konstruksjonen. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging. Det måles ingen skadelig fukt på tilgjengelige overflater under befaringen.

Anbefalte tiltak:

Ytterligere undersøkelser må utføres for å kartlegge tilstand og oppbygging.

Taktekking

Oppsummering:

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Det registreres flasset belegg, rust i enkelte takplater. Metallplater med underlagspapp og lekter har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker. Taktekking på tilbygget er ikke egnet til formålet pga. for liten takvinkel. Vindskier og vannbord har enkelte steder dårlig tilstand.

Anbefalte tiltak: Avvik må lukkes. Taktekking over tilbygg anbefales skiftet.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering:

En eller flere sider av pipen er tildekket i 1.etg og 2.etg. Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under ildsted i 2.etg. Avstand fra ildsted til brennbart materiale er for liten. Det er rennmerker i pipe/sotvann under sotluke. Det er riss/sprekk i brannmur over vedovn i 1.etg.

Anbefalte tiltak: På grunn alder og slitasje må rehabilitering av pipa vurderes. Øvrige avvik må lukkes/utbedres.



#### Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning:

Eldre innredning med slitasje. Mangler bruksfunksjoner som er forventbart av moderne innredninger.

#### Toalettrom

Oppsummering:

Rommet har etablert naturlig ventilering. Det er ikke etablert tilluft. Det er gammel innredning/tappearmatur.

Anbefalte tiltak:

Nytt tappearmatur bør monteres. Luftespalte for tilluft under dør bør etableres.

#### Trapp: Kjellertrapp

Oppsummering:

Det mangler håndløper på veggen. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført. Det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm).

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10 cm. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

#### Trapp

Oppsummering:

Rekkverk måles til en høyde under 90cm.

Anbefalte tiltak:

Høyden på rekkverk bør økes til 100 cm for god personsikkerhet.

#### Avløpsrør

Oppsummering:

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak:

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

#### Vannledninger

Oppsummering:

Deler av anlegget har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak:

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

#### Varmtvannsbereder

##### Oppsummering:

Bereder er ikke lekkasjesikret med avrenning til avløp. Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

##### Anbefalte tiltak:

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig.  
Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

#### Ventilasjon

##### Oppsummering:

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu i enkelte rom.

##### Anbefalte tiltak:

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.

#### Våtrom: Bad/wc

##### Oppsummering av overflater:

Det er fall på gulvet inn mot dusjkabinett. Fallforhold under dusjkabinett er ikke kontrollert. Vindu er plassert i våtsone.

##### Anbefalte tiltak overflater:

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

##### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Det er ikke adkomst til sluk slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres. Det er utettheter rundt klosett. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

##### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet. Tilgang til sluk bør etableres for å kartlegge tilstand.



Forhold som har fått TG3:

#### Drenering

##### Oppsummering:

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Det er fall inn mot grunnmur.

##### Anbefalte tiltak:

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

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

#### Vinduer og dører

##### Oppsummering:

Det blir påvist sprekk i vindusglass i kjeller. Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.

##### Anbefalte tiltak:

Utskifting av vinduer med skade må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

#### Renner og nedløp

##### Oppsummering:

Det er deformasjoner i takrenner.

##### Anbefalte tiltak:

Nye takrenner må monteres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

#### Utstyr på tak

##### Oppsummering:

Det er etablert en taktekking med glatt overflate og det er krav til snøfanger over inngangsparti. Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler). Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyle over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent. Takstigen er en stige med bøyle over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent

løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.

##### Anbefalte tiltak:

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering:

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Eterasjeskille i tilbygget er lag på pilarer/mur over terrenget. Det er ingen kontrollmulighet av konstruksjonen. Det gjøres oppmerksom på at dette er konstruksjonsmetoder som ofte er forbundet med skader.

Det er eldre fuktmeke i etasjeskille i tilbygget opp mot 2.etg. Ingen skadelig fukt ble målt under befaringen.

Anbefalte tiltak:

Ytterligere undersøkelser er påregnelig for å stadfeste tilstand og oppbygging av etasjeskille over grunnen i tilbygget.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Elektrisk

Oppsummering:

Hovedstrømkabel på yttervegg er ikke festet / henger løst på yttervegg. Det finnes ikke noen kursfortegnelse.

Sikringer er ikke montert i tett skap.

Anbefalte tiltak:

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

Hovedstrømkabel må festes forskriftsmessig. Utbedringskostnad er et forsiktig estimat for ytterligere undersøkelser, forsvarlig fastmontering av ledning på yttervegg.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Bad/wc

Oppsummering av ventilasjon:

Rommet er ikke ventilert og tilfredsstillende ikke krav til våtrom. Manglende ventilering medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig inneklime.

Anbefalte tiltak ventilasjon:

Ventilering av rommet bør etableres.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

Lovlighet:

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. 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.

Det er ikke tilfredsstillende rømningsveger fra 2 etg pga. midtstolpe / for liten lysåpning i vinduer.

Det er takhøyde under 2 meter på rom omtalt som loftstue.

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Frode Kvaløsaeter, datert 30.09.2024. 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**

Hvitevarer i boligen under visningen medfølger i handelen.

### **Moderniseringer og påkostninger**

Tiltak etter byggeår:

År - Beskrivelse

1990 - Oppussing av bad.

1992 - Lagt ny takteking.

1993 - Skiftet enkelte vinduer.

2010 - Skiftet bordkledning

### **TV/Internett/Bredbånd**

Det ligger fiber fram til tomtegrensen. Kable-tv er lagt fra til husveggen.

### **Parkering**

Det er ikke vei opp til eiendommen/tomten. Det foreligger ingen avtale for parkering utenfor tomten. Kontakt megler vedr muligheter / opparbeidelse av parkeringsplass nede ved kommunal vei.

### **Diverse**

Boligen vil ikke bli ytterligere rengjort etter visningen. Dette blir kjøper ansvar.

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.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig.

Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

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 og ved.

Anmerkninger/mangler vedr pipe, ildsted eller boenhet registrert på tilsyn 30.01.2015:

- Feil på ildstedet. Alvorlige feil og mangler som har betydning for brannsikkerheten, plate i ovnen har sprukket.
- Skorstein er innkledd en side i gang 1. etasje, og en side på bad og soverom i 2. etasje.
- Slokkemateriell mangler 10 års service.

Tilsyn hvert 4. år. Feiing hvert 2. år, neste gang 2025. (med forbehold om endringer)

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

### Energikarakter

G

### Energifarge

Oransje

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 150 000

### Kommunale avgifter

Kr 27 832

### Kommunale avgifter år

2024

### Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift



**Info eiendomsskatt**

Eiendomsskatt Grunnlaget er 3,9 promille av skattetaksten som er kr. 1 443 000,-.

**Formuesverdi primær**

Kr 615 494

**Formuesverdi primær år**

2022

**Formuesverdi sekundær**

Kr 2 338 877

**Formuesverdi sekundær år**

2022

**Andre utgifter**

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

**Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmeistring 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 1389 i Namsos kommune.

**Offentligrettslig pålegg**

Anmerkninger/mangler vedr pipe, ildsted eller boenhet registrert på tilsyn 30.01.2015:

- Feil på ildstedet. Alvorlige feil og mangler som har betydning for brannsikkerheten, plate i ovnen har sprukket.
- Skorstein er innkledd en side i gang 1. etasje, og en side på bad og soverom i 2. etasje.
- Slokkemateriell mangler 10 års service.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

5007/65/1389:

11.09.1936 - Dokumentnr: 1512 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 65

MED FLERE BESTEMMELSER

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

-----

Diverse påtegning

Tomta utvides med 166,1 m2

Ny festeavgift kr 148,-

05.09.1959 - Dokumentnr: 2662 - Erklæring/avtale

Gjelder feste

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

11.09.1936 - Dokumentnr: 1512 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 65

MED FLERE BESTEMMELSER

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

-----

Diverse påtegning

Tomta utvides med 166,1 m2

Ny festeavgift kr 148,-

20.05.1975 - Dokumentnr: 3218 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5007 Gnr:65 Bnr:10

01.01.2018 - Dokumentnr: 101323 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1703 Gnr:65 Bnr:1389

01.01.2020 - Dokumentnr: 1138420 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5005 Gnr:65 Bnr:1389

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. Det er ikke noe krav om at dette må ordnes nå i ettertid (gjelder tiltak omsøkt før 1. januar 1998).

Det foreligger ingen tegninger av opprinnelig bygg i våre arkiver.

På bakgrunn av oppgitt informasjon fra kommunen, har derfor megler ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

### **Vei, vann og avløp**

Følgende er opplyst av arvingene og er utført ca. år 2000:

Nytt vannrør fra offentlig nett opp til grunnmur, tilkoblet.

Nytt avløpsrør fra offentlignett opp til grunnmur, tilkoblet

Lagt rør for overflatevann fra offentlig nett opp til boligen, ikke tilkoblet.

Vann:

Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har ikke vannmåler

Avløp:

Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

Vei:

Eiendommen er tilknyttet privat vei.

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

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser for området Overhallsvegen, datert 24.07.1952 kan sees hos megler.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

### **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

1 150 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

28 750 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

3 115 (Transportgebyr bortfester)

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

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

---

33 105 (Omkostninger totalt)

48 205 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

51 005 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

1 183 105 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 198 205 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 201 005 (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 33 105

### **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 dekningsalg 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.

### **Dødsbo**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 39 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 8 000,- oppgjørshonorar kr 5 900,- og visninger kr 1 875,-.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 1 800,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 25 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

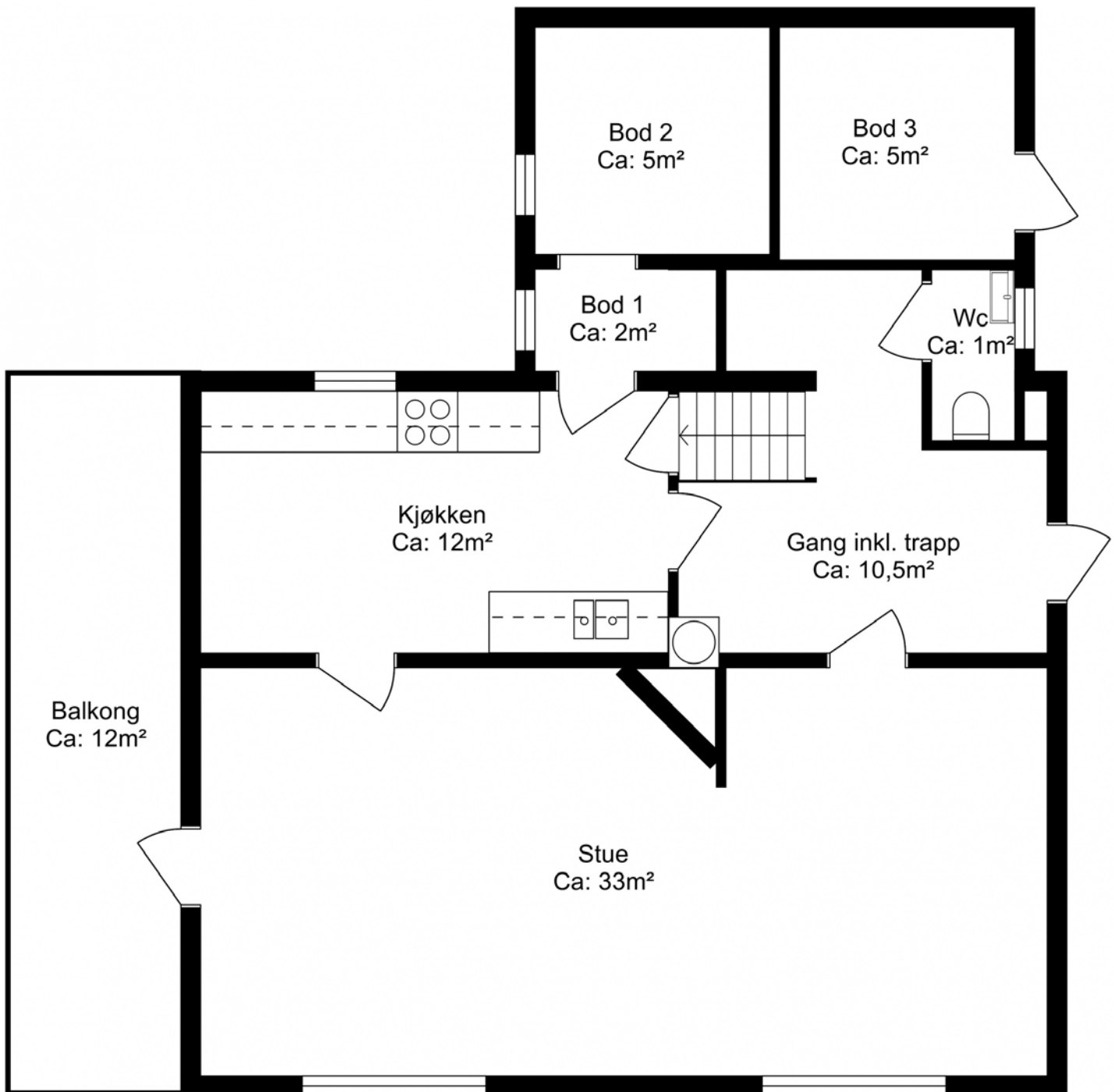
Torleif Sommerseth  
Avdelingsleder/Megler  
torleif.sommerseth@aktiv.no  
Tlf: 928 06 396

Boli Eiendomsmegling AS, Søren R Thornæs veg 4  
7800 Namsos

**Salgsoppgavedato 18.10.2024**

# Havikvegen 23

## 1. Etasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

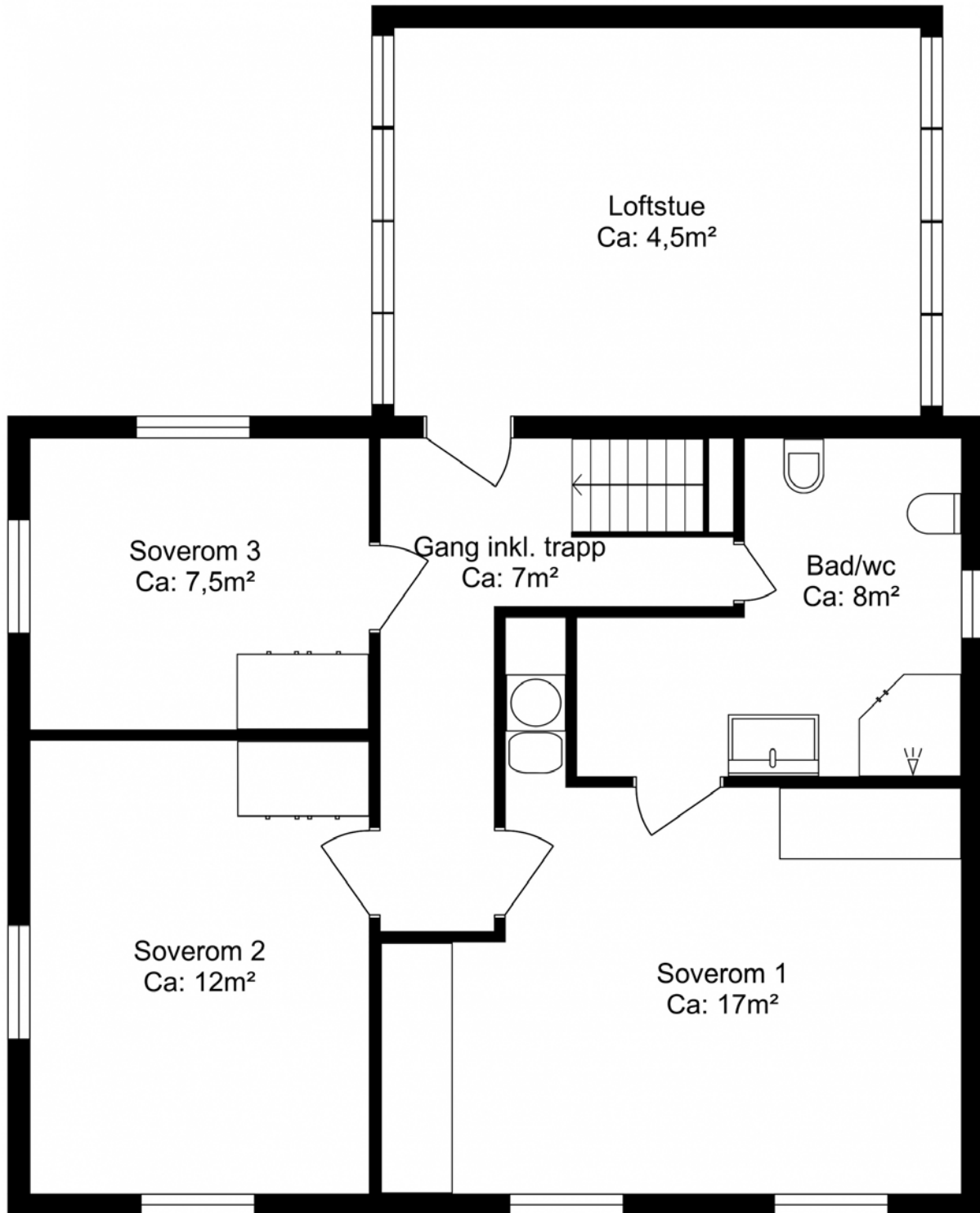
Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.  
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

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.



# Havikvegen 23

## 2. Etasje



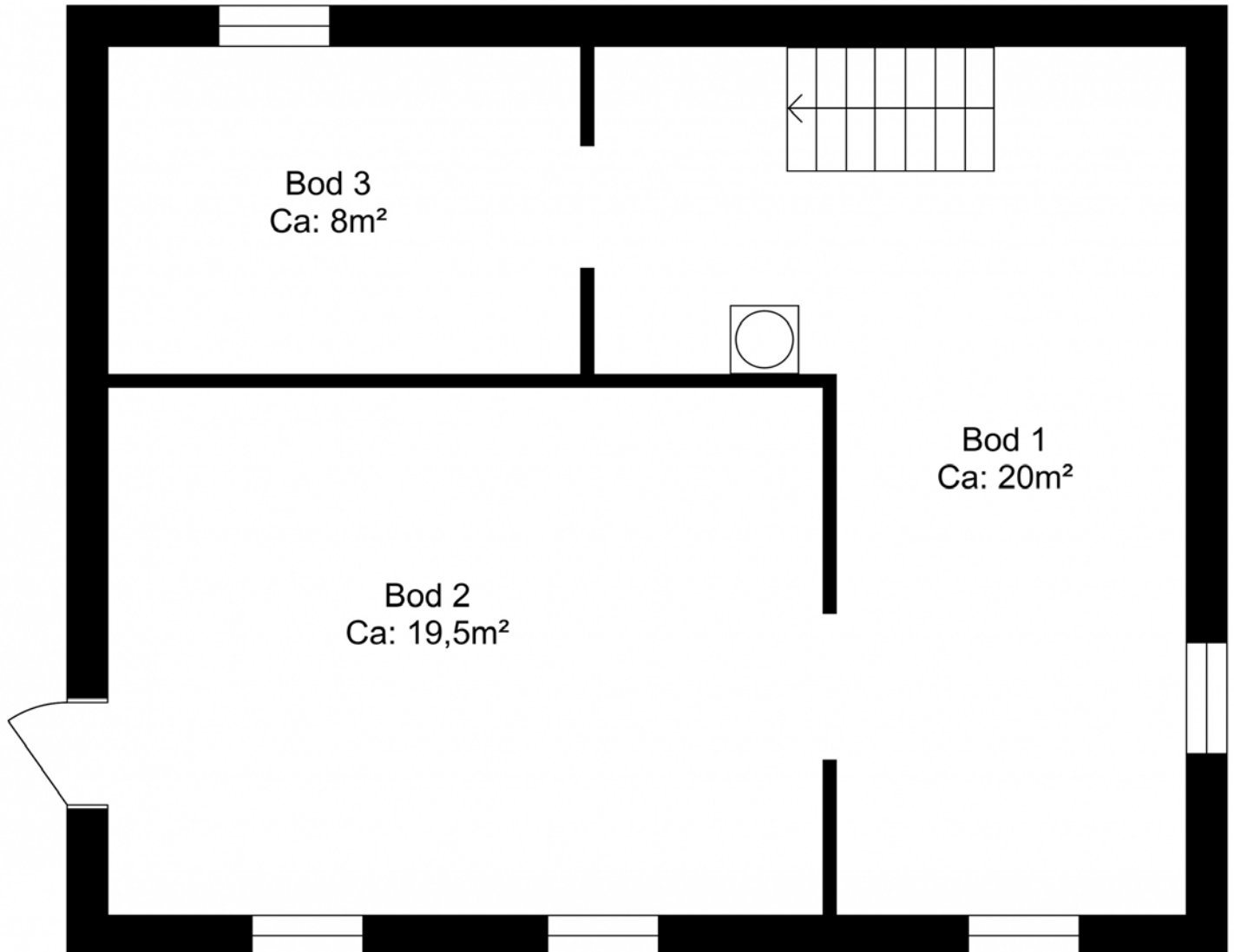
Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

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.

# Havikvegen 23

## 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.

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.























































# Nabolagsprofil

Havikvegen 23 - Nabolaget Namdal sykehus/Daltrøa - vurdert av 20 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Sykehuset Namsos Totalt 8 ulike linjer	2 min 0.1 km
Namsos lufthavn	6 min

## Skoler

Namsos barneskole (1-7 kl.) 194 elever, 14 klasser	10 min 0.6 km
Vestbyen skole (1-7 kl.) 219 elever, 13 klasser	27 min 1.9 km
Høknes barneskole (1-7 kl.) 394 elever, 24 klasser	5 min 2.5 km
Namsos ungdomsskole (8-10 kl.) 240 elever, 15 klasser	10 min 0.7 km
Høknes ungdomsskole (8-10 kl.) 153 elever, 14 klasser	16 min 1.1 km
Olav Duun videregående skole 852 elever	5 min 2.4 km

## Ladepunkt for el-bil

Familiens hus	8 min
Samfunnshuset	9 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



## Kvalitet på skolene

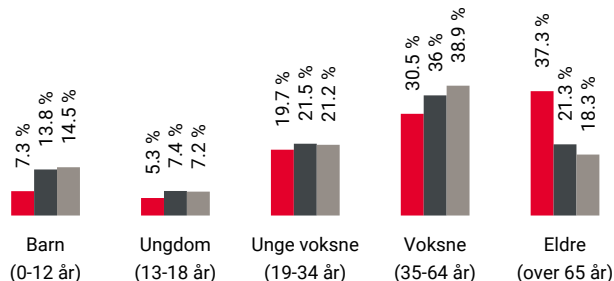
Veldig bra 79/100



## Naboskapet

Godt vennskap 74/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Namdal sykehus/Daltrøa	783	542
Namsos	9 254	4 820
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Namsos musikkbarnehage (1-5 år) 28 barn	15 min 1 km
Solvang barnehage (1-5 år) 63 barn	15 min 1.1 km
Bjørum barnehage (1-5 år) 46 barn	19 min 1.3 km

## Dagligvare

Rema 1000 Namsos	9 min
Spar Røthe Namsos	10 min



## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



### Trafikk

Lite trafikk 84/100



### Støynivået

Lite støynivå 80/100

## Sport

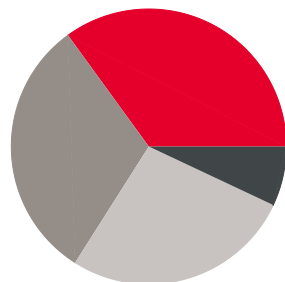
⚽ Ballbinge barne- og ungdomsskole 8 min 🚶  
Aktivitetshall, ballspill, basket, friid... 0.5 km

⚽ Sandvolleyballbane, Namsos ungdom... 12 min 🚶  
Sandvolleyball 0.8 km

🚲 Care Namsos 11 min 🚶

🚲 Træn Namsos 16 min 🚶

## Boligmasse



■ 35% enebolig  
■ 7% rekkehus  
■ 31% blokk  
■ 27% annet

## Varer/Tjenester

📦 AMFI Namsos 10 min 🚶

🏪 Sykehusapoteket i Namsos 3 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 27% i barnehagealder  
■ 32% 6-12 år  
■ 21% 13-15 år  
■ 20% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

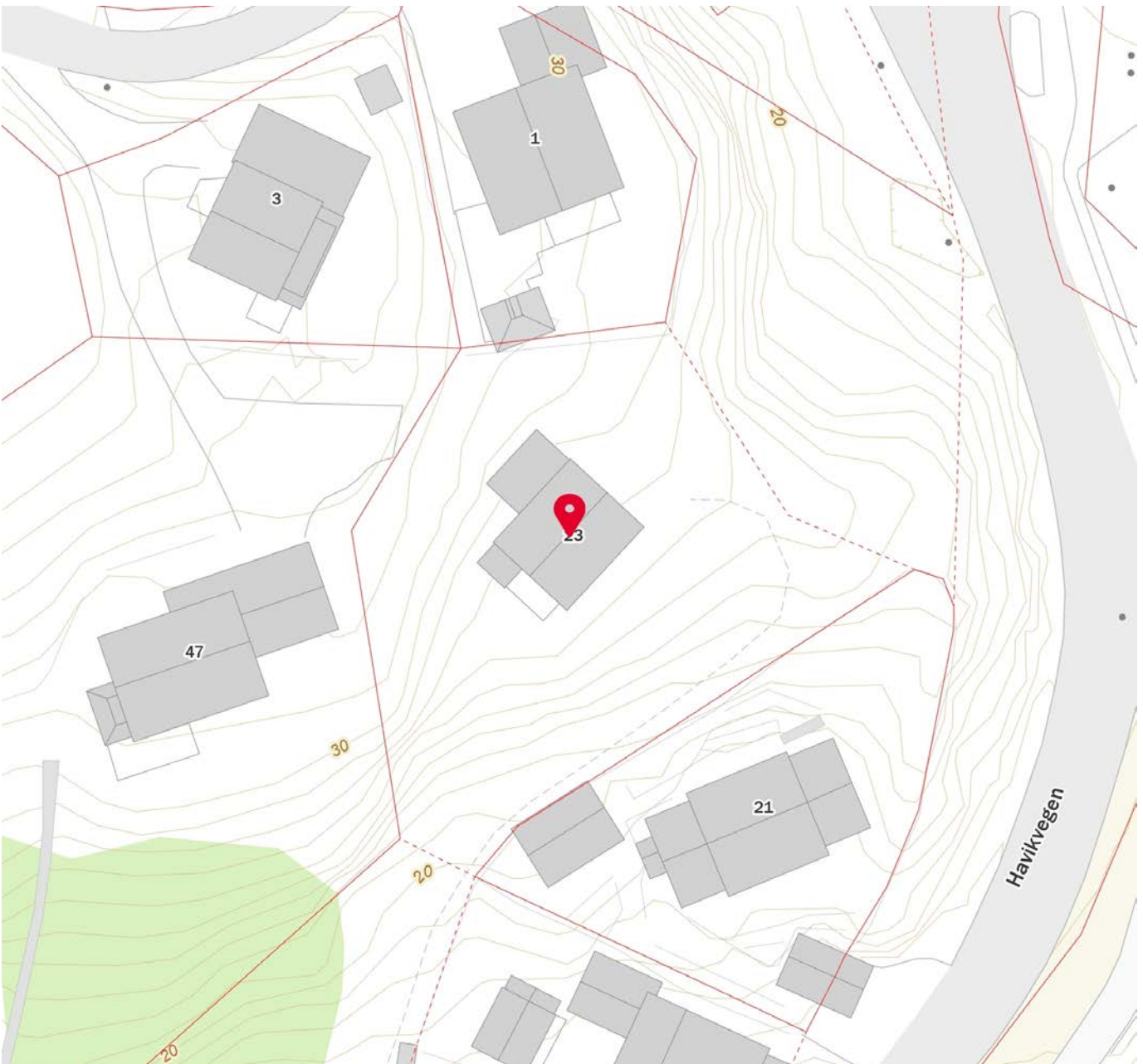
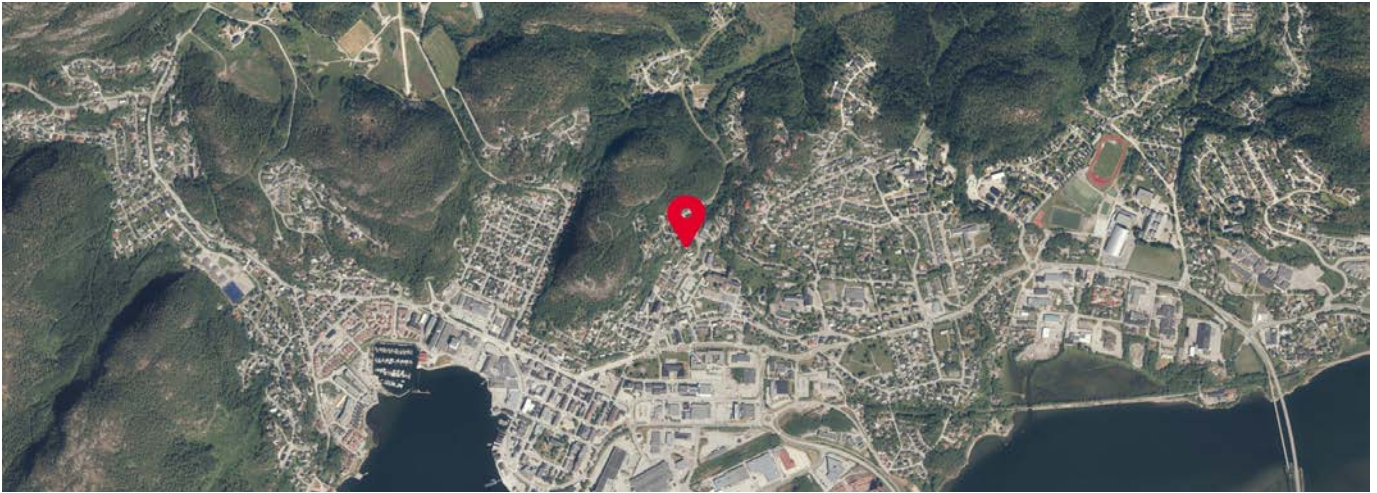


0% 59%

■ Namdal sykehus/Daltrøa  
■ Namsos  
■ Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	14%	4%



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

# Vedlegg

# Havikvegen 23 7803 NAMSOS

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1937

BRA: 180 m<sup>2</sup>

BRA-i: 174 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

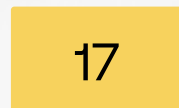
TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



# 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/21750>

### 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

#### Drenering

##### Oppsummering

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur.

Det er fall inn mot grunnmur.

##### Anbefalte tiltak

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

**Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000**

---

#### Vinduer og dører

##### Oppsummering

Det blir påvist sprekke i vindusglass i kjeller.

Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.

##### Anbefalte tiltak

Utskifting av vinduer med skade må påregnes.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

---

#### Renner og nedløp

##### Oppsummering

Det er deformasjoner i takrenner.

##### Anbefalte tiltak

Nye takrenner må monteres.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

---

#### Utstyr på tak

##### Oppsummering

Det er etablert en taktekking med glatt overflate og det er krav til snøfanger over inngangsparti.

Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler). Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyler over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.

Takstigen er en stige med bøyler over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.

##### Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

---

## Etasjeskille og gulv på grunn

### Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Eterasjeskille i tilbygget er lag på pilarer/mur over terrenget. Det er ingen kontrollmulighet av konstruksjonen. Det gjøres oppmerksom på at dette er konstruksjonsmetoder som ofte er forbundet med skader.

Det er eldre fuktmekeer i etasjeskille i tilbygget opp mot 2.etg. Ingen skadelig fukt ble målt under befaringen.

### Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser er påregnelig for å stadfeste tilstand og oppbygging av etasjeskille over grunnen i tilbygget.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

---

## Elektrisk

### Oppsummering

Hovedstrømkabel på yttervegg er ikke festet / henger løst på yttervegg.

Det finnes ikke noen kursfortegnelse.

Sikringer er ikke montert i tett skap.

### Anbefalte tiltak

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

Hovedstrømkabel må festes forskriftsmessig.

Utbedringskostnad er et forsiktig estimat for ytterligere undersøkelser, forsvarlig fastmontering av ledning på yttervegg.

Utbedringskostnader: Under 10 000

---

## Våtrom: Bad/wc

### Oppsummering av ventilasjon

Rommet er ikke ventilert og tilfredsstillende ikke krav til våtrom. Manglende ventilering medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig innelima.

### Anbefalte tiltak ventilasjon

Ventilering av rommet bør etableres.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

---

## Bygningsdeler med TG2

## Grunnmur og fundament

### Oppsummering

Grunnmuren har enkelte sprekker og avskallet maling.

#### **Anbefalte tiltak**

Det anbefales å foreta en gjenpusning av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Kontroll av grunnmur/pilarer på tilbygg må utføres for å stadfeste tilstand.

---

### **Rom under terreng**

#### **Oppsummering**

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.

Det er ujevnheter/skjevheter og sprekkdannelser i innvendige kjellergulv.

#### **Anbefalte tiltak**

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

---

### **Balkong, terrasse, platting**

#### **Oppsummering**

Det mangler rekkverk i tretrapp på begge sider. Det er setninger/skjevheter i betongtrapp foran ytterdør.

#### **Anbefalte tiltak**

Avvik må lukkes for god personsikkerhet.

---

### **Takkonstruksjon**

#### **Oppsummering**

For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.

#### **Anbefalte tiltak**

Vindskier bør rengjøres og overflatebehandles.

---

### **Takkonstruksjon: Tilbygg**

#### **Oppsummering**

Det registreres fra loft fuktmerker i konstruksjonen. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging. Det måles ingen skadelig fukt på tilgjengelige overflater under befaringen.

#### **Anbefalte tiltak**

Ytterligere undersøkelser må utføres for å kartlegge tilstand og oppbygging.

---

## Taktekking

### Oppsummering

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Det registreres flasset belegg, rust i enkelte takplater.

Metallplater med underlagspapp og lekter har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Taktekking på tilbygget er ikke egnet til formålet pga. for liten takvinkel.

Vindskier og vannbord har enkelte steder dårlig tilstand.

### Anbefalte tiltak

Avvik må lukkes. Taktekking over tilbygg anbefales skiftet.

---

## Ildsted/Skorstein

### Oppsummering

En eller flere sider av pipen er tildekket i 1.etg og 2.etg.

Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under ildsted i 2.etg.

Avstand fra ildsted til brennbart materiale er for liten.

Det er rennmerker i pipe/sotvann under sotluke.

Det er riss/sprekk i brannmur over vedovn i 1.etg.

### Anbefalte tiltak

På grunn alder og slitasje må rehabilitering av pipa vurderes. Øvrige avvik må lukkes/utbedres.

---

## Kjøkken

### Oppsummering av overflater og innredning

Eldre innredning med slitasje. Mangler bruksfunksjoner som er forventbart av moderne innredninger.

---

## Toalettrom

### Oppsummering

Rommet har etablert naturlig ventilering. Det er ikke etablert tilluft.

Det er gammel innredning/tappearmatur.

### Anbefalte tiltak

Nytt tappearmatur bør monteres.

Luftespalte for tilluft under dør bør etableres.

---

## Trapp: Kjellertrapp

### Oppsummering

Det mangler håndløper på veggen. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført.

Det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm).

### Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10 cm.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

---



## Trapp

### Oppsummering

Rekkverk måles til en høyde under 90cm.

### Anbefalte tiltak

Høyden på rekkverk bør økes til 100 cm for god personsikkerhet.

---

## Avløpsrør

### Oppsummering

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

### Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

---

## Vannledninger

### Oppsummering

Deler av anlegget har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

### Anbefalte tiltak

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

---

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Bereeder er ikke lekkasjesikret med avrenning til avløp.

Bereederen er over 20 år har usikker restlevetid.

### Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig.

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

---

## Ventilasjon

### Oppsummering

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu i enkelte rom.

### Anbefalte tiltak

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.

---

## Våtrom: Bad/wc

### Oppsummering av overflater

Det er fall på gulvet inn mot dusjkabinett. Fallforhold under dusjkabinett er ikke kontrollert.

Vindu er plassert i våtsone.

### Anbefalte tiltak overflater

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

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke adgang til sluk slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres.

Det er utettheter rundt klosett.

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

Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet.

Tilgang til sluk bør etableres for å kartlegge tilstand.

## Lovlighet

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. 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.

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

Det er ikke tilfredsstillende rømningsveger fra 2. etg pga. midtstolpe / for liten lysåpning i vinduer.

Det er takhøyde under 2 meter på rom omtalt som loftstue.

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
21.8.2024

Rapportdato  
30.9.2024

### Hjemmelshavere

Navn: Anna Gunhilda Dahl

Tilstede ved inspeksjon: Nei  
Representant v/befaring: Hans Einar Dahl

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Det er ikke fremlagt egenerklæring.

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Frode Kvaløseter      Telefon: 92208459  
Firma: Takst-Forum Trøndelag      Epost: frode.kvaloeter@tft.no  
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Om bygningssakkyndig:

Byggmester/takstmann

### Informasjon om boligen

Adresse: Havikvegen 23, 7803 Namsos

Kommunenr: 5007      Gårdsnr: 65      Bruksnr: 1389      Festenr:  
Seksjonsnr:      Andelsnr:      Leilighetsnr:

Byggeår: 1937 - Antatt byggeår opplyst under befairng  
Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjoner er oppført i tre og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og koblet glass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1990	Oppussing av bad.	Nei
1992	Lagt ny takteking.	Nei
1993	Skiftet enkelte vinduer.	Nei
2010	Skiftet bordkledning.	Nei

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	49	49	0	0	0
1. etasje	72	66	6	0	12
2. etasje	59	59	0	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>180</b>	<b>174</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>12</b>

### Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	70	59	11
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>70</b>	<b>59</b>	<b>11</b>

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	49	0	49		3 boder.
1. etasje	72	58	14	Gang, stue, kjøkken og wc.	Trapperom og 3 boder.
2. etasje	59	59	0	Gang, 3 soverom, loftstue og bad/wc.	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>180</b>	<b>117</b>	<b>63</b>		

## 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
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
<b>Oppsummering av drenering</b>	<b>TG-3</b>
Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur.  Det er fall inn mot grunnmur.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>50 000 - 150 000</b>

### 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Grunnmur i betong. (Grunnmur/pilarer på tilbygg var ikke tilgjengelig for kontroll).	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
<b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>	<b>TG-2</b>
Grunnmuren har enkelte sprekker og avskallet maling.	

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Kontroll av grunnmur/pilarer på tilbygg må utføres for å stadfeste tilstand.

## 6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
Rom under terreng er en grovkjeller med støpte gulv, teglvegger, med delevegger i tre. Stubbloft og takess i innvendig himling.	
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja
<b>Oppsummering av rom under terreng</b>	<b>TG-2</b>
Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.	
Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.	
Det er ujevnheter/skjevheter og sprekkeformasjoner i innvendige kjellergulv.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.	

## 6.4 Balkong, terrasse, plattning

Type	Balkong
Det er etablert en balkong i impregnerert treverk.	
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?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-2</b>
Det mangler rekkverk i tretrapp på begge sider. Det er setninger/skjevheter i betongtrapp foran ytterdør.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Avvik må lukkes for god perosnsikkerhet.	

## 6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dører i tre. Det er 2-lags glass og koblede glass i vinduer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er foretatt enkelte utskiftinger av vinduer i ca: 1993.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmner, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-3</b>
Det blir påvist sprekk i vindusglass i kjeller.	
Det registreres harde tettelisten som pga dette tetter dårlig.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Utskifting av vinduer med skade må påregnes.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>10 000 - 50 000</b>

## 6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Veggkonstruksjoner i tre kledd med liggende panel. Det blir opplyst at yttervegger er etterisolert.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ny kledning ble montert i ca: 2010.	
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?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
<b>Oppsummering av yttervegger</b>	<b>TG-1</b>
Ingen skader utover normal slitasje i overflatebehandling.	

## 6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Det er et kaldtloft mot møne.	
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 tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
<b>Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)</b>	<b>TG-1</b>
Det registreres ingen symptomer på fukt eller aktive lekkasjer utover eldre rennemerker ved / på murpipe.	

## 6.8 Renner og nedløp

Type	Metall
Takrenner og nedløp i metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Takrenner og nedløp er fra ca: 1992.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
<b>Oppsummering av renner og nedløp</b>	<b>TG-3</b>
Det er deformasjoner i takrenner.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Nye takrenner må monteres.	

## 6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Taket er et saltak.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
<b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>	<b>TG-2</b>
For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Vindskier bør rengjøres og overflatebehandles.	

## 6.10 Takkonstruksjon: Tilbygg

Takkonstruksjon	Flatt tak
Taket er tilnærmet flatt.	
Inspisert fra	Annet
Er det lite/dårlig fall til sluk/avløp?	Nei
Er det manglende overløp tiltenkt som sikkerhet ved eventuelt tett avløp/sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
<b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>	<b>TG-2</b>
Det registreres fra loft fuktmerker i konstruksjonen. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging. Det måles ingen skadelig fukt på tilgjengelige overflater under befaringen.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Ytterligere undersøkelser må utføres for å kartlegge tilstand og oppbygging.	

## 6.11 Taktekking

Type tekking	Lakkerte stålplater
Taket er tekking med metallplater.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ny taktekking ble lagt i ca: 1992.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av taktekking</b>	<b>TG-2</b>
Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.	
Det registreres flasset beleg, rust i enkelte takplater.	
Metallplater med underlagspapp og lekter har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.	
Taktekking på tilbygget er ikke egnet til formålet pga. for liten takvinkel.	
Vindskier og vannbord har enkelte steder dårlig tilstand.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Avvik må lukkes. Taktekking over tilbygg anbefales skiftet.	

## 6.12 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?	Ja



**Oppsummering av utstyr på tak****TG-3**

Det er etablert en taktekkning med glatt overflate og det er krav til snøfanger over inngangsparti.

Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler). Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyler over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.

Takstigen er en stige med bøyler over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

**Utbedringskostnader****10 000 - 50 000**

## 6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Trebjelkelag

Etasjeskille er et trebjelkelag.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Ja

**Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn****TG-3**

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Eterasjeskille i tilbygget er lag på pilarer/mur over terrenget. Det er ingen kontrollmulighet av konstruksjonen. Det gjøres oppmerksom på at dette er konstruksjonsmetoder som ofte er forbundet med skader.

Det er eldre fuktmeke i etasjeskille i tilbygget opp mot 2.etg. Ingen skadelig fukt ble målt under befaringen.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Ytterligere undersøkelser er påregnelig for å stadfeste tilstand og oppbygging av etasjeskille over grunnen i tilbygget.

**Utbedringskostnader****Ingen umiddelbar kostnad**

## 6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe

Tegl

Teglpipes fra byggeår.

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted	Vedovn
Det er montert vedovn på stue i 1.etg og på soverom i 2.etg.	
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?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
<b>Oppsummering av ildsted/skorstein</b>	<b>TG-2</b>
En eller flere sider av pipen er tildekket i 1.etg og 2.etg.	
Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under ildsted i 2.etg.	
Avstand fra ildsted til brennbart materiale er for liten.	
Det er rennmerker i pipe/sotvann under sotluke.	
Det er riss/sprekk i brannmur over vedovn i 1.etg.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
På grunn alder og slitasje må rehabilitering av pipa vurderes. Øvrige avvik må lukkes/utbedres.	

## 6.15 Kjøkken

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-2</b>
Eldre innredning med slitasje. Mangler bruksfunksjoner som er forventbart av moderne innredninger.	

### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Det er montert avtrekksvifte over stekesonen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-1</b>
Ingen symptomer på tilstandssvekkelser.	

## 6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	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. 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 det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Det er ikke tilfredsstillende rømningsveger fra 2 etg pga. midtstolpe / for liten lysåpning i vinduer.	
Det er takhøyde under 2 meter på rom omtalt som loftstue.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Manglende røykvarsler
Er det skader på brannslukkeapparat eller er det over 10 år?	Nei

## 6.17 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Rommet har etablert naturlig ventilering. Det er ikke etablert tilluft.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
<b>Oppsummering av toalettrom</b>	<b>TG-2</b>
Rommet har etablert naturlig ventilering. Det er ikke etablert tilluft.	
Det er gammel innredning/tappearmatur.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Nytt tappearmatur bør monteres.	
Luftespalte for tilluft under dør bør etableres.	



## 6.18 Trapp: Kjellertrapp

Beskrivelse	
Det er en tretrapp til kjeller.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av trapp</b>	<b>TG-2</b>
Det mangler håndløper på veggen. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført. Det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm).	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10 cm. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	

## 6.19 Trapp

Beskrivelse	
Det er en malt tretrapp til 2.etg.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av trapp</b>	<b>TG-2</b>
Rekkverk måles til en høyde under 90cm.	

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Høyden på rekkverk bør økes til 100 cm for god personsikkerhet.

## 6.20 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Synlige vannrør i plast og soil.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet, ukjent arstall.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-2</b>
Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	

## 6.21 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Synlige vannrør i kobber.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av anlegget ble skiftet i ca: 2010.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ikke kontrollert

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-2</b>
Deler av anlegget har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.	
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

## 6.22 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer
Det er montert skrusikringer på vegg i trappnedgang til kjeller og på gang i 2.etg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart
<b>Oppsummering av elektrisk</b>	<b>TG-3</b>
Hovedstrømkabel på yttervegg er ikke festet / henger løst på yttervegg.	
Det finnes ikke noen kursfortegnelse.	
Sikringer er ikke montert i tett skap.	



**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

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

Hovedstrømkabel må festes forskriftsmessig.

Utbedringskostnad er et forsiktig estimat for ytterligere undersøkelser, forsvarlig fastmontering av ledning på yttervegg.

**Utbedringskostnader****Under 10 000**

## 6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Grovkjeller

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

Eldre bereder med ukjent produksjonsår

Størrelse

190 ltr.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

**Oppsummering av varmtvannsbereder****TG-2**

Bereder er ikke lekkasjesikret med avrenning til avløp.

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig.

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

## 6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Boligen er utstyrt med naturlig ventilasjon.	
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu i enkelte rom.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.	

## 6.25 Våtrom: Bad/wc

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og lakkert panel på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er fra ca: 1990.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	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
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-2</b>
Det er fall på gulvet inn mot dusjkabinett. Fallforhold under dusjkabinett er ikke kontrollert.	
Vindu er plassert i våtsone.	

#### Anbefalte tiltak overflater

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

#### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Ja

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? Ja

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 adgang til sluk slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres.

Det er utettheter rundt klosett.

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

Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet.

Tilgang til sluk bør etableres for å kartlegge tilstand.

#### Sanitærutstyr

##### Beskrivelse

Det er etablert en servant, klosett, bide og dusjkabinett.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd systerne til klosett? Nei

#### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Ingen symptomer på skader ble registrert.

#### Ventilasjon

Type ventilering Ingen ventilering

Det er ingen ventilering av rommet foruten åpningsvindu.

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-3

Rommet er ikke ventilert og tilfredsstillende ikke krav til våtrom. Manglende ventilering medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig inneklima.



**Anbefalte tiltak ventilasjon**

Ventilering av rommet bør etableres.

**Utbedringskostnader ventilasjon****Under 10 000****Fuktmåling**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Nei

**Oppsummering av fukt****TG-1**

Hulltaking er ikke mulig, da de ved prøveborring ble registrert at veggkonstruksjonen består av hel ved.

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.

**Dokumentasjon**

Fremlagt dokumentasjon

Nei

**6.26 Kryp Kjeller**

Tilgjengelighet

Ikke relevant

**6.27 Støttemur**

Tilgjengelighet

Ikke relevant

**6.28 Vannbåren varme**

Tilgjengelighet

Ikke relevant

**6.29 Varmesentral**

Tilgjengelighet

Ikke relevant

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Namsos	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1706240139	
<b>Selger 1 navn</b>	
Hans Einar Dahl	
<b>Gateadresse</b>	
Havikvegen 23	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
NAMSOS	7803
Er det dødsbo? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Anna G. Dahl
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Anna G. Dahl
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1706240139

## Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 forsikringsselskapets 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 forsikringsselskapet 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 egenerklæringskjemaet 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
Hans Einar Dahl	bf2f21212dbe1d8bc1852ef0f 95a56100d2d9a91	17.10.2024 12:09:51 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1706240139

- 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>



Grunnleiekontrakt.

Undertegnede Niels Bjørum, erkjenner herved å ha bortfestet likesom jeg herved bortfester til H. Stendahl en tomt beliggende i Namsos som ved utvisning av statingeniøren i Namsos den 2den juli 1936 har fått matr.no. 377 og er gitt benevnelsen Havikveien 23 utgjør 642 m<sup>2</sup>. Tomten bortfestes til forannevnte Stendahl og senere eiere av den på tomten stående gård for en årlig avgift av kr. 0,10 pr. m<sup>2</sup>.

Hver gang tomten overgår til ny eier blir derhos i byggesel eller innfesting å erlegge 1 - ett - års årlig avgift. Bygselen forfaller til betaling såsnart den nye eier har overtatt tomten. Den årlige avgift betales etterskuddsvis innen hvert års 31 desember.

For avgiften og bygselen har grunneieren 1. ste prioritets panterrett i de til enhver tid på tomten stående huse eller anlegg. og grunneieren skal om avgiften eller bygselen ikke betales i rett tid være berettiget til uten lovmål og dom, og uten hinder av løsningsretten, som leietageren herved graskriver sig, å sette husene til offentlig auksjon overensstemmende med reglene i tvangsfallbyrdelsesloven.

Festet gjelder på 99 år og er fra grunneierens side uoppsigelig.

I tilfelle salg av eiendommen er grunneieren villig til å vike prioritet hvis kjøperen er nødt til å opta lån i Hypotekbanken, Boligbanken eller Nordenfjeldske kr. forening.

Bjørum den 10/8-1936.

Som fester:  
Hans Stendahl.

Som grunneier :  
Niels Bjørum.

Til vitterlighet:  
Ivar Hakli.  
Kåre Ranum.

-----

ay  
h.

Dagboknr.3219 dato 20.5.75

Tillegg til tomt matr.nr.377.

Tomta har fått et tillegg stort,  $85,1 \text{ m}^2 + 81 \text{ m}^2$ . Målingen er utført av Ing. Væsnet, Namsos, tilsammen  $166,1 \text{ m}^2$  som bet. med kr.0,50 pr  $\text{m}^2$ . Prisen kan reguleres av grunneieren hvert 5.år.

Namsos 6.4.75

Niels Bjørum /s/  
Grunneier

Hans Stendahl /s/

Til vitterlighet

Niels Bjørum /s/

Hans Stendahl /s/

Heidi Bjørum  
Olav Duuns veg 17  
7804 Namsos

Vår referanse:  
1706240139

Vår saksbehandler:  
Trine C.Ingebrigtsen

Telefon:  
418 47 600

Vår dato:  
10.09.2024

**Salg av Havikvegen 23, 7803 Namsos,  
gnr. 65, bnr. 1389 (Ideell andel 1/1) i Namsos kommune  
Eier: Anna Dahl (dødsbo)**

Vi har salgsoppdrag på ovennevnte eiendom. Det er tinglyst festekontrakt på eiendommen hvor det fremkommer at du/dere er bortfester(e). Etter eiendomsmeglingsloven § 6-7 ber vi deg/dere med utgangspunkt i festeforholdet/festekontrakten om svar på følgende opplysninger:

Avtalt festeavgift for inneværende år: 3115 kroner Forfallsdato: 1. - 2025

Neste avtalte regulering: 2029

Avtalte vilkår for regulering (KPI, markedsverdi ev. annen regulering): KPI

Når ble festeavgiften sist regulert, år? 2019

Avtalt utløp av festekontrakten: 99 år

Er fester ajour med betaling av festeavgift?  Ja  Nei

Hvis Nei: utestående beløp \_\_\_\_\_ kroner

Er det avtalt forkjøpsrett for bortfester?  Ja  Nei

Vil den avtalte forkjøpsretten ev. bli benyttet?  Ja  Nei

Vil det bli anledning til å innløse tomten på nåværende tidspunkt?  Ja  Nei

Er det avtalt en særskilt innløsningssum? Hvis Ja, størrelsen på denne \_\_\_\_\_ kroner

Når er ev. neste avtalte mulighet for innløsning? \_\_\_\_\_

Er det avtalt at bortfester skal godkjenne ny fester?  Ja  Nei

Er det avtalt overdragelsesgebyr?  Ja  Nei 3115 kroner

Vil det være behov for å tinglyse tillegg til festekontrakt:  Ja  Nei

Kontonummer for overføring av restanser/gebyrer: 44000635186

Bortfesters underskrift Hildi Bjørn  
Telefonnummer 94302577 E-post \_\_\_\_\_

Dersom det er andre opplysninger som har betydning for festeforholdet/transporten, ber vi om å få opplyst dette. Er det andre opplysninger eller forhold bortfester kjenner til, og som partene bør få kjennskap til, ber vi om en skriftlig tilbakemelding på dette.

Vi imøteser din/deres tilbakemelding og takker på forhånd for hjelpen.

Ta gjerne kontakt med oss dersom noe er uklart.

Vennlig hilsen  
for Aktiv Eiendomsmegling Namsos

Trine Calligaro Ingebrigtsen  
Koordinator/Eiendomsmegler  
tci@aktiv.no



## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

### Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhets:</b>	Gårdsnr 65, Bruksnr 1389	<b>Kommune:</b>	5007 Namsos
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	405 Midtbyen 2
Veiadresse:	Havikvegen 23, gatenr 1490	<b>Valgkrets:</b>	1 Namsos
	7803 Namsos	<b>Kirkesogn:</b>	9110101 Namsos
Oppdatert:	28.09.2019	<b>Tettsted:</b>	7013 Namsos

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>	Havikveien 23	<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	20.05.1975	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	1 092,8 kvm	<b>Skyld:</b>			
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>	Noen fiktive grenser				

#### 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 forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

<b>Type</b>	<b>Dato</b>	<b>Rolle</b>	<b>Matrikkel</b>	<b>Arealendring</b>
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020 Matrikkelført: 01.01.2020	Mottaker	5007/65/1389	0,0
Omnummerering	Forretning: 01.01.2018 Matrikkelført: 01.01.2018	Mottaker	5007/65/1389	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning: 20.05.1975 Matrikkelført:	Avgiver Mottaker	5007/17/1 5007/65/1389	-808,1 808,1

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Havikvegen 23	Bolig	206,0	Kjøkken	5	1	1

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	70,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	206,0	Igangset.till.:	
Energikilde:	Elektrisitet, Olje/parafin/fl.brensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	206,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	185144399			Antall etasjer:	3

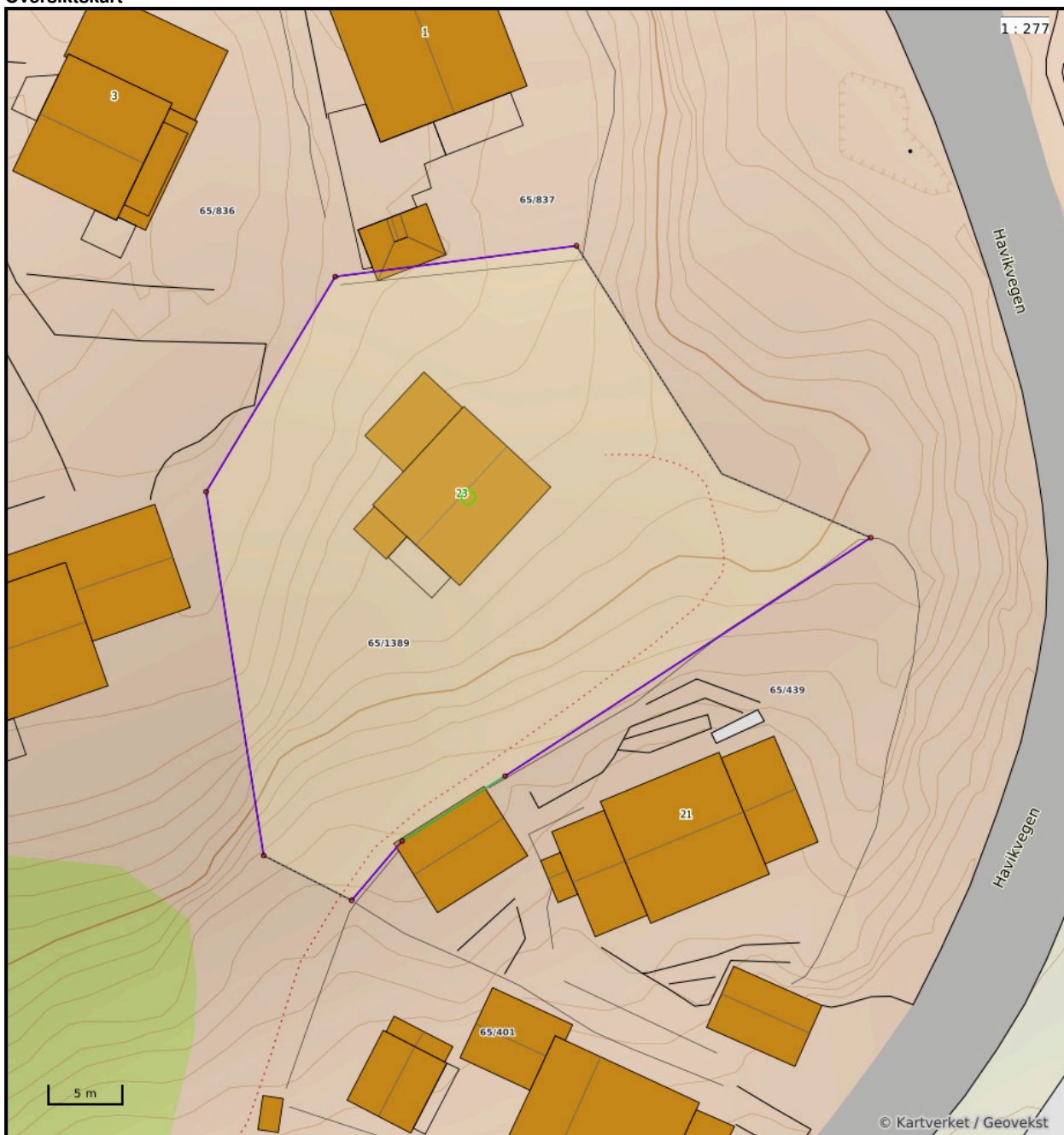
**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			66,0		66,0		66,0		66,0
H01	1		70,0		70,0		70,0		70,0
H02			70,0		70,0		70,0		70,0

**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

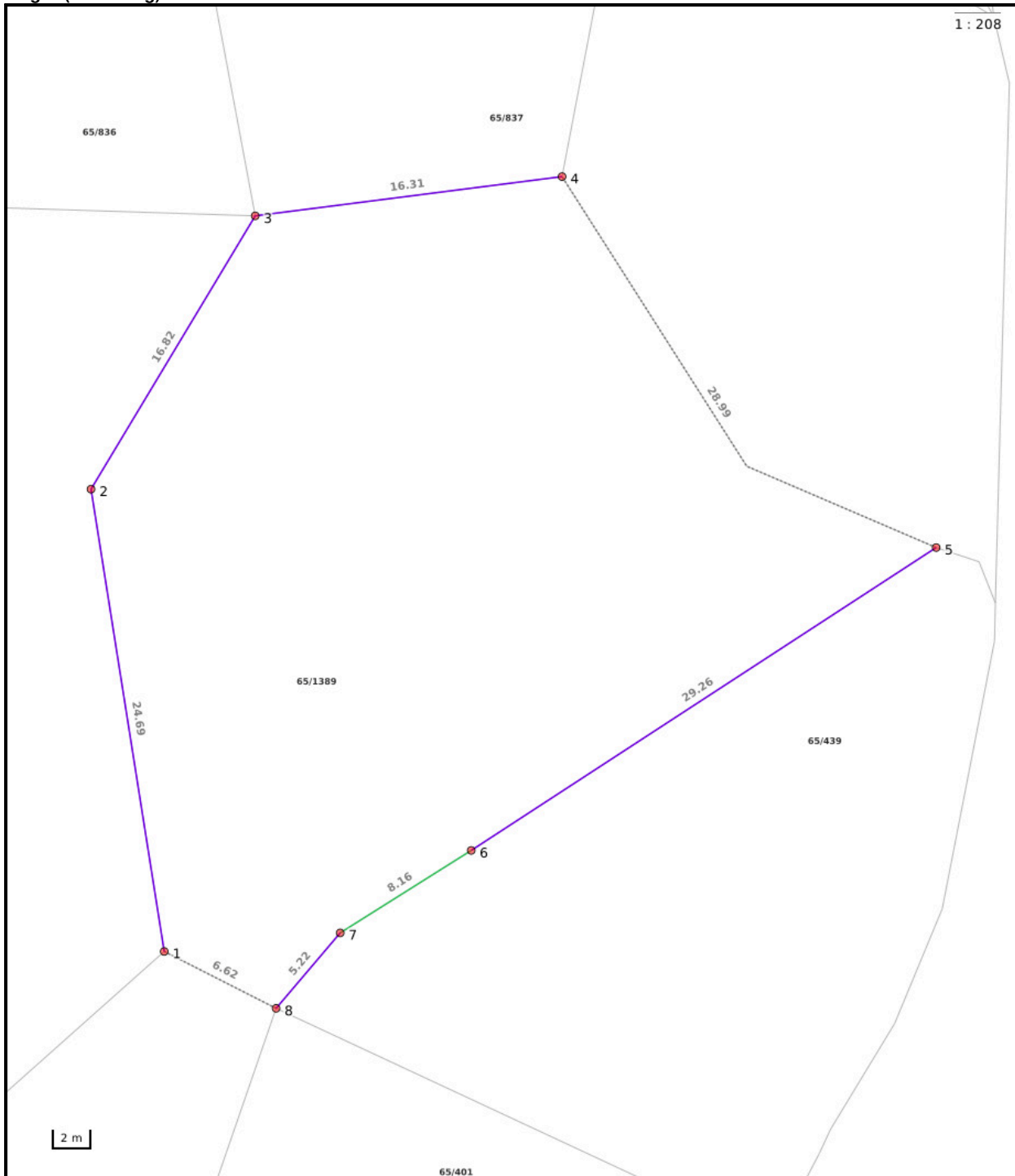
- - Vannkant
- - Veikant
- ⋯ Fiktiv / Teigdeler
- ⋯ Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne  
se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring



**Teig 1 (Hovedteig)**



**Nøyaktighet (standardavvik)**

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

**Hjelpelinjer**

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

**Symboler**

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

**Areal og koordinater****Areal:** 1 092,80m<sup>2</sup>**Arealmerknad:** Noen fiktive grenser**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 151 918,81	620 327,61	24,69m	Frihåndstegning: Digitalisert fra krokering på kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	7 151 942,72	620 321,47	16,82m	Frihåndstegning: Digitalisert fra krokering på kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	7 151 957,89	620 328,73	16,31m	Frihåndstegning: Digitalisert fra krokering på kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	7 151 961,48	620 344,64	28,99m	Frihåndstegning: Digitalisert fra krokering på kart	100		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt
5	7 151 943,86	620 366,12	29,26m	Frihåndstegning: Digitalisert fra krokering på kart	100		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
6	7 151 925,64	620 343,22	8,16m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	7 151 920,66	620 336,76	5,22m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	7 151 916,38	620 333,77	6,62m	Frihåndstegning: Digitalisert fra krokering på kart	100		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt

<sup>(1)</sup> Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.



## Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Namsos Kommune

### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 5007 **Gårdsnr.:** 65 **Bruksnr.:** 1389

**Adresse:** Havikvegen 23, 7803 NAMSOS

**Referanse:** 1706240139

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann		7480
Avløp		9799
Renovasjon		6120
Branntilsyn, feiing		494
Eiendomsskatt	Grunnlaget er 3,9 promille av skattetaksten	3939

#### Kommentar

Eiendomsskattetaksten er kr. 1 443 000,-.

#### 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.



## 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 11.09.24

---

Gnr.:	<b>65</b>	Bnr.:	<b>1389</b>	Fnr.:		Snr.:	
Adresse: <b>Havikvegen 23, 7803 NAMSOS</b>							

Anmerkninger/mangler vedr pipe, ildsted eller boenhet registrert på tilsyn 30.01.2015;

- Feil på ildstedet. Alvorlige feil og mangler som har betydning for brannsikkerheten, plate i ovnen har sprukket.
- Skorstein er innkledd en side i gang 1. etasje, og en side på bad og soverom i 2. etasje.
- Slokkemateriell mangler 10 års service.

Tilsyn hvert 4. år. Feiing hvert 2. 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.





## Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Namsos Kommune

### Gjelder eiendom

**Kommunnr.:** 5007 **Gårdsnr.:** 65 **Bruksnr.:** 1389

**Adresse:** Havikvegen 23, 7803 NAMSOS

**Referanse:** 1706240139

<b>Vann</b>	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har ikke vannmåler
<b>Avløp</b>	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
<b>Vei</b>	Eiendommen er tilknyttet privat vei.
<b>Pålegg</b>	Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold.

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

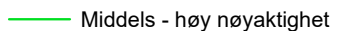
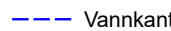






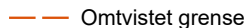
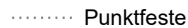
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke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

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

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

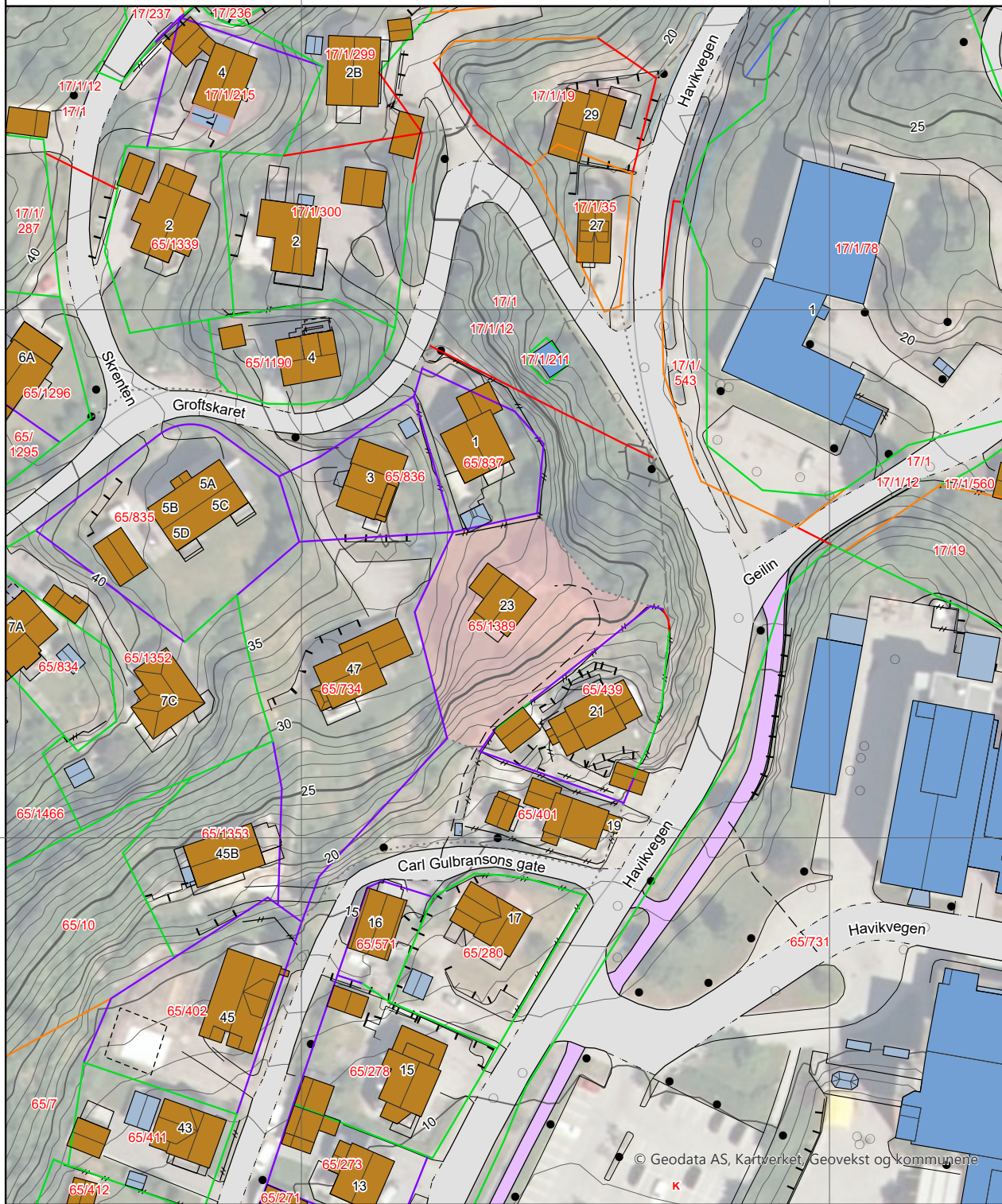
Kommune: 5007 Namsos  
 Eiendom: 5007/65/1389/0/0

## Eiendomsgrenser

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



Dato: 10.9.2024



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommune

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



Kommune: 5007 Namsos  
Eiendom: 5007/65/1389/0/0

## Eiendomsgrenser

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




















Målestokk 1:1000  
Dato: 10.9.2024









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

## Tegnforklaring









	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje
<b>Eiendomsgrenser</b>	
	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

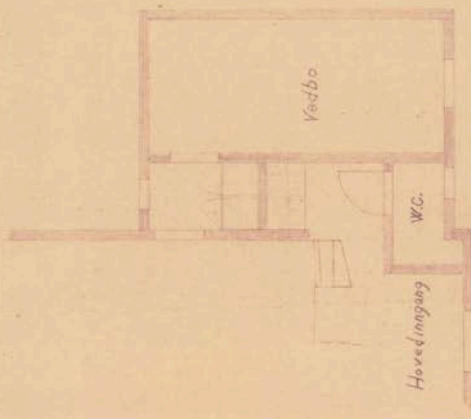
### Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

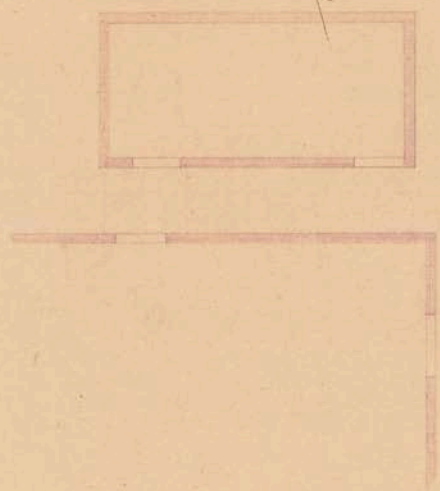
	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkøy
	VegKjørende

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

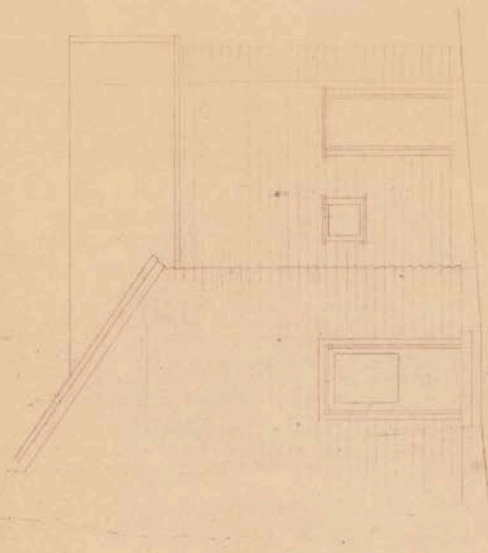




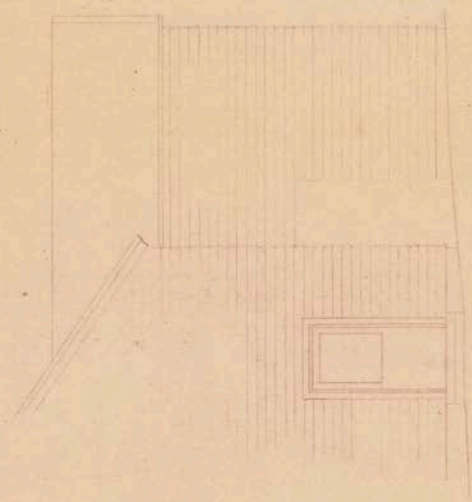
betagje etterforandringen



betagje for forandringen



Etter forandringen



For forandringen

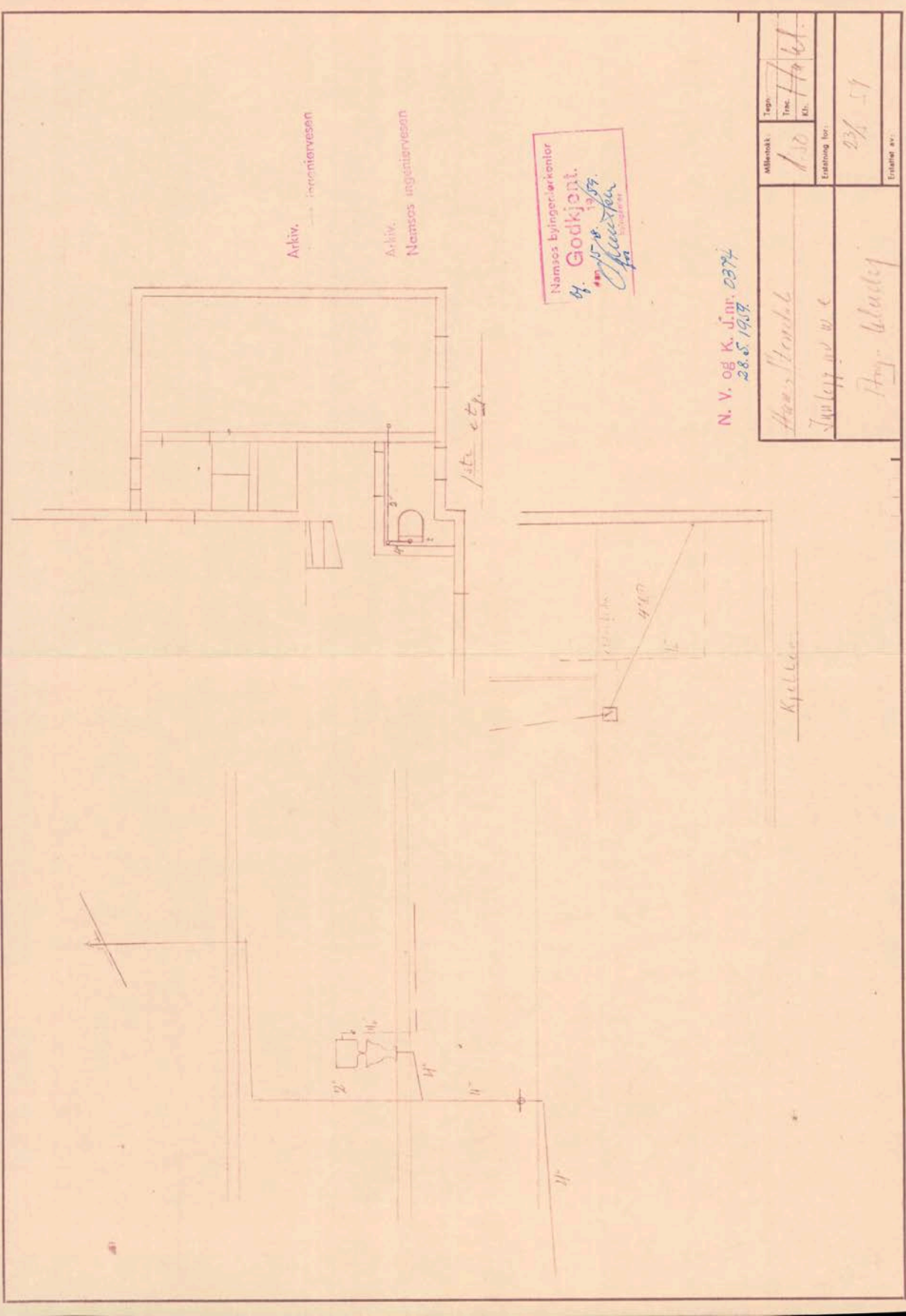
Namsos Bygningsråd, Aukv

Sak nr. 69 1967  
 Gjenstand nr. 1937  
 Namsos Bygningsråd

*Oslo 1967*

NAMSOE BYGNINGSRÅD  
 Aukv  
 24. 8. 1967  
 3 for 1966  
 Platte nr. 6230

Forslag til innredning av WC for  
 Herr Hans Stendal  
 Harekka 23 Namsos  
 Teigenstr.  
 8,99 meter Harek  
 Namsos 28-1967 Mål 1:50



Arkiv. *Representasjonen*  
 Arkiv. *Namsos ingeniørvæsen*

Namsos Byingeniørkontor  
**H. Godkjønt.**  
 15.10.1937  
*Oppgjøret for*  
 Bygningen

N. V. og K. J. nr. 0374  
 28.5.1937

Målestokk: <i>1:30</i>	Tegn:	<i>H. Godkjønt.</i>
	Trac. Kl.	
Etablning for:		<i>23/6 59</i>
Bygningens navn:		<i>Bygning</i>



Over halvøen

1:5000  
1953

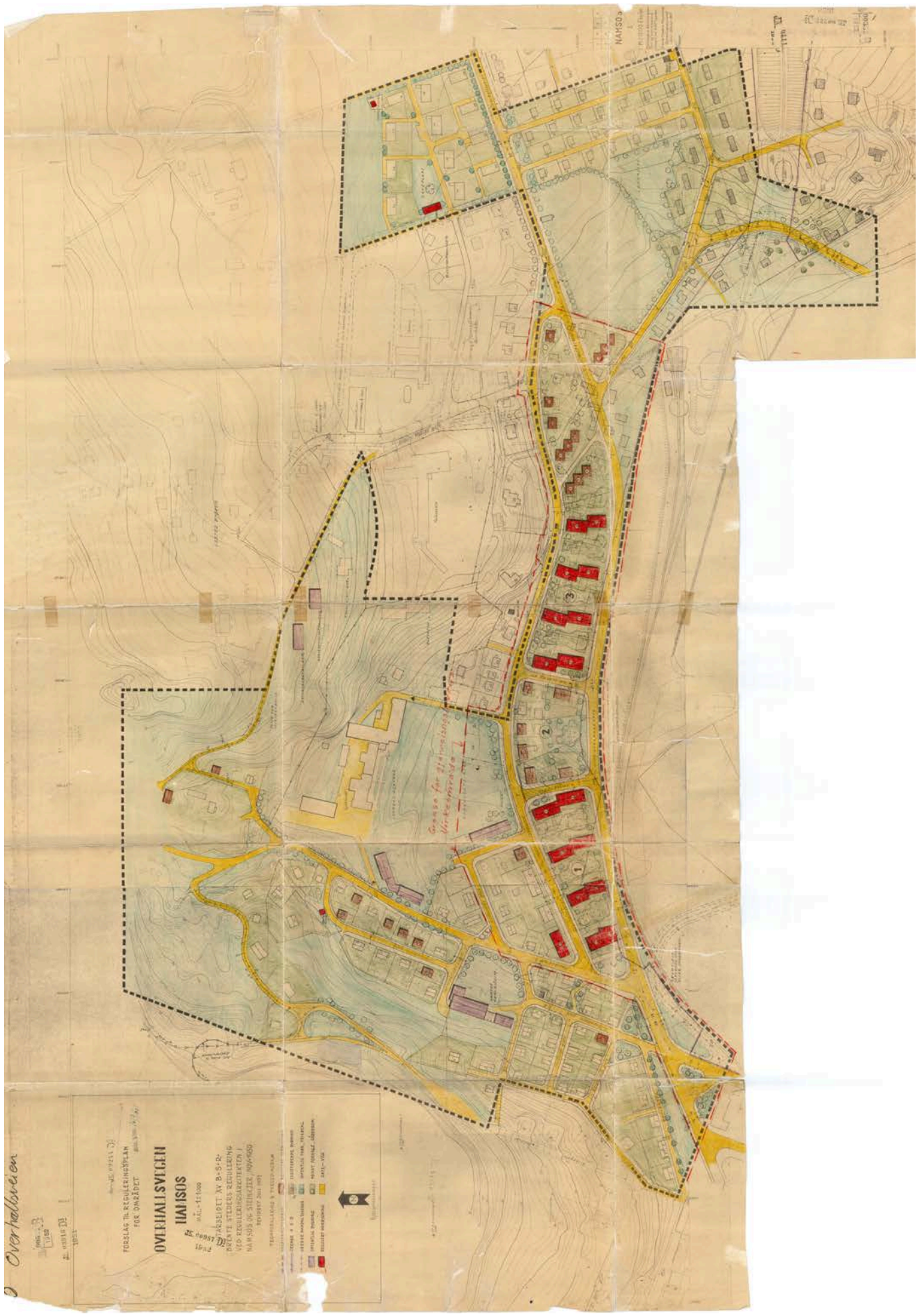
FORSLAG TIL REGULERINGSPÅN FOR OMRÅDET

### ØVEHALLSVIGEN

#### IMMISOS

af L. S. 11/1000  
ARBEJDET AV B. S. R.  
DEJTE STEDS REGULERING  
OG REGULERINGSPÅN I  
MÅNEDS 36. STYREDE, 1953/50  
1953/50

- 1. BEBOELSE
- 2. BEBOELSE
- 3. BEBOELSE
- 4. BEBOELSE
- 5. BEBOELSE
- 6. BEBOELSE
- 7. BEBOELSE
- 8. BEBOELSE
- 9. BEBOELSE
- 10. BEBOELSE
- 11. BEBOELSE
- 12. BEBOELSE
- 13. BEBOELSE
- 14. BEBOELSE
- 15. BEBOELSE
- 16. BEBOELSE
- 17. BEBOELSE
- 18. BEBOELSE
- 19. BEBOELSE
- 20. BEBOELSE
- 21. BEBOELSE
- 22. BEBOELSE
- 23. BEBOELSE
- 24. BEBOELSE
- 25. BEBOELSE
- 26. BEBOELSE
- 27. BEBOELSE
- 28. BEBOELSE
- 29. BEBOELSE
- 30. BEBOELSE
- 31. BEBOELSE
- 32. BEBOELSE
- 33. BEBOELSE
- 34. BEBOELSE
- 35. BEBOELSE
- 36. BEBOELSE
- 37. BEBOELSE
- 38. BEBOELSE
- 39. BEBOELSE
- 40. BEBOELSE
- 41. BEBOELSE
- 42. BEBOELSE
- 43. BEBOELSE
- 44. BEBOELSE
- 45. BEBOELSE
- 46. BEBOELSE
- 47. BEBOELSE
- 48. BEBOELSE
- 49. BEBOELSE
- 50. BEBOELSE
- 51. BEBOELSE
- 52. BEBOELSE
- 53. BEBOELSE
- 54. BEBOELSE
- 55. BEBOELSE
- 56. BEBOELSE
- 57. BEBOELSE
- 58. BEBOELSE
- 59. BEBOELSE
- 60. BEBOELSE
- 61. BEBOELSE
- 62. BEBOELSE
- 63. BEBOELSE
- 64. BEBOELSE
- 65. BEBOELSE
- 66. BEBOELSE
- 67. BEBOELSE
- 68. BEBOELSE
- 69. BEBOELSE
- 70. BEBOELSE
- 71. BEBOELSE
- 72. BEBOELSE
- 73. BEBOELSE
- 74. BEBOELSE
- 75. BEBOELSE
- 76. BEBOELSE
- 77. BEBOELSE
- 78. BEBOELSE
- 79. BEBOELSE
- 80. BEBOELSE
- 81. BEBOELSE
- 82. BEBOELSE
- 83. BEBOELSE
- 84. BEBOELSE
- 85. BEBOELSE
- 86. BEBOELSE
- 87. BEBOELSE
- 88. BEBOELSE
- 89. BEBOELSE
- 90. BEBOELSE
- 91. BEBOELSE
- 92. BEBOELSE
- 93. BEBOELSE
- 94. BEBOELSE
- 95. BEBOELSE
- 96. BEBOELSE
- 97. BEBOELSE
- 98. BEBOELSE
- 99. BEBOELSE
- 100. BEBOELSE



NAMSOS BYGNINGSRÅD

REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET OVERHALLSVEGEN, NAMSOS,  
av november 1950, revidert juli 1951.

----

Vedtatt av Namsos bystyre den 30. august 1951.

Stadfestet av Kommunal- og arbeidsdepartementet 24. juli 1952.

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist ved reguleringsgrense. Innenfor denne begrensninglinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til gater og plasser som vist på planen.

§ 2.

Bebyggelsen innenfor det regulerte areal er delt i :

A. Murbebyggelse.

B. Trebebyggelse.

A. Murbebyggelse.

§ 3.

Bygningene skal oppføres av mur eller betong med etasjeskillere av brannfast materiale.

§ 4.

Bebyggelsen kan innredes til beboelse, forretninger, lagerlokaler, bedrifter og annen virksomhet som etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for naboene. Bygningsrådet kan bestemme at forretninger, lagerlokaler, bedrifter o.s.v. som antas å ville medføre ulemper, henvises til industristrøket eller andre strøk som blir regulert til industristrøk.

§ 5.

1. Kvartalene og de frittliggende blokker skal oppføres med dimensjoner som er vist i planen.
2. Tall på blokkene angir det maksimale tillatte antall etasjer bygningen skal ha.
3. Fra bestemmelsene i pkt. 1 og 2 kan bygningsrådet med helse-  
rådets - for større høyde også brannstyrets - samtykke tillate endringer innefor rammen av bygningsloven, når det er tilrådelig for lysforholdene og bebyggelsens utseende mot gate og gårdsrom. Bygningsrådet skal hvor det gjør unntak fra byggedybder og etasjeantall sende underretning til vedkommende departement om disse endringer.



Hvis bygningsrådet tillater en bygning oppført i et lavere etasjeantall en forutsatt i planen, og bygningen senere aktes ført opp i full høyde, skal bygningens konstruksjoner dimensjoneres slik at det senere kan påbygges til fullt regulert høyde. Det må sendes byggemelding med tegninger for hele det prosjekterte bygg.

B. Trebebyggelse.

§ 6.

1. Bygningene plasseres i forhold til gater og plasser som vist på planen. Bygningsrådet kan tillate at bygningene trekkes lenger inn på tomten.
2. Hvor det på planen er vist rekkehus eller kjedehus, kan bygningsrådet i stedet tillate oppført frittliggende bygninger, hvis forskriftsmessige avstander til nabogrense oppnås.
3. Over to naboeiendommer kan oppføres et dobbelthus, vertikalt delt i nabogrensen, eller to enkelthus sammenbygget, uten branngavl, når eiendommens samlede bebyggede areal ikke overskrider 150 m<sup>2</sup>.

§ 7.

Bebyggelsen skal være villamessig med våningshus i inntil 2 fulle etasjer og uthus, garasjer eller fløybygninger i 1 etasje. Gesimshøyden for 2-etasjes hus må ikke være over 7 m og mønehøyden ikke over 9 m, for 1-etasjes hus må gesimshøyden ikke være over 4 m. Høyden til gesims og til utvendig treveggs høyeste punkt måles fra grunnens planerte nivå etter bygningsrådets bestemmelse.

§ 8.

1. Våningshusets størrelse kan være inntil 25 % av tomtens nettoareal, dog må ingen tomt bebygges med mer enn 1/3 av arealet.
2. Unntak kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige vedtekter for Namsos. Likeså kan bygningsrådet tillate avvikelser fra den viste tomteinndeling når det skjer i harmoni med bebyggelsen og planen for øvrig.

## § 9.

Butikker, lager, mindre verksteder m.v. kan innredes hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for de omboende. På samme måte kan tillates oppført bensinstasjoner hvor det etter bygningsrådets skjønn er behov for det og det ikke medfører særlige trafikkmessige ulemper.

### C. Fellesbestemmelser.

## § 10.

1. Forhager, mellomrom mellom frittstående blokker, gårdsrom o.s.v. må gis en tiltalende utforming og behandling. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet felles plan for disse områder, som viser uthus, beplantning, tørkeplasser, plass for søppelkasser o.l.
2. Forhager og grøntanlegg kan bare innhegnes med bygningsrådets samtykke. Sådant samtykke må også innhentes før anbringelse av delegjerder i tomtegrenser.
3. Bygningsrådet kan med helserådets og brannstyrets samtykke tillate oppført en garasjebygning i 1-etasje felles for hele kvartalet i kvartalenes indre, så langt det på en fredsstillende måte kan passes inn i situasjonsplanen.

## § 11.

1. Ingen tomt kan bebygges før det foreligger godkjent tomtedeling for hele kvartalet, så fremt bygningsrådet finner det nødvendig. Bygningsrådet kan forlange utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for kvartalet i sin helhet før anmeldelse av et enkelt bygg behandles.
2. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle sider. Det skal være fasadepuss på branngavler, som etter bygningsrådets skjønn blir stående synlig mer enn 1 år.

## § 12.

Bygningens takform skal godkjennes i hvert enkelt tilfelle. Nedskjæringer eller vinduer i takflaten - unntatt takluker - tillates ikke.

## § 13.

For offentlige bygninger angitt i planen gjelder ikke bestemmelsene om plasering og bygningsdybder. Dette avgjøres i bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle.

§ 14.

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

§ 15.

1. Ved bygninger i gatelinjer tillates ikke framspringende trapper.
2. Mot regulert gate oppsettes 0,8 m høyt nettinggjerde på jernstolper. Sammenhengende gjerder utføres av ens konstruksjon og høyde. Bygningsrådet kan bestemme at gjerde mot gate gjøres lavere eller sløyfes, når dette gjennomføres i heile kvartallengden. Tillater bygningsrådet oppsetting av gjerde mellom nabotomter, skal dette ikke være høyere enn gjerde mot gate. Bygningsrådet kan unnta fra disse bestemmelser hvor beliggenheten gjør annet gjeide brukbart eller ønskelig.

§ 16.

Fargen på hus og gjerder skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 17.

Ingen tomt må beplantes med trær som kan virke sjenerende for naboen.

§ 18.

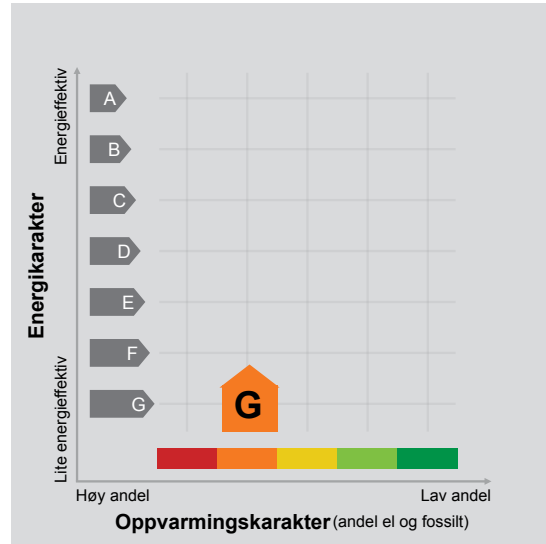
Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for stedet til anvendelse.

§ 19.

Etter vedtektenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.

# ENERGIATTEST

Adresse	Havikvegen 23
Postnummer	7803
Sted	NAMSOS
Kommunenavn	Namsos
Gårdsnummer	65
Bruksnummer	1389
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	185144399
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-15357
Dato	26.08.2024



**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](http://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**

**- Følg med på energibruken i boligen**

**- Termografering og tetthetsprøving**

**- Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

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



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1937
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	180
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Ved

**Ventilasjon** Periodisk avtrekk





---

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://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](http://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](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

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

## MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	65	Bruksnr:	1389	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Havikvegen 23, 7803 NAMSOS						
Dato:	10.09.2024	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:	03.03.2016	
Merknader:		





## 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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

**9. 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.



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](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto: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 renoverert 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 eiendomsmegler. 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, følger vi saken for deg til den er løst.



# 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Havikvegen 23  
7803 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



# 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

**aktiv.**  
Tar deg videre