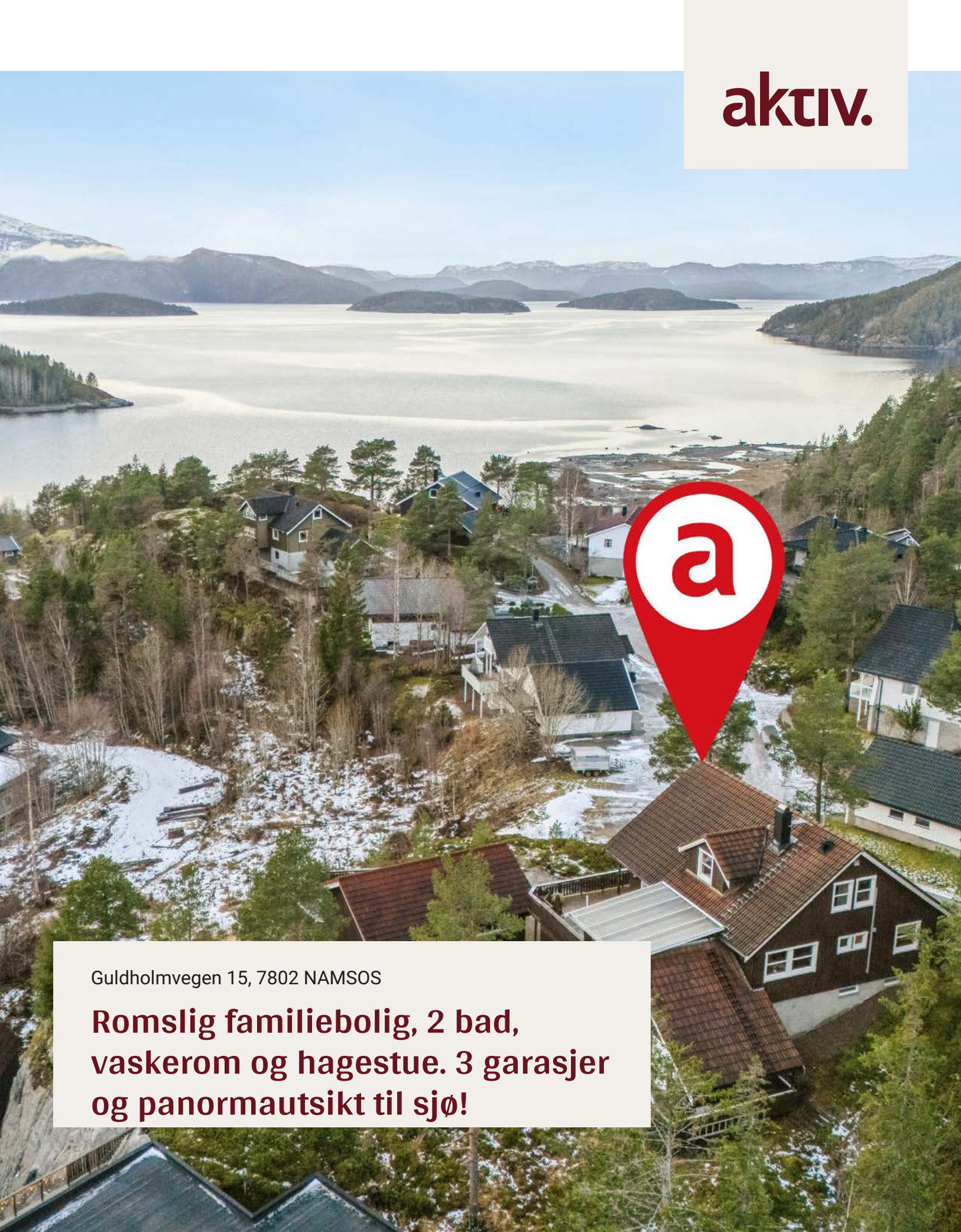




aktiv.



Guldholmvegen 15, 7802 NAMSOS

**Romslig familiebolig, 2 bad,
vaskerom og hagestue. 3 garasjer
og panormautsikt til sjø!**



Eiendomsmegler

Øyvind Hofstad

Mobil 417 87 200

E-post oyvind.hofstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Namsos

Søren R Thornæs veg 4, 7800 NAMSOS

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 790 000,-
Omkostn.: Kr 121 100,-
Total ink omk.: Kr 4 911 100,-
Selger: Robert Hunnestad
Heidi Kongsmo

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1986
BRA-i/BRA Total 249/312 kvm
Tomtstr.: 926.6 m²
Soverom: 4
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 14, bnr. 81
Oppdragsnr.: 1706250135

Romslig familiebolig 2 bad og vaskerom 3 stk. garasjer Panoramautsikt til sjø

Attraktiv beliggende enebolig med panoramautsikt.

Noen kvaliteter:

- Romslig familiebolig med god plass
- Panoramautsikt mot sjøen
- 3 stk. garasjer
- 2 bad og vaskerom
- Hagestue
- Eiet tomt med skjermet beliggenhet. Brosteinbelagt gårdsplass

Oppgraderinger:

- 2025 - Utbedring etter el-tilsyn (2024)
- 2022 - Bad 1.etg. Lagt microsement på gulv/vegg.
- 2022 - Ny stekeovn og platetopp samt malt fronter
- 2020 - Ny verandadør mot hagestue
- 2019 - Bygd veranda mellom garasje og inngangsdør
- 2019 - Varmepumpe luft/luft
- 2018 - Montert branndør for garasje
- 2017 - Skiftet skyvedør på stue
- 2017 - Skiftet vedovn på stue
- 2016 - Oppgradert bad hovedplan
- 2015 - Skiftet aggregat for kjølerom
- 2013 - Altandekke over garasje
- 2010 - HTH kjøkken med bla. Corian benkeplate.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	44
Tilstandsrapport	49
Egenerklæring	76
Energiattest	82
Nabolagsprofil	88
Tegninger mottatt fra kommunen	91
Ferdigattester	99
Kommunale avgifter	102
Opplysninger vei, vann og avløp	103
Opplysninger pipe/ildsted	104
El-opplysninger fra Tensio	105
Matrikkelkart og -rapport	106
Situasjonskart	112
Reguleringskart	115
Reguleringsbestemmelser	116
Tinglyst erklæring	118
Budskjema	125

Guldholmvegen 15

Om boligen

Areal

BRA - i: 249 m²

BRA - e: 45 m²

BRA - b: 18 m²

BRA totalt: 312 m²

TBA: 91 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 120 m² Vindfang, gang, 3 soverom, bad, vaskerom, 3 boder, badstue/bod.,
garasje

1. etasje

BRA-i: 81 m² Stue, soverom, bad, kjøkken, bod

BRA-b: 18 m²

2. etasje

BRA-i: 48 m² Gang, loftstue, soverom

TBA fordelt på etasje

Kjeller

38 m²

1. etasje

50 m²

2. etasje

3 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 45 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Kommentar:

Garasje Loft på 23 m² under målbar høyde.

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

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

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

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

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

Andre arealer (ikke en del av bruksareal)

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

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

926.6 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 926 kvm.

Tomten er opparbeidet med belegningsstein på innkjørsel og gårdsplass. Ellers mye som naturtomt med varierende vegetasjon. Beliggende på en liten høyde med panoramautsikt ut mot sjøen. Eiendommen er skjermet for innsyn og har en attraktiv

og tilbaketrukket beliggenhet.

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

Beliggenhet

Eiendommen beliggende på Guldholmstranda på skjermet attraktiv tomt med flott utsikt ned mot sjøen. Gangavstand til badeplass, barnehage og buss stopp.

Adkomst

Direkte avkjøring fra Guldholmvegen. Liten bakke opp til gårdsplassen. Gårds plass med 3 garasjer.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Vestbyen barnehage (1-5 år) 1.1 km

Gullvika naturbarnehage (1-5 år) 1.4 km

Natur & Idrettsbarnehagen Bråten 3.3 km

Skoler

Vestbyen skole (1-7 kl.) 1.9 km

Namsos ungdomsskole (8-10 kl.) 4.3 km

Høknes ungdomsskole (8-10 kl.) 4.7 km

Olav Duun videregående skole 5.4 km

Grong videregående skole 50.8 km

Skolekrets

Vestbyen

Bygningssakkyndig

Sverre Kvaløsæter

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag: Takrenner av aluminium.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning som kan være av impregnert virke. Ser ut til å være utført som naturlig i byggeår. Stedvis slitte overflater på mest værutsatte områder. Videre naturlig vedlikehold tilstrekkelig.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre med innredet rom midtpartiet med noe kottrom langs ytterkanter. Lukket konstruksjon.

Vinduer: Vinduer som innadslående med en horisontal gjennomgående sprosse. Ser ut til å være skiftet et vindu på soverom underetasje. Er mindre sprekk i glass på vaskerom.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdører i tre fra byggeår. Katteluke på den for vaskerom.

Dører - 2: Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre i stue.
Dør for vinterhage datert 2020.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Med større altan i husets front og noe på langvegg mot vei. Hovedsakelig av trekonstruksjon og noe som betongdekke over garasje.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2: Smal altan på sørside fra vaskerom som forbindelse mellom bakside og område med garasje av trekonstruksjon.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Gulv av betongdekke i underetasje, ellers trekonstruksjon.

Pipe og ildsted: Boligen har elementpipe delvis som pusset og malt. Noe som upusset i bod underetasje. Med integrerte stigetrinn og feieplattform.
Vedovn hovedplan fra 2017.

Rom Under Terreng: Gulvet har laminat, har teppe og er av betong. Veggene har plater og panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking foretatt ved

stoppekran på soverom.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Fuktsikring og drenering: Dreneringen er fra byggeår.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Forstøtningsmurer: Mur under garasje og område ved siden også som forstøtningsmur. Rekkverk på område som gårdsplass under anbefalt høyde.

Terrengforhold: Som skrånet naturtomt med belegningsstein på adkomst og gårdsplass.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør er av plast fra 1987. Det er offentlige avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plastrør og er fra 1987 som private stikkledninger.

TG2

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak: Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Tiltak ennå ikke nødvendig. Har vært renset for mose.

Takkonstruksjon/Loft

Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerefunksjonen. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. I kottrom som er isolerte er lufting fra vaskerom i underetasje ført opp dit, noe som er en uheldig løsning angående risiko for kondensering. Større luftehatt fra kott er tettet, så ingen lufting fra den.

Kan ingen steder i kott se at det har medført negative konsekvenser.

I kott motsatt side (mot sør) er kan det se ut som det er ment som kaltrom da det ikke er etablert dampsperre. Mangler litt isolasjon i himling hvor det er utetthet i undertak bak. Mulig ment som lufting.

Da kottvegg mot soverom ikke er isolert vil det medføre varmetap. Kan også medføre kondensering, men ble ikke registrert tegn til slikt.

Konsekvens/tiltak: Før lufting overtak og nærmere kontroll av isolasjon og

dampsperre.

Vinduer

Vinduer kommet i en alder da det ikke unormalt kan forekomme punktering av glass. Harde pakninger kan medføre utettheter. Med noe varierende overflateslitasje utvendig alt etter værbelastninger.

Konsekvens/tiltak: Tiltak ennå ikke nødvendig utover naturlig overflatevedlikehold.

Dører

Altandørene med varierende utvendig slitasje alt etter værbelastninger, men ennå funksjoelt i orden. Ytterdør mer beskyttet og noe bedre.

Konsekvens/tiltak: Vedlikehold på mest slitte område vil forlenge funksjonstid.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyde 90 cm, noe som var vanlig i etableringsår. Altanen med metallplater under med fall til renne. For å etablere fall på renne langs vegger er hele altanen bygd med litt fall med lavest på ende mot garasje. Dekke over garasje med overflate av fliser som stedvis er litt løsnet og sprukne fuger. Ukjent angående membran under. Fra garasje under kan det langs yttervegg/under rekkverk av mur se noen forvittringer i lettklinkerelementer og noe synlig armering med litt rust. Kan skyldes lekkasje i dekke.

Rekkverk i samme område også noe lavere. Ellers ikke annet å bemerke enn noe avflasset maling på rekkverk.

Altan for 2. etg uten noe vesentlig å bemerke.

Konsekvens/tiltak: Nærmere undersøkelse angående flisdekke hvor det ikke kan utelukkes behov for oppgradering.

Andre utvendige forhold

Rekkverkshøyde bare 76 cm, noe som vurderes for lavt til at det skal være en tilfredsstillende løsning. Lengde ca. 13,5 m.

Konsekvens/tiltak: Vurdere etablering av høyere rekkverk.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Gulv i gang underetasje med avvik ca. 20 mm. Ellers ikke registrert vesentlige ujevnheter.

Konsekvens/tiltak: Tiltak ikke nødvendig.

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Krypkjeller

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Fuktregistrering like under grensen for at det kan medføre skader, men kan variere noe alt etter årstider og luftfuktighet. Generell oppfatning av rommet så er det tidvis noe fuktighet over det som vurderes som tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak: Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid. Det anbefales etablert plast på grunnen i område med innslag av fuktighet. Bunnen av berggrunn, men som skrånet med vann i laveste nivå.

Innvendige trapper

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Åpninger i sprinkelvegg i 2. etg ca. 12 cm.

Konsekvens/tiltak: Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Andre innvendige forhold

Rommet ikke bygd som rom i rommet med dampsperre på rett side.

Ved bruk av fuktsøker ble det ikke registrert fukt og heller ingen synlige tegn til negative konsekvenser på utførelse/alder.

Konsekvens/tiltak: Tiltak synes ikke nødvendig da det ikke ble registrert tegn til negative konsekvenser selv om rommet ikke er med rett teknisk utførelse.

1. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Eneste sted å se membran i på begrenset område i sluk.

Konsekvens/tiltak: Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Rommet fungerer med dagens løsning med kabinett, men membran kan forventes å ha begrenset restfunksjonstid da det ser ut til å være opprinnelig gulvbelegg under nyetablering.

Vannledninger

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

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Stoppekran i mindre skap på soverom fungerte.

Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Anlegget opplyses å fungere som ønsket. Har ikke registrert noe som kan være lufting. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Tiltak synes ennå ikke nødvendig.

Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Er ikke med klemlist på toppen av plast.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ikke noe som tyder på manglende funksjon på drenering/utvendig fuktsikring, men kommet langt i forventet funksjonstid.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ingen tiltak synes ennå nødvendig.

Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe delvis som pusset og malt. Noe som upusset i bod underetasje. Med integrerte stigeledd og feieplattform.

Vedovn hovedplan fra 2017. Det mangler ildfast plate på gulvet under sotluke.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å montere ildfast plate under luke på pipe.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG3

Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak: Etablering av snøfangere iht dagens forskrift.

Tg 3 for manglende snøstoppere. Takrenner uten noe vesentlig å bemerke bortsett fra alder. Nødvendig med jevnlig rensing grunnet smale nedløp.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Det er ikke montert rekkverk. Deler av altan uten rekkverk.

Trapp uten rekkverk.

Konsekvens/tiltak: Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Etablere rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Underetasje. - Bad - Generell

Av tiltak siden byggeår er gulv og veggoverflater behandlet med microsement.

Innredning med to servanter og toalett fra 2020.

Med en sluk under badekar og en i avgrenset dusj.

Vannsikkerhet ivaretatt med høy kant under dørterskel, men ikke tilfredsstillende fall til sluker.

Gulv som støpt dekke på terreng uten at det synlig er etablert membran under fliser, noe som ikke var vanlig i opprinnelig etableringsår. Mindre risiko med skader med gulv støpt på terreng.

Gulv som støpt dekke på terreng uten at det synlig er etablert membran under fliser, noe som ikke var vanlig i opprinnelig etableringsår. Mindre risiko med skader med gulv støpt på terreng.

Oppgradering av gulv og veggoverflater samt skiftet innredning og toalett har medført til at badet ser bra ut.

TG 3 skyldes i hovedsak rommets alder når det gjelder membraner.

Påføring av microsement er bare en kosmetisk oppgradering da det ikke fungerer som ny membran med forlengelse av holdbarhetstid.

Konsekvens/tiltak: Rommet fungerer som nå med forventet redusert holdbarhetstid.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Underetasje. - Vaskerom - Generell

Rommet fra 1997 med belegg på gulvet, malt stiretapet som vegger.

Med innredning med benkeplate med skyllekum fra 2023. Tilkobling for vaskemaskin og med bereder. Dør til terreng. Mekanisk avtrekk. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Ikke noe vesentlig å bemerke utover alder på rommet. Med gulvbelegg klemte i sluk og ellers vannsikkerhet ivaretatt med oppbrett langs vegger og dørterskler. Ikke fall til sluk. Lufting begrenset.

Konsekvens/tiltak: Rommet fungerer som nå da det ikke blir utsatt for fukt på overflater ved normalt bruk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

GARASJE:

Garasje av trekonstruksjon med utvendig stående bordkledning. Tak av selvbærende takstoler med takteking av sementstein. Innlagt gulv i hemserom som er med adkomst. Romhøyde i mønet ca. 1,4 m. Gulvflate mellom kottvegger 23 m².

Undertak ser ut til å være av diffusjonsåpent materiale med mulighet for isolering.
Yttervegger med vindsperre av asfaltplater.

Garasjen med leddport av metall med motor og separat dør, alt med god stand.

Gulvet med fall inn mot renne som avløp.

Vedlikehold:

Garasje med normalt vedlikehold uten noe vesentlig å bemerke.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Lovlighet

Enebolig:

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

Opprinnelig soverom i bakkant underetasje fungerer nå som soverom, men er ikke med vinduer som tilfredsstiller kravet til lysflate. Med to lave vinduer høgt på vegg.

Rømningsmulighet via gang til terreng.

2. etg. uten definert planlagt bruk.

Selger har levert søknad til Namsos kommune som er under behandling for å ettereregistrere 2.etg. av innredning av loft til 2 soverom, loftstue og gang. Søknad blir behandlet 02.01.2026. Konf. megler for mer info.

Garasje

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

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Sverre Kvaløseter, datert 16.12.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Våtrom, tak og fasade

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

Svar: Ja

Dårlig fall mot sluk i dusjhjørne i dusj første etasje.

Har valgt å koble bort avtrekksvifte i dusjsone 1 etasje.

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

Svar: Ja

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Rørservice greide å skaffe en tetningslister som passet.

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Oppussing av bad 2 etasje av forrige eier.

Beskrivelse av arbeidet: Total renover

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Oppussing av bad i første etasje, lagt microsement utenpå eksisterende membraner, fra forrige eier. Her er fallet mot sluk litt feil.

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

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Svar: Ja

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Satte inn ny verandadør mot hagestue. Ytterdør til vaskerom har katteluka. Lagt betong sør for frittstående garasje.

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

Svar: Ja

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Bygd veranda mellom garasje og inngangsdør vaskerom.

Tekniske installasjoner

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Ole Leirvik

Beskrivelse av arbeidet: Byttet varmepumpe.

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: A - elektrikk / El sikkerhet

Beskrivelse av arbeidet: Hadde kontroll av EI -tilsynet, å etter kontrollen er gjort av dem. Montert nytt lys i kjøkkeninnredning. 2019 ble spotter satt inn i stue, der EI sikkerhet sto for kobling av strøm.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Montere lys selv, men A elektikk koblet strøm.

Eiendommen og omgivelsene

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

Svar: Ja

Har bygget vinterhage over deler av verandaen

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

Innhold

Underetasje:

Vindfang, gang, 3 soverom, bad, vaskerom, 3 boder, badstue/bod, garasje.

1. etasje:

Stue, soverom, bad, kjøkken, bod.

2. etasje:

Gang, loftstue, soverom.

Selger har levert søknad til Namsos kommune som er under behandling for å ettereregistrere 2.etg. av innredning av loft til 2 soverom, loftstue og gang. Søknad blir behandlet 02.01.2026. Konf. megler for mer info.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger.

Moderniseringer og påkostninger

Oppgraderinger:

- 2025 - Utbedring etter kontroll el-tilsyn (2024)
- 2022 - Bad 1.etg. Lagt microsement på gulv/vegg.
- 2022 - Ny stekeovn og platetopp samt malt fronter
- 2020 - Ny verandadør mot hagestue
- 2019 - Bygd veranda mellom garasje og inngangsdør
- 2019 - Varmepumpe luft/luft
- 2018 - Montert branndør for garasje
- 2017 - Skiftet skyvedør på stue
- 2017 - Skiftet vedovn på stue
- 2016 - Oppgradert bad hovedplan
- 2015 - Skiftet aggregat for kjølerom
- 2013 - Altandekke over garasje
- 2010 - HTH kjøkken med bla. Corian benkeplate
- 2000 - Ny VVS-bereder

Har ellers vært en del oppgraderinger av innvendige overflater.

Tilbygg / modernisering:

1998 Underetasje. Tilbygd vaskerom.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Sverre Kvaløsæter, datert 16.12.2025 og fra selgers egenerklæring. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber innlagt (Altibox)

Parkering

På egen gårdsplass. Enkel garasje og dobbel garasje. Totalt 3 stk. garasjer.

Solforhold

Eiendommen har gode lys og solforhold og ligger sør/vest vendt.

Diverse

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

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i

forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk, varmepumpe og ved.

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

Energikarakter

E

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 790 000

Kommunale avgifter

Kr 34 279

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

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

Formuesverdi primær

Kr 803 471

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 213 884

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 14, bruksnummer 81 i Namsos kommune.

Offentligrettslig pålegg

Følgende er opplyst fra Namsos kommune:

Anmerkninger/mangler vedr pipe, ildsted eller boenhet registrert på tilsyn 20.01.2023;

- Feil/mangler ved røykvarsler. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

- Feil/mangler ved slokkemateriell. Serviceintervall er ikke overholdt. Skum 5 år, pulver 10 år.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5007/14/81:

08.11.1985 - Dokumentnr: 9304 - Elektriske kraftlinjer
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Forbud mot næringsvirksomhet
Pliktig medlemskap i velforeningen m.v.

01.07.1985 - Dokumentnr: 905089 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5007 Gnr:14 Bnr:1

01.01.2018 - Dokumentnr: 224033 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1703 Gnr:14 Bnr:81

01.01.2020 - Dokumentnr: 1253206 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5005 Gnr:14 Bnr:81

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for boligbygg datert 07.03.1986.
Det er i ferdigattesten anmerket følgende forhold:
Det må monteres utv. trapp.
Det må monteres lufting over bad/WC.
Det må monteres rekkverk på luftebalkong.
Husnummerskilt.

Selger opplyser at forhold er utbedret.

Det foreligger godkjente tegninger for tilbygg datert 17.06.1997

Det er utstedt ferdigattest for garasje datert 23.09.2010

Det gjøres spesielt oppmerksom på at loft etg. som er innredet idag som 1 soverom og 1 loftstue (Har tidligere vært 2 soverom og en loftstue) er på original byggttegning fra 1986 beskrevet som uinnredet loft med dører og vinduer. Loft er nå innredet men det er ikke funnet dokumentasjon at det er varslet/søkt kommunen. Selger har levert søknad til Namsos kommune om ettergodkjenning av innredning av loft. Søknad er under behandling. Konferer megler for mer info.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

07.03.1986.

Vei, vann og avløp

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

Kommentar:

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser for Gulholmstrand, etappe I 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 bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

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 med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger

119 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

121 100 (Omkostninger totalt)

137 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

139 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 911 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 927 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 929 800 (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 121 100

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,10% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 250 Digital annonsering
- 6 500 Kommunale opplysninger
- 17 900 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 16 500 Tilretteleggingsgebyr
- 2 500 Visninger per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 3 400 Utlegg fotograf ca.
- 18 000 Utlegg takst/tilstandsrapport ca.
- 290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

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

Ansvarlig megler

Øyvind Hofstad
Eiendomsmegler
oyvind.hofstad@aktiv.no
Tlf: 417 87 200

Ansvarlig megler bistår av

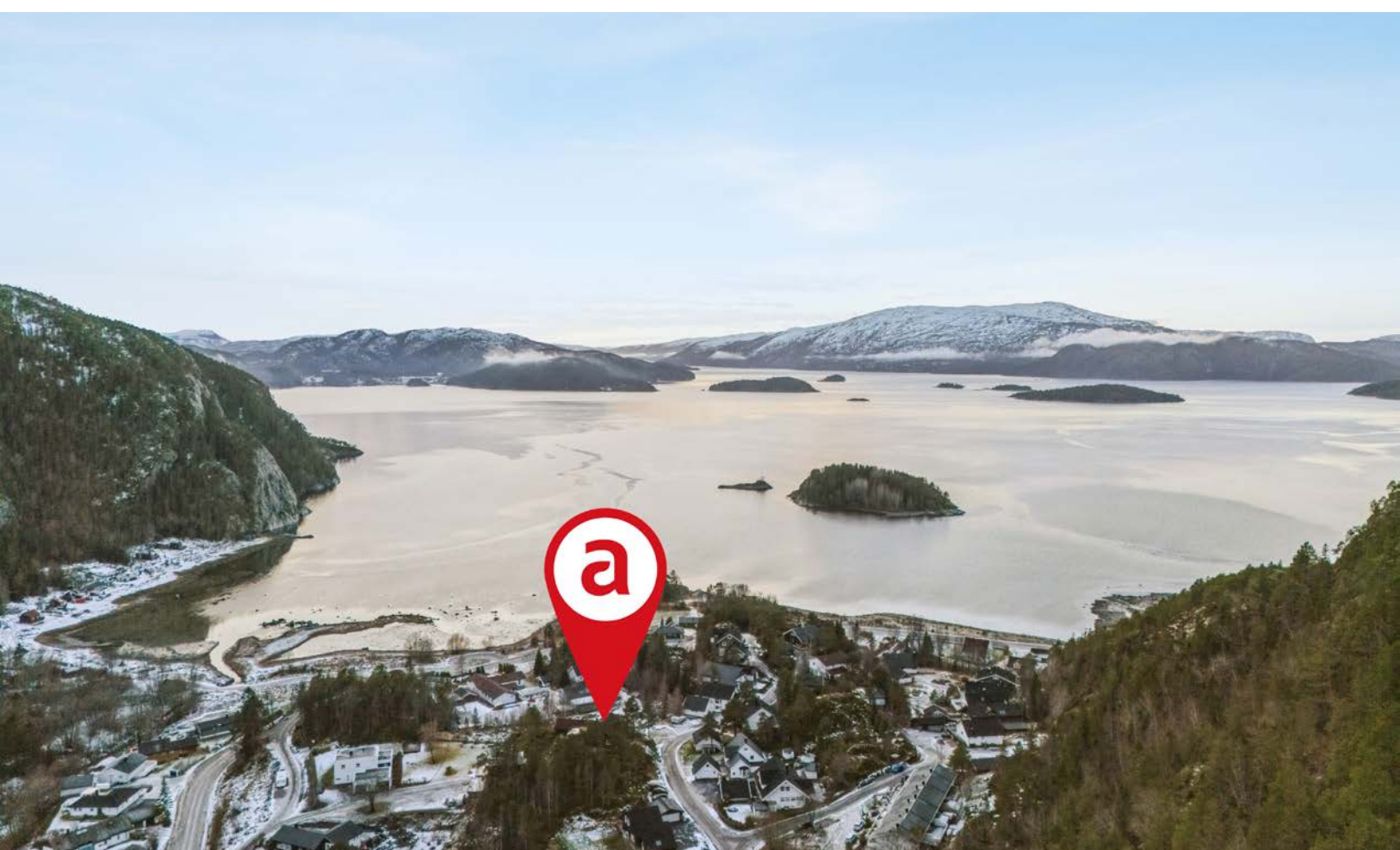
Øyvind Hofstad
Eiendomsmegler
oyvind.hofstad@aktiv.no
Tlf: 417 87 200

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

19.12.2025























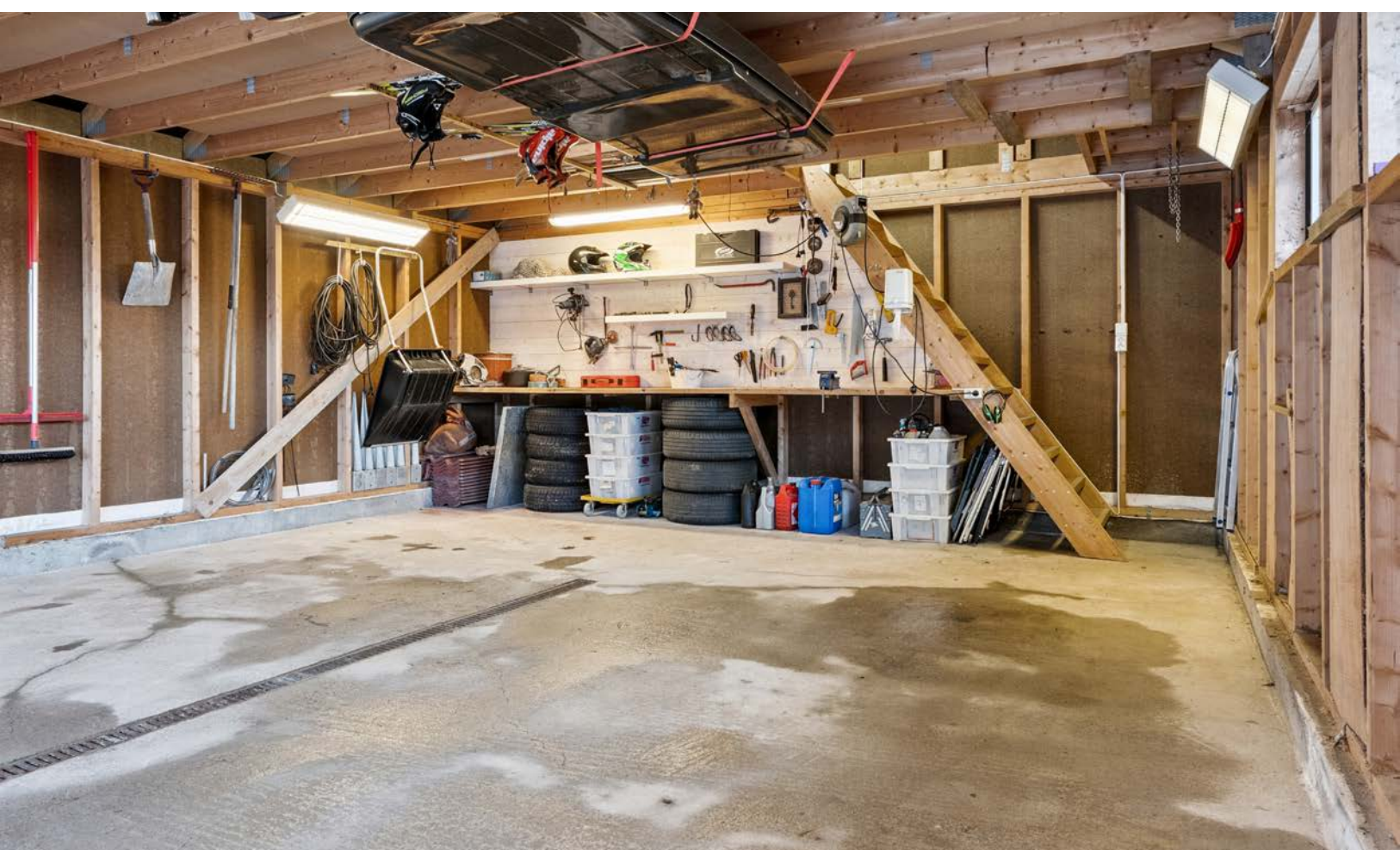
















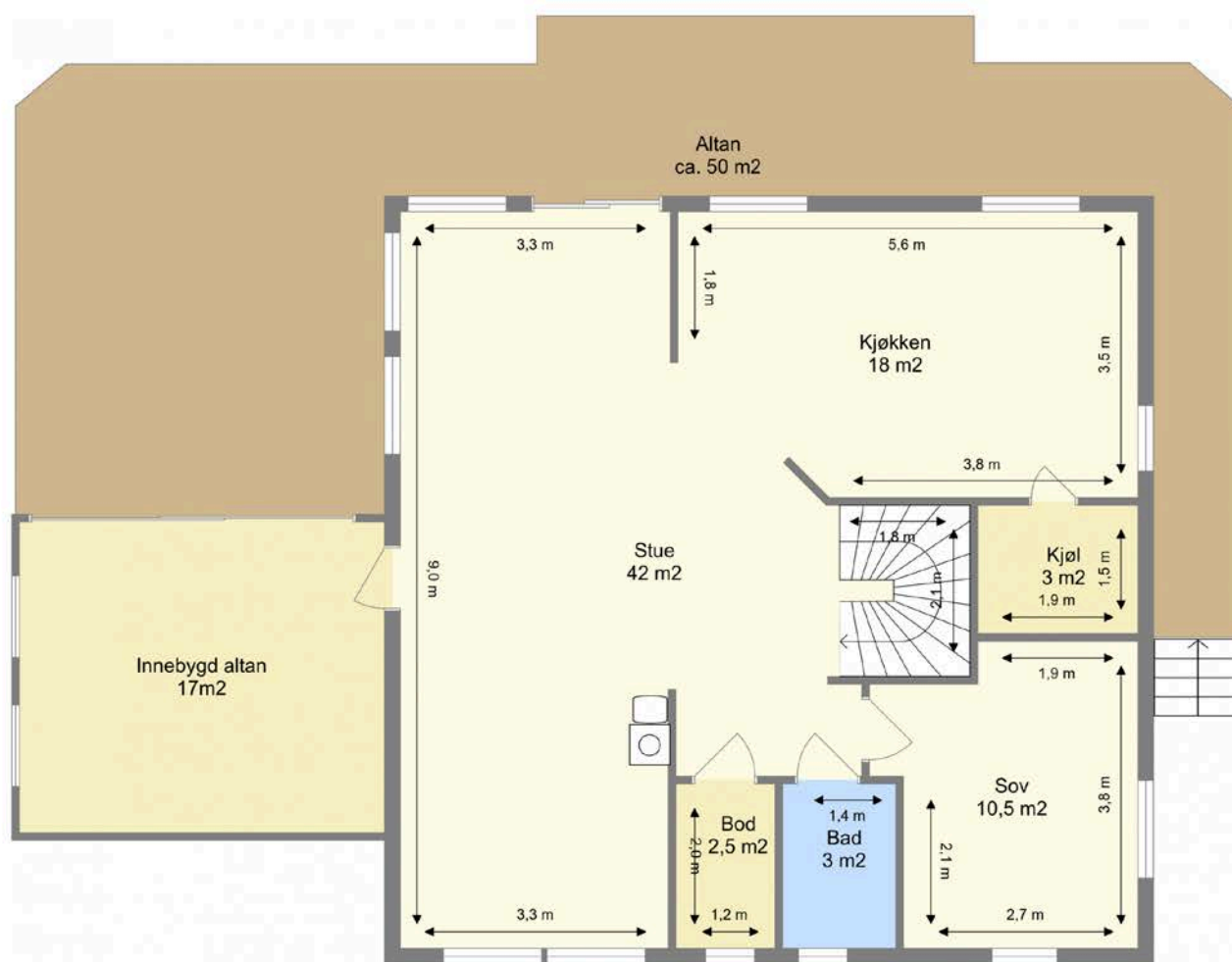
Guldholmvegen 15 Underetasje.



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

Guldholmvegen 15

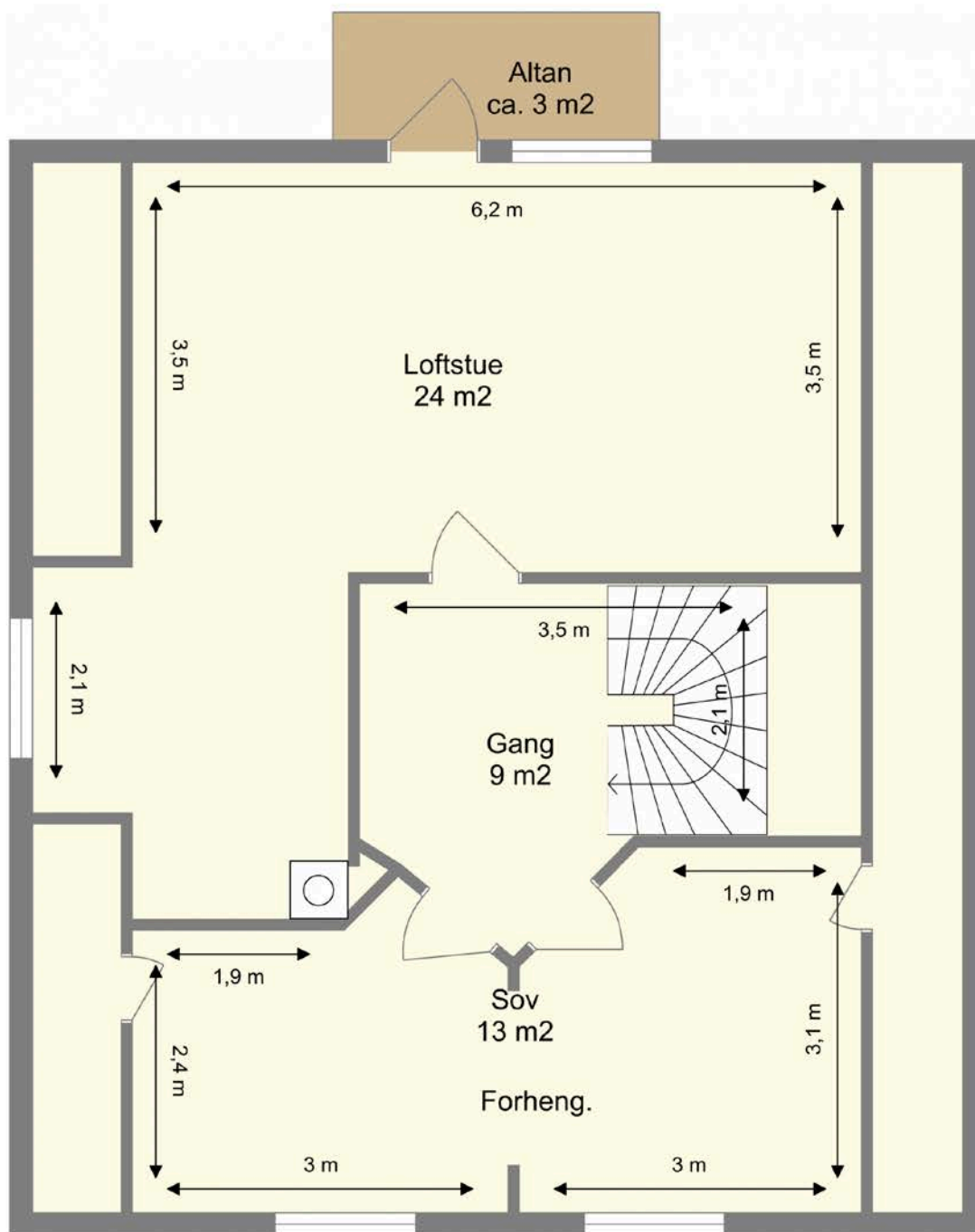
Hovedplan.



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

Guldholmvegen 15

2. etg.



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

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

✓ GODE PRISER

✓ PERSONLIG RÅDGIVER

✓ GODE DIGITALE LØSNINGER



Verdal
Steinkjer
Namsos
Grong
Rørvik
Mosjøen
Mo i Rana



KONTAKT OSS FOR FINANSIERING - ENKELT, RASKT OG EFFEKTIVT



74 31 28 60



TILGJENGELIG - OFFENSIV - DYKTIG - ORDENTLIG

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Guldholmvegen 15 , 7802 NAMSOS



NAMSOS kommune



gnr. 14, bnr. 81

Sum areal alle bygg: BRA: 312 m² BRA-i: 249 m²



Befaringsdato: 10.12.2025

Rapportdato: 16.12.2025

Oppdragsnr.: 18848-1145

Referansenummer: JG6486

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS



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

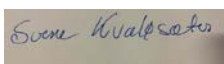
Takst Forum Trøndelag AS er Norges største takstfirma, med over 30 ansatte og 20 års erfaring innen byggeteknisk taksering i Midt-Norge.

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

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

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

Rapportansvarlig



Sverre Kvaløseter

sverre@takst-forum.no

400 04 460



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

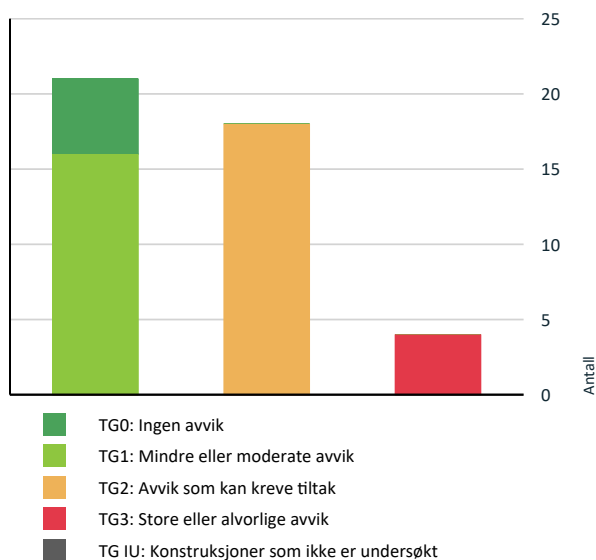
Opprinnelig soverom i bakkant underetasje fungerer nå som soverom, men er ikke med vinduer som tilfredsstiller kravet til lysflate. Med to lave vinduer høgt på vegg. Rømningsmulighet via gang til terreng.
2. etg. uten definert planlagt bruk.

Garasje

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

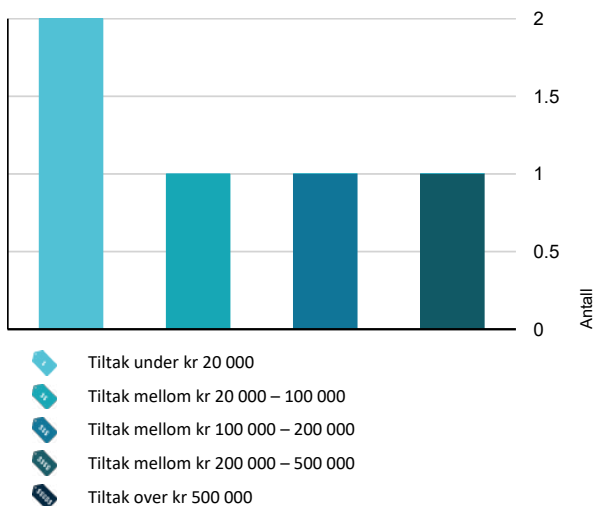
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje. > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje. > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår

1986

Anvendelse

Bolig.

Standard

Bebyggelse som enebolig på en og en halv etasje over underetasje bygd i 1986 på grunnmur av lettklinkerblokker. Konstruksjoner over av tre med utvendig stående bordkledning. Tak med saltaks fasong med innredet 2. etg. med takteking av betongstein. Oppvarming av vedovn, varmepumpe luft/luft og noe gulvvarme. Underetasje med garasjerom i tillegg til separat garasje.

Boligen med normal standard iht byggeår og utført vedlikehold i ettertid.

Vedlikehold

Av oppgraderinger etter byggeår hovedsakelig opplyst i tidligere prospekt nevnes:

- Oppgradert bad hovedplan i 2016.
- Noe oppgradering av bad underetasje i 2020.
- Altandekke overgarasje i 2013.
- Montert brannør for garasje i 2018.
- Skiftet skyvedør på stue i 2017.
- Skiftet vedovn på stue i 2017.
- Ny kjøkkeninnredning i 2010. Ny stekeovn og platetopp samt malt fronter i 2022.
- Skiftet aggregat for kjølerom i 2015.
- Skiftet varmtvannsbereder i 2000.
- Montert ny varmepumpe luft/luft i 2019.
- Har ellers vært en del oppgraderinger av innvendige overflater.

Tilbygg / modernisering

1998	Underetasje.	Tilbygd vaskerom.
------	--------------	-------------------

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tiltak ennå ikke nødvendig. Har vært renset for mose.

Nedløp og beslag

Takrenner av aluminium.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Etablering av snøfangere iht dagens forskrift.

Tg 3 for manglende snøstoppere. Takrenner uten noe vesentlig å bemerke bortsett fra alder. Nødvendig med jevnlig rensing grunnet smale nedløp.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning som kan være av impregneret virke. Ser ut til å være utført som naturlig i byggeår. Stedvis slitte overflater på mest værutsatte områder. Videre naturlig vedlikehold tilstrekkelig.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre med innredet rom midtpartiet med noe kottrom langs ytterkanter. Lukket konstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerfunksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er avvik:

I kottrom som er isolerte er lufting fra vaskerom i underetasje ført opp dit, noe som er en uheldig løsning angående risiko for kondensering. Større luftehatt fra kott er tettet, så ingen lufting fra den.

Kan ingen steder i kott se at det har medført negative konsekvenser.

I kott motsatt side (mot sør) er kan det se ut som det er ment som kaltrom da det ikke er etablert dampsperre. Mangler litt isolasjon i himling hvor det er utetthet i undertak bak. Mulig ment som lufting.

Da kottvegg mot soverom ikke er isolert vil det medføre varmetap. Kan også medføre kondensering, men ble ikke registrert tegn til slikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Føre lufting overtak og nærmere kontroll av isolasjon og dampsperre.



TG 2 Vinduer

Vinduer som innadslående med en horisontal gjennomgående sprosse.

Ser ut til å være skiftet et vindu på soverom underetasje. Er mindre sprekk i glass på vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Vinduer kommet i en alder da det ikke unormalt kan forekomme punktering av glass. Harde pakninger kan medføre utettheter. Med noe varierende overflateslitasje utvendig alt etter værbelastninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak ennå ikke nødvendig utover naturlig overflatevedlikehold.

! TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdører i tre fra byggeår.
Katteluke på den for vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Altandørene med varierende utvendig slitasje alt etter værbelastninger, men ennå funksjoelt i orden. Ytterdør mer beskyttet og noe bedre.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold på mest slitte område vil forlenge funksjonstid.



! TG 1 Dører - 2

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre i stue.
Dør for vinterhage datert 2020.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Med større altan i husets front og noe på langvegg mot vei. Hovedsakelig av trekonstruksjon og noe som betongdekke over garasje.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyde 90 cm, noe som var vanlig i etableringsår. Altanen med metallplater under med fall til renne. For å etablere fall på renne langs vegger er hele altanen bygd med litt fall med lavest på ende mot garasje. Dekke over garasje med overflate av fliser som stedvis er litt løsnet og sprukne fuger. Ukjent angående membran under. Fra garasje under kan det langs yttervegg/under rekkverk av mur se noen forvittringer i lettklinkerelementer og noe synlig armering med litt rust. Kan skyldes lekkasje i dekke.

Rekkverk i samme område også noe lavere. Ellers ikke annet å bemerke enn noe avflasset maling på rekkverk.

Altan for 2. etg uten noe vesentlig å bemerke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere undersøkelse angående flisdekke hvor det ikke kan utelukkes behov for oppgradering.

! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Tilstandsrapport

Smal altan på sørside fra vaskerom som forbindelse mellom bakside og område med garasje av trekonstruksjon.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Deler av altan uten rekkverk.

Trapp uten rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Etablere rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Andre utvendige forhold

Større del av gårdsplass ved side av garasje som støpt dekke.
Med rekkverk av tre hvor det ikke er garasje grunnet stor høyde.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverkshøyde bare 76 cm, noe som vurderes for lavt til at det skal være en tilfredsstillende løsning. Lengde ca. 13,5 m.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurdere etablering av høyere rekkverk.

INNENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, betong og belegg av varierende alder grunn oppgraderinger.
Vegger også av varierende materialer.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv av betongdekke i underetasje, ellers trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Gulv i gang underetasje med avvik ca. 20 mm. Ellers ikke registrert vesentlige ujevnheter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak ikke nødvendig.

Radon

Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe delvis som pusset og malt. Noe som upusset i bod underetasje. Med integrerte stigetrinn og feieplattform. Vedovn hovedplan fra 2017.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det mangler ildfast plate på gulvet under sotluke.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Etablere ildfast materiale på gulvet under sotluke.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat, har teppe og er av betong. Veggene har plater og panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking foretatt ved stoppekran på soverom.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12.



TG 2 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbgulv under vaskerom. Adkomst via luke i mur.

Årstall: 1998

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Tilstandsrapport

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Fuktregistrering like under grensen for at det kan medføre skader, men kan variere noe alt etter årstider og luftfuktighet. Generell oppfatning av rommet så er det tidvis noe fuktighet over det som vurderes som tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.

Det anbefales etablert plast på grunnen i område med innslag av fuktighet. Bunnen av berggrunn, men som skrånet med vann i laveste nivå.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp med eiketrinn.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Åpninger i sprinkelvegg i 2. etg ca. 12 cm.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Noen med litt friksjon mot terskel og stedvis litt varierende slitasje.

TG 2 Andre innvendige forhold

Kjølerom ved kjøkken med belegg på tregulv, ellers panelte overflater.
Nytt aggregat montert i 2015.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Rommet ikke bygd som rom i rommet med dampspørre på rett side.

Ved bruk av fuktsøker ble det ikke registrert fukt og heller ingen synlige tegn til negative konsekvenser på utførelse/alder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tiltak synes ikke nødvendig da det ikke ble registrert tegn til negative konsekvenser selv om rommet ikke er med rett teknisk utførelse.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromsplater. Taket er malt.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 10 mm.. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 70 mm såfremt belegget bak flis på kant under dør.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk. Kan se ut som opprinnelig vinylbelegg fungerer som membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Eneste sted å se membran i på begrenset område i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Rommet fungerer med dagens løsning med kabinett, men membran kan forventes å ha begrenset restfunksjonstid da det ser ut til å være opprinnelig gulvbelegg under nyetablering.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og veggmontert toalett.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med tilluft under dør.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom motsatt side område dusjkabinett.. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



UNDERETASJE. > BAD

TG 3 Generell

Av tiltak siden byggeår er gulv og veggoverflater behandlet med microsement. Innredning med to servanter og toalett fra 2020.

Med en sluk under badekar og en i avgrenset dusj.

Vannsikkerhet ivaretatt med høy kant under dørterskel, men ikke tilfredsstillende fall til sluker.

Gulv som støpt dekke på terreng uten at det synlig er etablert membran under fliser, noe som ikke var vanlig i opprinnelig etableringsår. Mindre risiko med skader med gulv støpt på terreng.

Oppgradering av gulv og veggoverflater samt skiftet innredning og toalett har medført til at badet ser bra ut.

TG 3 skyldes i hovedsak rommets alder når det gjelder membraner.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Påføring av microsement er bare en kosmetisk oppgradering da det ikke fungerer som ny membran med forlengelse av holdbarhetstid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet fungerer som nå med forventet redusert holdbarhetstid.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



UNDERETASJE. > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Så tørt at det ikke ga utslag på måler.



UNDERETASJE. > VASKEROM

TG 3 Generell

Rommet fra 1997 med belegg på gulvet, malt stiretapet som vegger.

Med innredning med benkeplate med skyllekum fra 2023. Tilkobling for vaskemaskin og med bereder. Dør til terreng. Mekanisk avtrekk

Årstall: 1997

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Ikke noe vesentlig å bemerke utover alder på rommet. Med gulvbelegg klemt i sluk og ellers vannsikkerhet ivaretatt med oppbrett langs vegger og dørterskler. Ikke fall til sluk. Lufting begrenset.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet fungerer som nå da det ikke blir utsatt for fukt på overflater ved normalt bruk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



UNDERETASJE. > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tørt og ikke utslag på måler.

Årstall: 1998

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av Corian. Det er oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og kjøleskuffer. Stekeovn og platetopp fra 2022. Fronter også malte da.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår..

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Anlegget opplyses å fungere som ønsket. Har ikke registrert noe som kan være lufting.

Konsekvens/tiltak

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

Tiltak synes ennå ikke nødvendig.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via spalter i vinduer og noen ventiler i vegg.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe luft/luft.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2000

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Som skjult anlegg hovedsakelig fra byggeår.

Mindre tiltak som lys på kjøkken og spotter i stue med samsvarserklæring.

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Tilstandsrapport

Mindre tiltak som lys på kjøkken og spotter i stue.

Inntak og sikringsskap

- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ukjent

Generell kommentar

Anlegget bør være med tilfredsstillende stand grunnet kontroll 5/9-2024.
Mindre bemerkninger utbedret.



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tilstandsrapport

Er ikke med klemlist på toppen av plast.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Ikke noe som tyder på manglende funksjon på drenering/utvendig fuktsikring, men kommet langt i forventet funksjonstid.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

TG 1 Forstøtningsmurer

Mur under garasje og område ved siden også som forstøtningsmur.
Rekkverk på område som gårdsplass under anbefalt høyde.

TG 0 Terrengforhold

Som skrånet naturtomt med belegningsstein på adkomst og gårdsplass.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast fra 1987. Det er offentlige avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plastrør og er fra 1987 som private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ingen tiltak synes ennå nødvendig.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

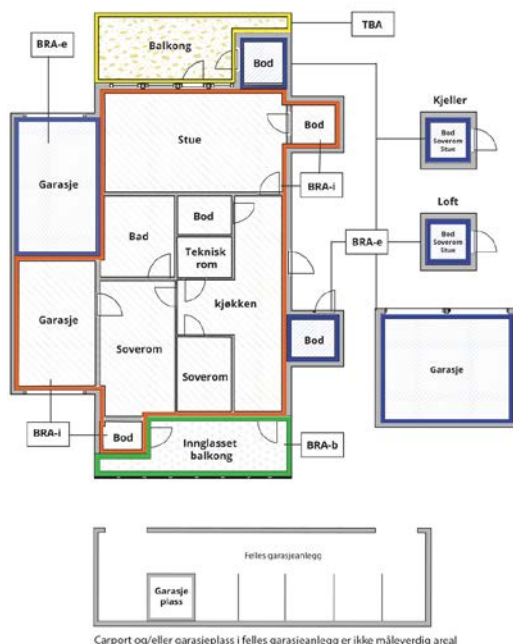
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. Etasje	48			48	3	9	57
1. Etasje	81		18	99	50		99
Underetasje.	120			120	38		120
SUM	249		18		91	9	276
SUM BRA	267						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang, loftstue, soverom		
1. Etasje	Stue, soverom, bad, kjøkken, bod		Innglasset balkong
Underetasje.	Vindfang, gang, 3 soverom, bad, vaskerom, 3 boder, badstue/bod., garasje		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Opprinnelig soverom i bakkant underetasje fungerer nå som soverom, men er ikke med vinduer som tilfredsstiller kravet til lysflate. Med to lave vinduer høgt på vegg. Rømningsmulighet via gang til terreng.
2. etg. uten definert planlagt bruk.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Nevnte soverom tidligere vaskerom.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		45		45			45
Loft						23	23
SUM		45				23	68
SUM BRA	45						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje			
Loft			

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	195	72
Garasje	0	45

Kommentar

Enebolig

Garasje

Loft på 23 m2 under målbar høyde.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.12.2025	Sverre Kvaløssæter	Takstingeniør
	Robert Hunnestad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5007 NAMSOS	14	81		0	926.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Guldholtvegen 15

Hjemmelshaver

Kongsmo Heidi, Hunnestad Robert

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentrumsnært boligområde.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig.

Regulering

Boligområde.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2010

Kommentar

Standard

Garasje av trekonstruksjon med utvendig stående bordkledning. Tak av selvbærende takstoler med takteking av sementstein. Innlagt gulv i hemserom som er med adkomst. Romhøyde i mønet ca. 1,4 m. Gulvflate mellom kottvegger 23 m2.

Undertak ser ut til å være av diffusjonsåpent materiale med mulighet for isolering. Yttervegger med vindsperre av asfaltplater.

Garasjen med leddport av metall med motor og separat dør, alt med god stand.

Gulvet med fall inn mot renne som avløp.

Vedlikehold

Garasje med normalt vedlikehold uten noe vesentlig å bemerke.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	16.12.2025		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	16.12.2025		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	08.12.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	08.12.2025		Gjennomgått		Nei
Standardbeskrivelse	16.12.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.12.2025	
2	16.12.2025	
3	18.12.2025	
4	18.12.2025	
5	18.12.2025	
6	18.12.2025	
7	22.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende

konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Heidi Kongsmo

Robert Hunnestad

Boligen

Guldholmvegen 15

7802 Namsos

5007-14/81/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2018
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Dårlig fall mot sluk i dusjhjørne i dusj første etasje.
Har valgt å koble bort avtrekksvifte i dusjsone 1 etasje.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Rørservice greide å skaffe en tetningslister som passet.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Oppussing av bad 2 etasje av forrige eier

Beskrivelse av arbeidet: Total renovert

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Oppussing av bad i første etasje, lagt microsement utenpå eksisterende membraner, fra forrige eier. Her er fallet mot sluk litt feil.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Satte inn ny verandadør mot hagestue. Ytterdør til vaskerom har katteluka. Lagt betong sør for frittstående garasje.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Beskrivelse av arbeidet: Bygd veranda mellom garasje og inngangsdør vaskerom.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: Ole Leirvik

Beskrivelse av arbeidet: Byttet varmepumpe.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: A - elektrikk / El sikkerhet

Beskrivelse av arbeidet: Hadde kontroll av El -tilsynet, å etter kontrollen er gjort av dem. Montert nytt lys i kjøkkeninnredning. 2019 ble spotter satt inn i stue, der El sikkerhet sto for kobling av strøm.

Ufaglært arbeid:

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

Beskrivelse av arbeidet: Montere lys selv, men A elektikk koblet strøm.

Eiendommen og omgivelsene



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Har bygget vinterhage over deler av verandaen

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ved salg i 2018 ble huset takster av Takst -Forum Steinkjer.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

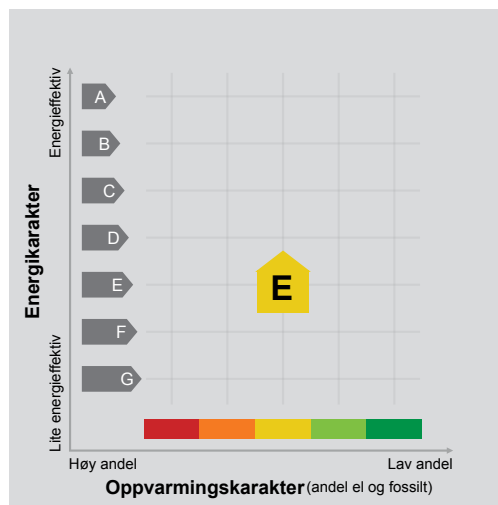
41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

ENERGIATTEST



Adresse	Guldholmvegen 15
Postnummer	7802
Sted	NAMSOS
Kommunenavn	Namsos
Gårdsnummer	14
Bruksnummer	81
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10812968
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-236282
Dato	16.12.2025



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

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

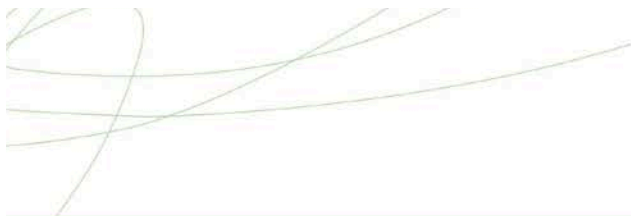
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

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

- **Tiltak utendørs**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1986
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 249
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 16: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryperom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Nabolagsprofil

Guldholtvegen 15 - Nabolaget Gullvika - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Gullholmsveien Linje 609	4 min 0.3 km
Namsos lufthavn	15 min

Skoler

Vestbyen skole (1-7 kl.) 217 elever, 12 klasser	23 min 1.9 km
Namsos ungdomsskole (8-10 kl.) 245 elever, 17 klasser	9 min 4.3 km
Høknes ungdomsskole (8-10 kl.) 155 elever, 14 klasser	11 min 4.7 km
Olav Duun videregående skole 852 elever	13 min 5.4 km
Grong videregående skole 265 elever	54 min 50.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100



Kvalitet på skolene

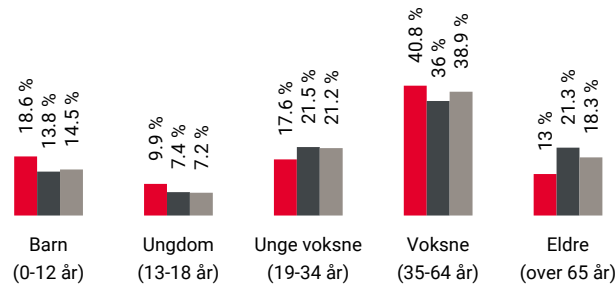
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gullvika	1 063	429
Namsos	9 254	4 820
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vestbyen barnehage (1-5 år) 22 barn	12 min 1.1 km
Gullvika naturbarnehage (1-5 år) 41 barn	16 min 1.4 km
Natur & Idrettsbarnehagen Bråten (1-5 ... 41 barn	5 min 3.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Rock City Post i butikk, PostNord	6 min 2.8 km
Coop Extra Verftsgata	7 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 97/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

Sport

Gulholmstranda balløkke 12 min
Ballspill 1 km

Vestbyen skole ballbinge 24 min
Ballspill 2 km

Care Namsos 9 min

Træn Namsos 10 min

Boligmasse



■ 77% enebolig
■ 17% rekkehus
■ 6% annet

Varer/Tjenester



Namsos Storsenter

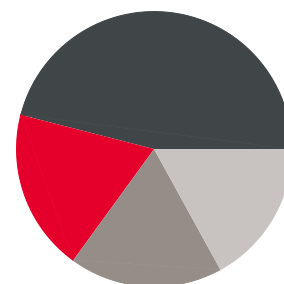
7 min



Apotek 1 Namsos

6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 19% i barnehagealder
■ 46% 6-12 år
■ 18% 13-15 år
■ 17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



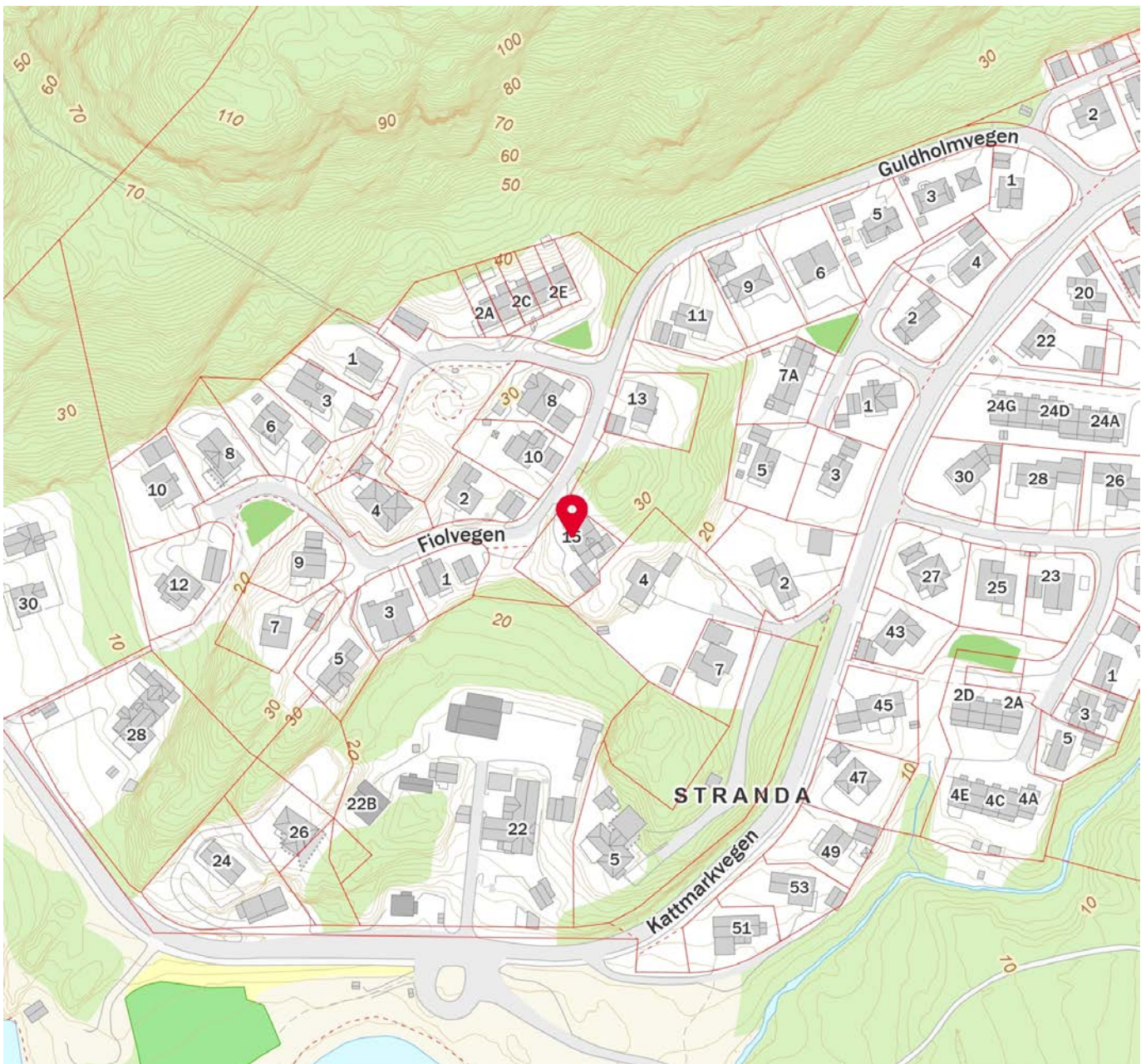
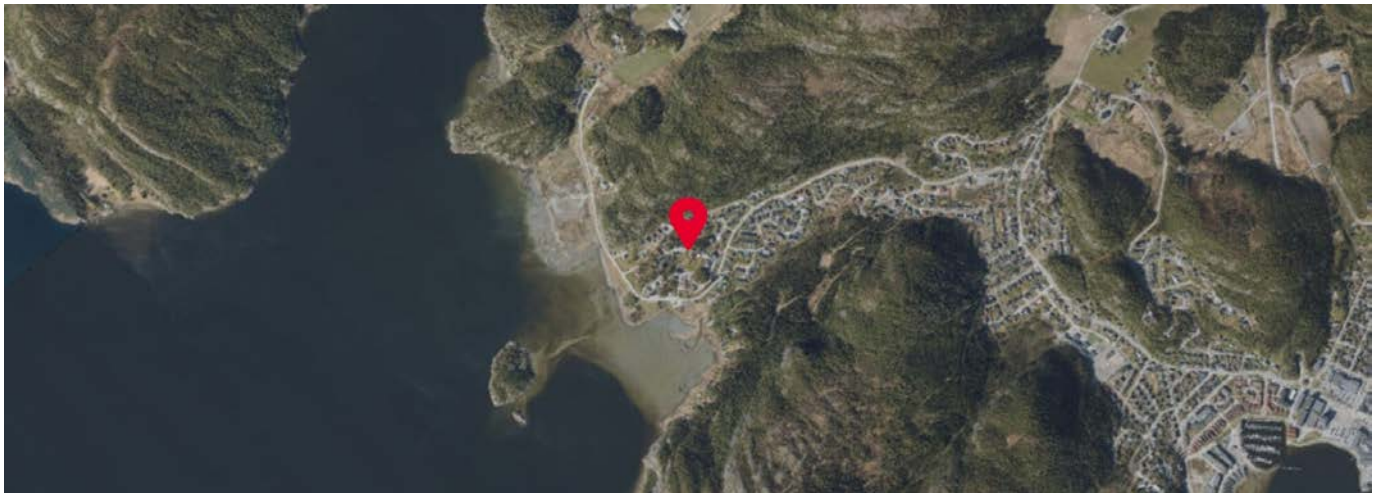
0%

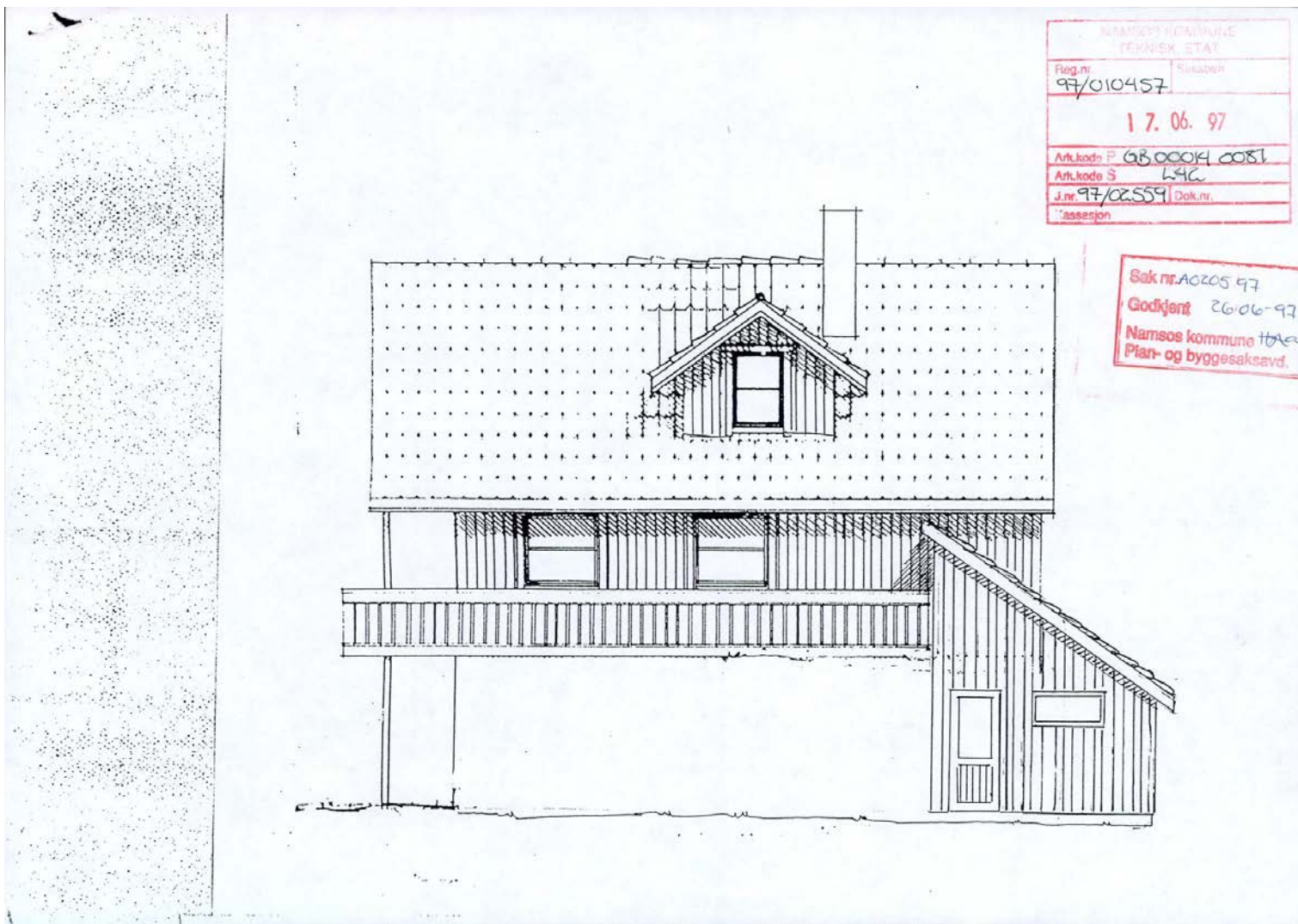
45%

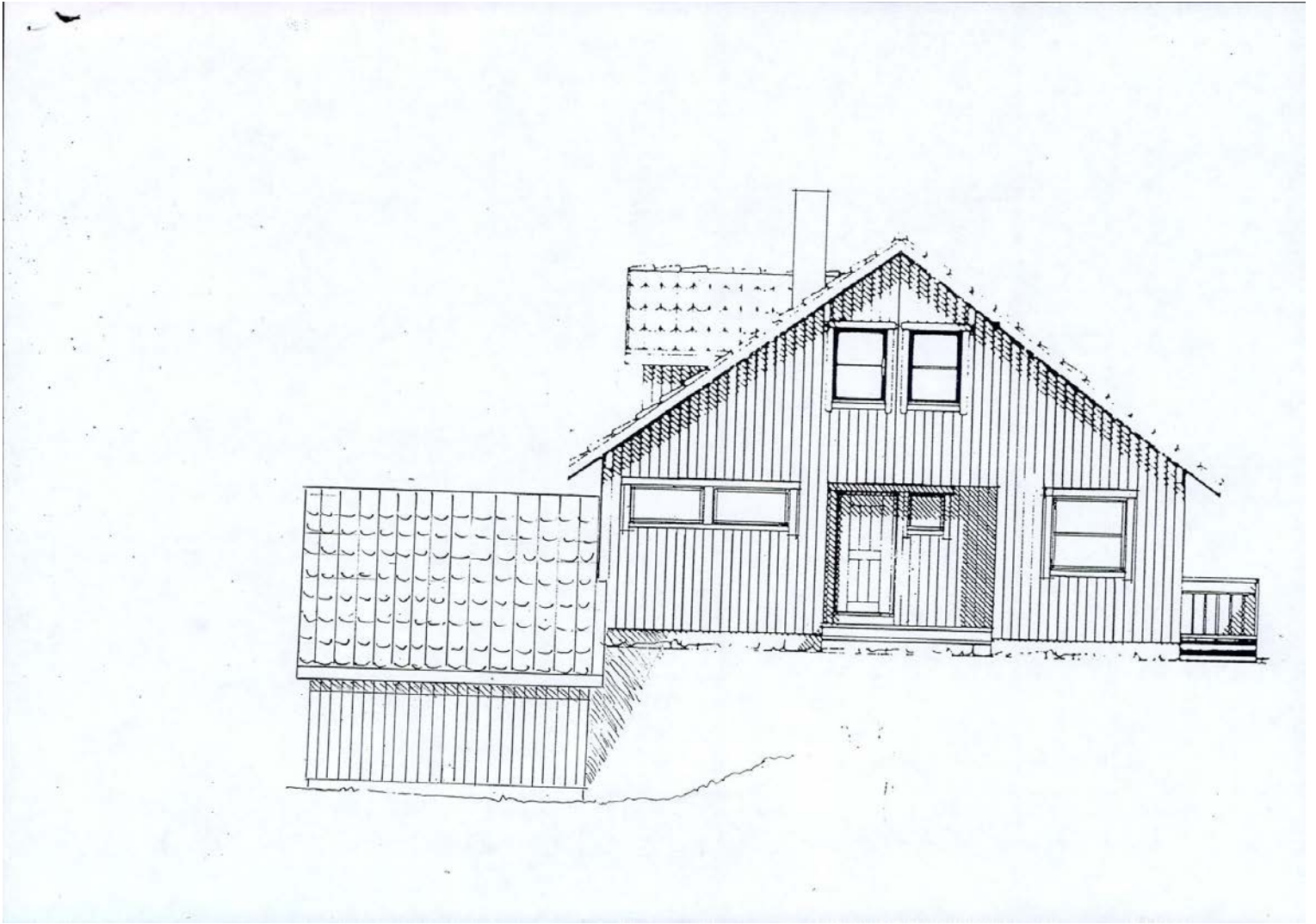
■ Gullvika
■ Namsos
■ Norge

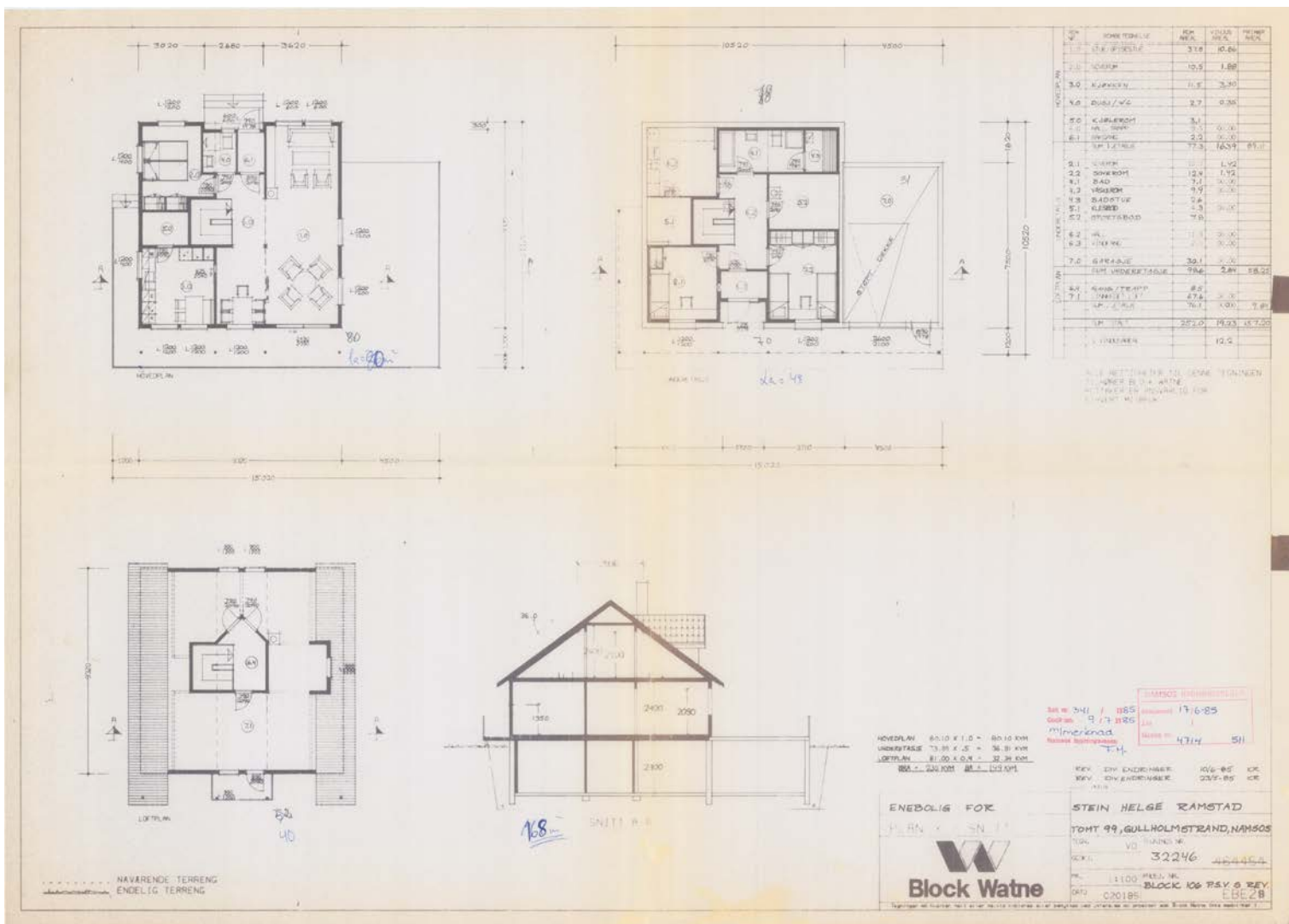
Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



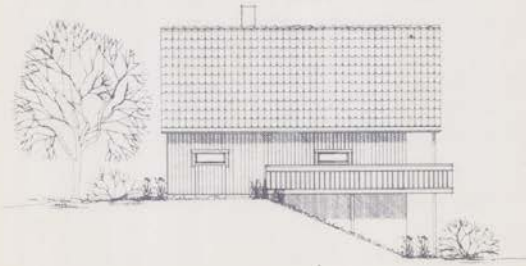








FASADE MIT



FASADE MIT



FASADE MIT



FASADE MIT

KAMPOS BYGNINGSBYGGER	
Prosjekt nr.	17/6-85
År	1
Antall ark.	47/4 311

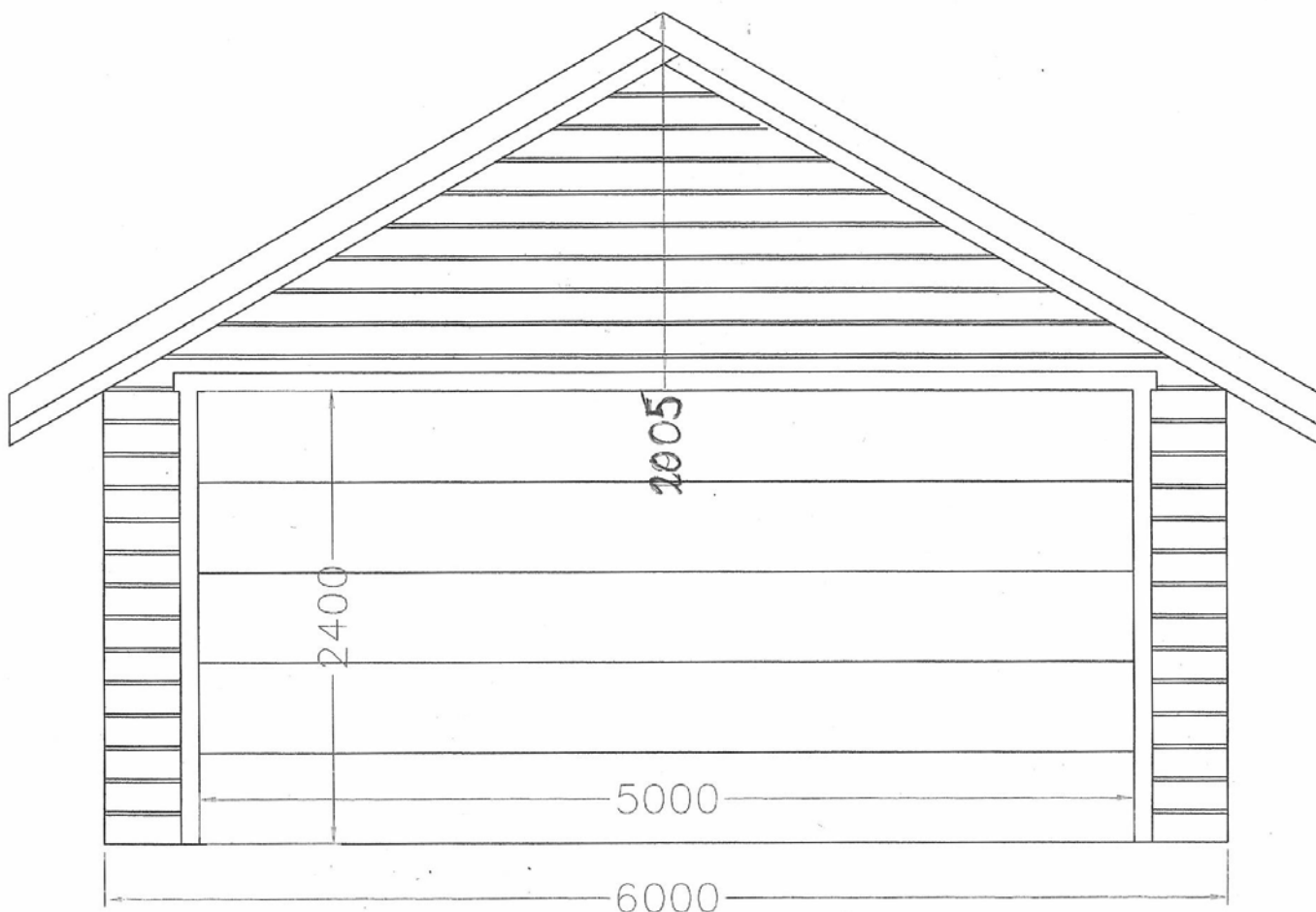
Det er 541 / 1885
Gullholmen 9/1 1885
Mørskvad
Hanssen Høyingsbakken
T.H.

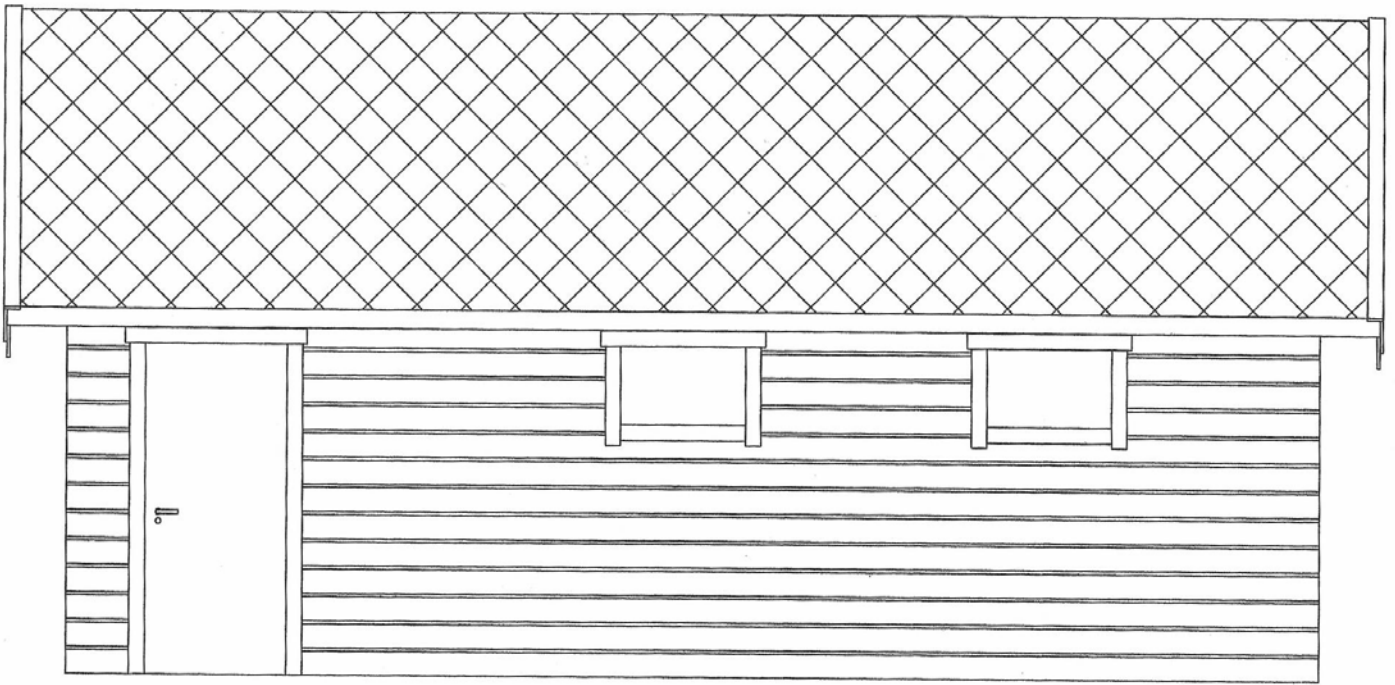
REV DIV ENDRINGER 10/6-85 AK
REV DIV ENDRINGER 28/2-85 KE

ENEBOLIG FOR		STEIN HELGE RAMSTAD	
FASAJER		TOHT 99, GULLHOLMSTRAND, NAMSOS	
		TEGNET NR.	
		32245 40447	
1:100		PREJ. NR.	
BLOCK 106 PSY. S. REV.		EBE 28	
020185			

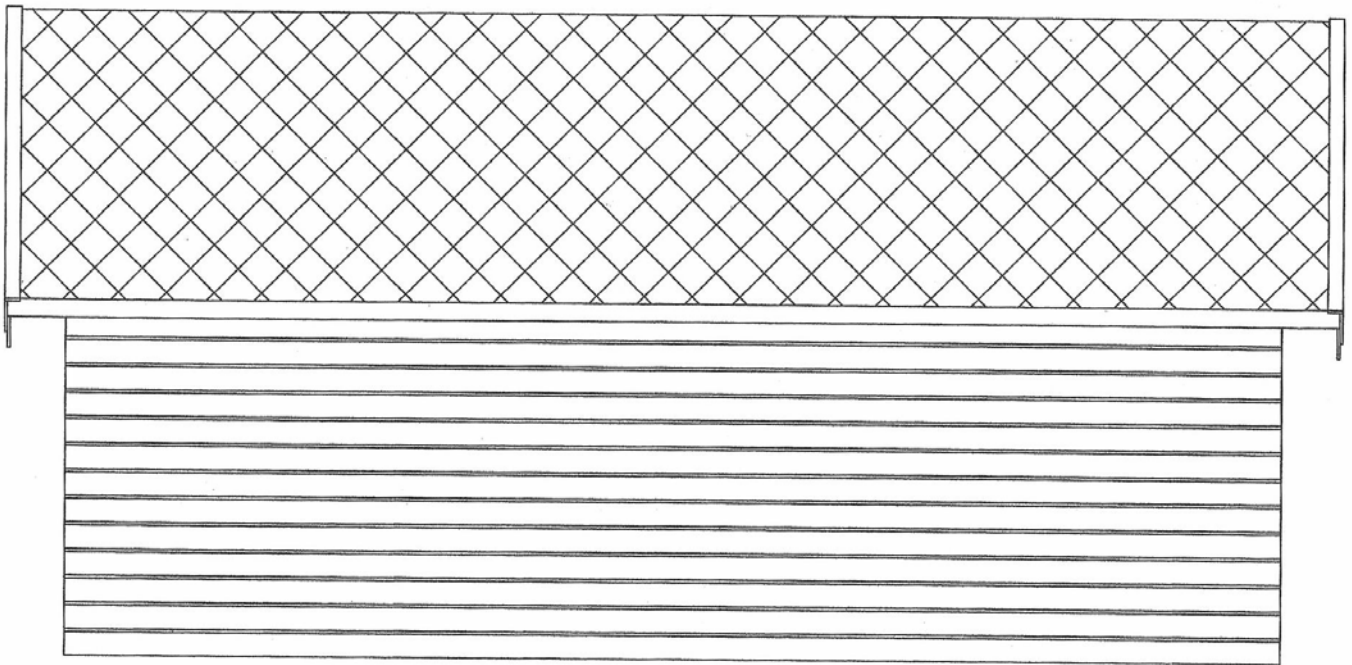
NAVARENDE TERRENG
ENDELIG TERRENG

ALLE RETTIGHETER TIL DENNE TEIENGEN
TILHØRER BLOCK WATNE
NOTANDER ER ANSVARLIG FOR
ETHVERT FEIL





8 m



Arne Ramstad
Gullholmstrand

7800 NAMSOS

FERDIGATTEST

(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Journalnr.

Dato, avsluttende synsforr.

07.03.86

Arbeidssted	Gullholmstrand, tomt nr. 99
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Boligbygg
Byggherre	Arne Ramstad
Byggemelder	Block Watne A/S
Ansvarshavende	Block Watne A/S v/Roald Haugen

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).

Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) — uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader:
Det må monteres utv. trapp.
Det må monteres lufting over bad/WC.
Det må monteres rekkverk på luftebalkong.
Husnummerskilt.

Namsos den 7. mars 1986

Bjørn Løpisch
bygn.sjef

Torberg Hestø
bygn.kontr.

23/9-10

Kommunens saksnr.

8/5869

Ferdigmelding

Anmodningen gjelder

Eiendom/ byggsted	Gnr. 14	Bnr. 81	Festent.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	Adresse GULLHOLMUN.15			Postnr. 7800	Poststed NAMSOS	

Det anmodes om

- ☐ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)
- ☐ FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)
- ☒ ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

23 SEPT 2010

NAMSOS KOMMUNE

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☒ Hele tiltaket

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

☐ Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde	☒ Ikke relevant
☐ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.) ☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.) ☐ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☐ Elektrisitet ☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel ☐ Biobrensel (ved, fliser o.l.) ☐ Solenergi ☐ Varmepumpe ☐ Gass ☐ Fjernvarme ☐ Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	–	
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	–	
Kontrollerklæringer	G	–	
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	–	
Andre vedlegg	J	–	

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver

GARSLIE ARNE RAMSTAD

Dato

20/9-10

Underskrift

Arne Ramstad

Gjentas med blokkboksåver

ARNE RAMSTAD



Namsos Kommune

Adresse Postboks 333 Sentrum, 7801

Telefon

Utskriftsdato: 03.12.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Namsos Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5007 Gårdsnr.: 14 Bruksnr.: 81

Adresse: Guldholmvegen 15, 7802 NAMSOS

Referanse: 1706250135

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann		8604
Avløp		11472
Renovasjon		6426
Branntilsyn, feiing		494
Eiendomsskatt	Grunnlaget er 3,9 promille av skattetaksten	7283

Kommentar

Eiendomsskattetaksten er kr. 2 668 000,-.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Namsos Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5007 Gårdsnr.: 14 Bruksnr.: 81

Adresse: Guldholmvegen 15, 7802 NAMSOS

Referanse: 1706250135

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

Kommentar

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

	NAMSOS KOMMUNE Samfunnssikkerhet og teknisk drift, Stavarvegen 2 7856 JØA Telefon.: 74 21 71 00 E-post: postmottak@namsos.kommune.no
---	--

Megleropplysninger - pipe/ildsted info

Kommunale avgifter pr dato 03.12.25

Gnr.:	14	Bnr.:	81	Fnr.:		Snr.:	
Adresse: Guldholmvegen 15, 7802 NAMSOS							

Anmerkninger/mangler vedr pipe, ildsted eller boenhet registrert på tilsyn 20.01.2023;

- Feil/mangler ved røykvarsler. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.
- Feil/mangler ved slokkemateriell. Serviceintervall er ikke overholdt. Skum 5 år, pulver 10 år.

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

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	14	Bruksnr:	81	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Guldholmvegen 15, 7802 NAMSOS						
Dato:	02.12.2025	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	☐	☒
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:	05.09.2024	
Merknader:		

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 14, Bruksnr 81	Kommune:	5007 Namsos
Adresse:		Grunnkrets:	416 Gullholmstrand
Veiadresse:	Guldholmvegen 15, gatenr 1025	Valgkrets:	1 Namsos
	7802 Namsos	Kirkesogn:	9110101 Namsos
Oppdatert:	24.10.2023	Tettsted:	7013 Namsos

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	28.06.1985	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	926,6 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5007/14/81
	Matrikkelført:	01.01.2020		0,0
Oppmålingsforretning/grensejustering	Forretning:	26.06.2018	Avgiver	5007/14/31
	Matrikkelført:	26.06.2018	Berørt	5005/Eierløs(e) teig(er)
			Berørt	5007/14/1
			Berørt	5007/14/47
			Mottaker	5007/14/81
				-30,2
				0,0
				0,0
				0,0
				30,2
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5007/14/81
	Matrikkelført:	01.01.2018		0,0
Annen forretningstype	Forretning:	09.06.2016	Berørt	1703/Eierløs(e) teig(er)
	Matrikkelført:	09.06.2016	Berørt	5007/14/1
			Berørt	5007/14/1/309
			Berørt	5007/14/1/318
			Berørt	5007/14/1/321
			Berørt	5007/14/81
			Berørt	5007/14/94
			Berørt	5007/14/101
				0,0
				0,0
				0,0
				0,0
				0,0
				0,0
				0,0
Annen forretningstype	Forretning:	07.01.2013	Berørt	1703/Eierløs(e) teig(er)
	Matrikkelført:	07.01.2013	Berørt	5007/14/81
			Berørt	5007/14/82
			Berørt	5007/65/6
				0,0
				0,0
				0,0
				0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	28.06.1985	Avgiver	5007/14/1
	Matrikkelført:		Mottaker	5007/14/81
				-898,0
				898,0

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Guldholmvegen 15	Bolig	263,0	Kjøkken	4	1	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	03.09.1985
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	263,0	Igangset.till.:	05.09.1985
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	263,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	07.03.1986
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	10812968			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			135,0		135,0				
H01	1		83,0		83,0				
H02			45,0		45,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	48,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Meldingssak tiltak fullført	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	45,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	45,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300014186			Antall etasjer:	1

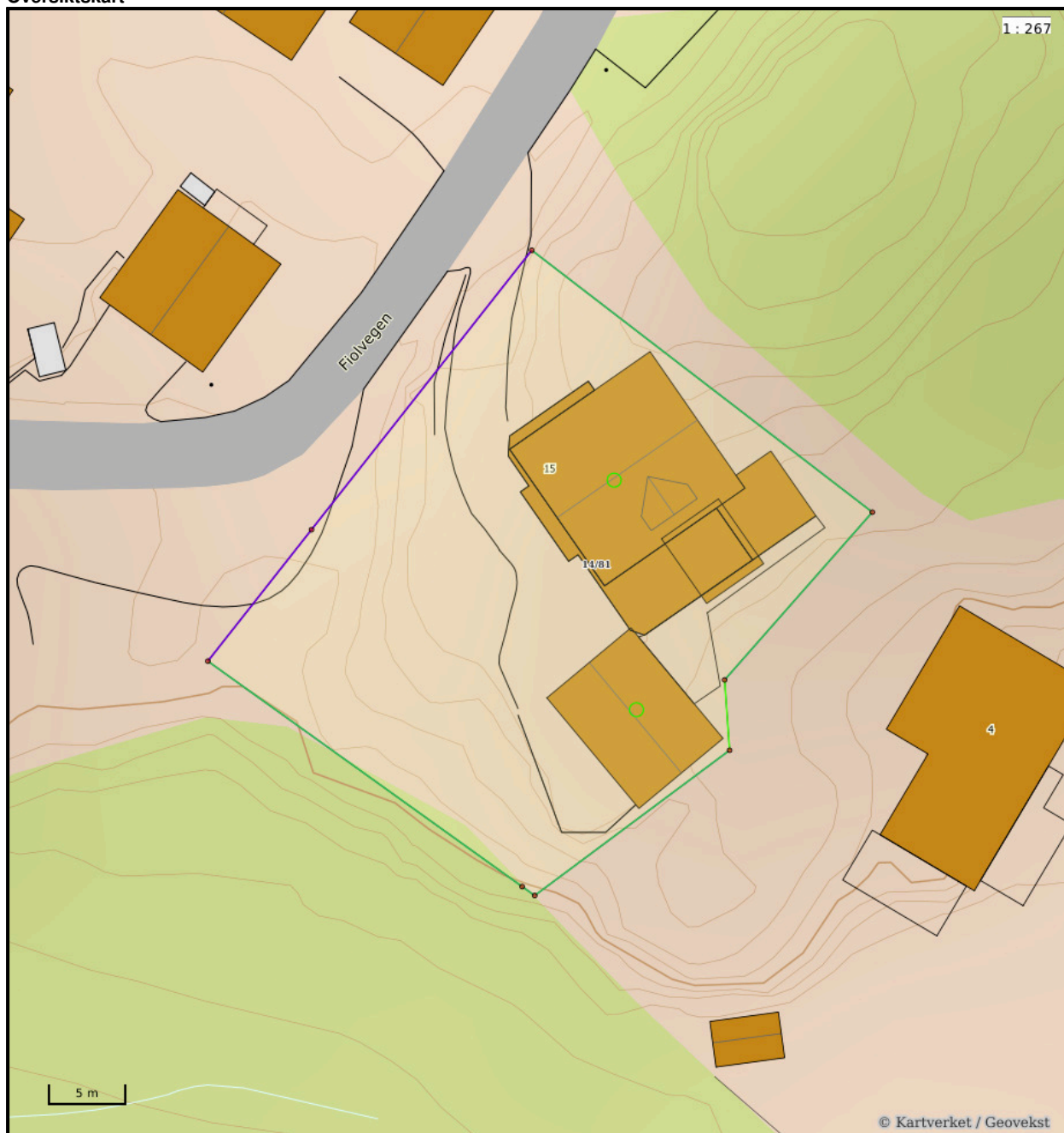
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				45,0	45,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

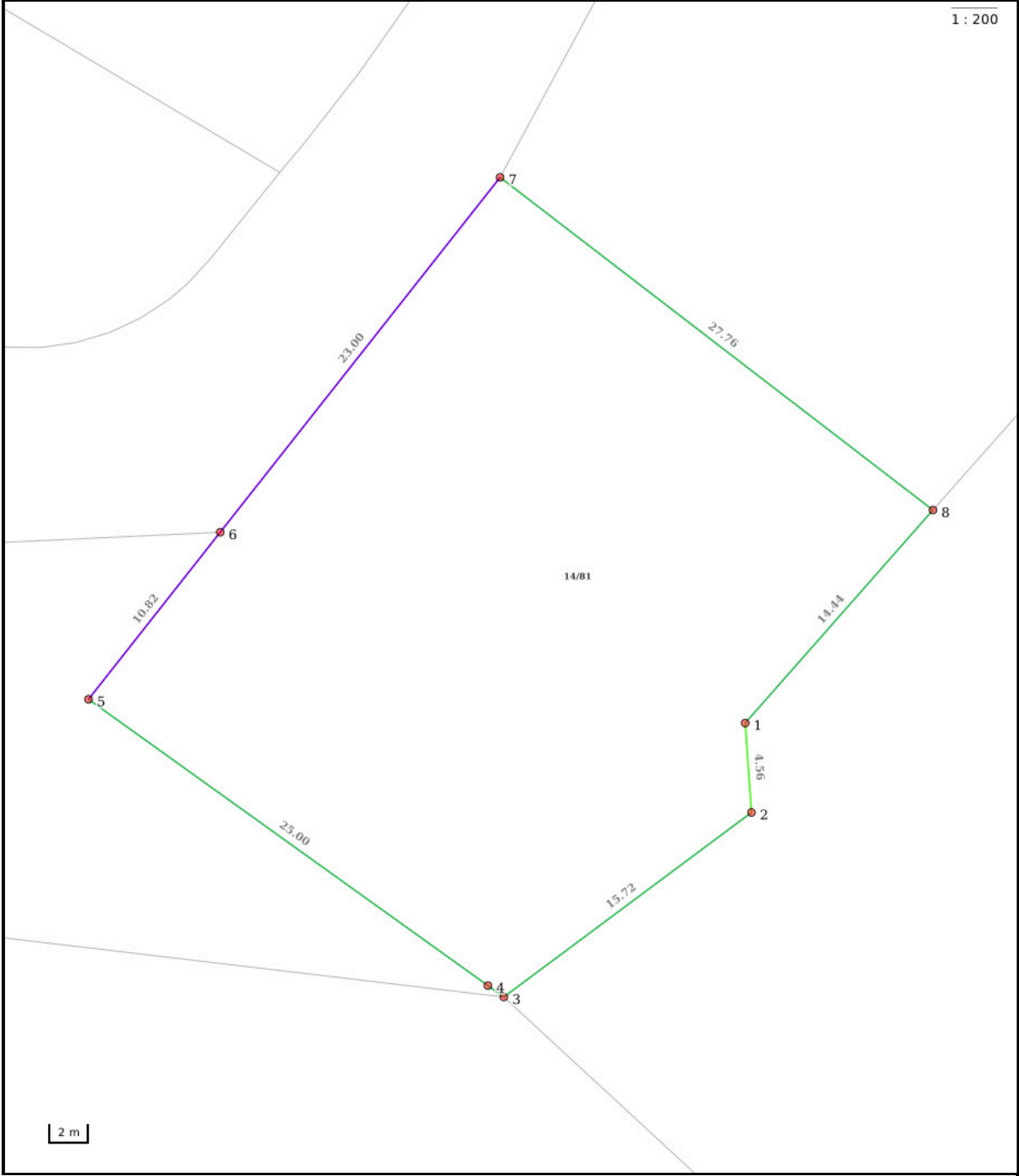
Hjelpelinjer

— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



- Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
 - 11 - 30 cm.
 - 31 - 200 cm
 - 201 - 500 cm
 - Over 500 cm
 - Ikke angitt

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

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

Areal og koordinater**Areal:** 926,60m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 151 901,82	617 512,32	4,56m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	7 151 897,32	617 513,07	15,72m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	7 151 886,78	617 501,41	1,00m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	7 151 887,29	617 500,55	25,00m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	7 151 899,87	617 478,95	10,82m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	7 151 908,96	617 484,82	23,00m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	7 151 928,28	617 497,29	27,76m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	7 151 913,51	617 520,80	14,44m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

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

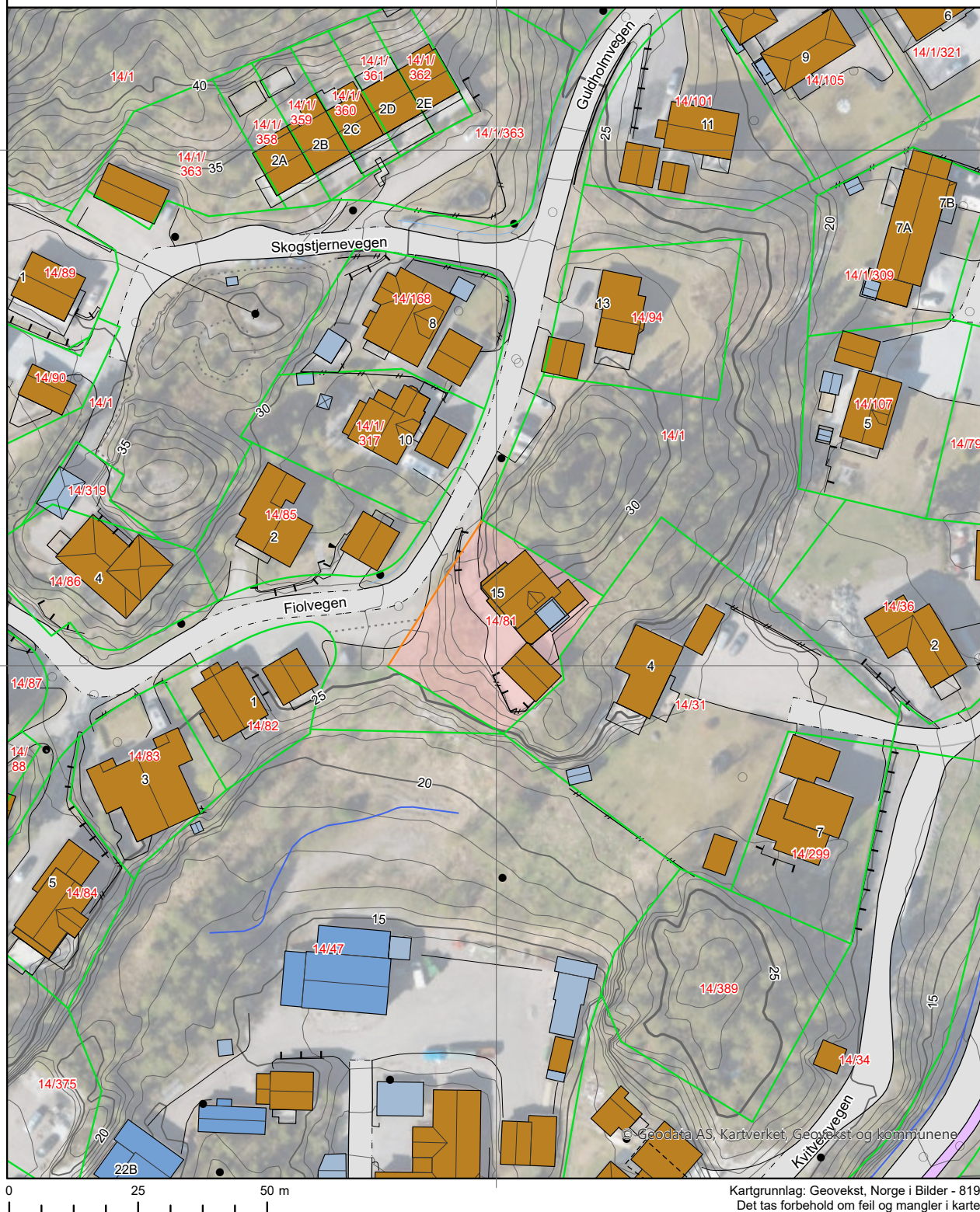
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I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

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 2.12.2025



Kommune: 5007 Namsos
Eiendom: 5007/14/81/0/0

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 2.12.2025



Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR
GULDHOLMSTRAND, ETAPPE I, NAMSOS KOMMUNE.

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinje skal arealanvendelsen være som vist på planen.

§ 2

Innenfor areal regulert til boliger må bebyggelsen plasseres i forhold til gater, tomtegrenser og åpne arealer, slik dette er vist på planen. Bygningssymbolets lengderetning angir møneretning.

§ 3

I området kan oppføres bolighus inntil 2 etasjer med tilhørende garasjer. Der terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, kan det for 1 etasjes hus tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i bygningsforskriftene.

§ 4

Utnyttingsgrad = 0,05 - 0,2 for felt B, D, J, G, H, N, O, P, Q, R, S, T, V, W, Y og U. = 0,15 - 0,40 for felt A, C, E, F, I, K, M og U.

§ 5

Bygningens mønehøyde må ikke overskride 6 meter for 1-etasjes hus og 8,5 meter for 2-etasjes hus over ferdig planert terreng.

§ 6

Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som tilbygg til bolighuset, og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farge. Bygningsrådet kan, hvor forholdene tilsier det, tillate oppført frittliggende garasje. Garasjen kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate ikke over 50kvm. og skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasje kan innenfor bestemmelsene i bygningsforskriftene, oppføres i nabogrense. Garasjens endelige plassering fastsettes av bygningsrådet. Plassering av garasje skal være anvist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med dette. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass på egen grunn for 1 bil.

§ 7

Bygningene skal ha saltak eller pulttak. Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet, som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel.

§ 8

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldingen ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk utformning. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 9

Gjerdes utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerde høyde må ikke overskride 0,85 meter inklusive eventuell sokkel.

§ 10

Eksisterende verdifull vegetasjon bør søkes bevart mest mulig. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter rådets skjønn, kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. Innenfor frisiktslinjene skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegarmers planum. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling og eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

§ 11

Friområder.

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene, f.eks. barnepark med tilhørende lokaler, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområder.

§ 12

Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Namsos Kommune.

DAGBOKFØRT

08 NOV 85 09304

SORENSKRIVEREN I
NAMDAL

S K J Ø T E

~~2/2 Namsos kommune~~ Namsos kommune
skjøter og overdrar herved til

FØDSELNR. _____

Arne Ramstad.....personnr.....

eiendommen Gullholmvegen 15..... av tomtefeltet

Guldviken boligfelt, gnr. 14, bnr. 81 i Namsos

kommune for en kjøpesum kr. 114.743,50 som er av-
gjort på omforenet måte.

Vedlikehold av stikkledninger fra anboringspunktet og
inn til tomtene og vedlikehold av avkjørsler, herunder
snørydding, påhviler eier av den eller de tomter som
betjener seg av disse.

I de tilfeller hvor det går offentlige ledninger over
tomta, plikter kjøperen på forlangende å avgi erklær-
ing til Namsos kommune som gir kommunen rett til ad-
gang til eiendommen for inspeksjon og vedlikehold.
Kjøperen er forpliktet til ikke å bygge på eller be-
plante ledningstraséen.

Kommunen har rett til å legge fram vann- og kloakk-
ledninger samt elektriske ledninger og/eller kabler
over eiendommen. Elektrisitets- og Telegrafverket er
berettiget til stolpefeste og luftstrekk, samt leg-
ging av kabler uten å yte erstatning herfor.

Den enkelte eier av tomt som er utskilt av samme
byggfelt i Namsos, er berettiget til å legge stikk-
ledninger for vann, kloakk og overvann over nærligg-
ende tomter fram til hovedledninger etter godkjent
plan for stikkledninger og forøvrig etter bygnings-
myndighetenes anvisning.

For bebyggelse og utnyttelse av tomta gjelder kommu-
nale vedtekter for feltet, og bygningsrådets bestemm-
elser. Selgeren overtar intet ansvar dersom reguler-
ingsplan eller vedtekter måtte bli endret.

Rett kopi bekrefte

M. Aschim



Kjøperen forplikter seg til å iverksette bebyggelse av tomte innen 2 - to - år regnet fra skjøtets tinglysingsdato. Hvis bebyggelse ikke er iverksatt innen nevnte frist, kan selgeren kreve å få tomte tilbakeført. Ubebygd tomte går tilbake til Tomteselskapet for samme pris som kjøper selv har betalt Tomteselskapet for tomte, med tillegg av renter på vanlig sparevilkår, f.t. 5% p.a. fra skjøtets tinglysingsdato fram til utbetaling finner sted. Omkostninger forbundet med overskjøting tilbake til Tomteselskapet blir trukket ifra i returoppgjøret.

Hvis kjøperen selv ønsker å overdra eller bortfeste tomte i ubebygget stand, har selgeren forkjøpsrett til tomte mot slik godtgjørelse som nevnt i foregående avsnitt.

Tomte skal kun benyttes til boligbygg, og det tillates ikke drevet noen form for næringsvirksomhet uten Bygningsrådets skriftlige tillatelse. Kjøper av tomte kan ikke motsette seg eller kreve erstatning om slik tillatelse gis til andre tomtekjøpere.

Kjøperen er pliktig til å delta i en velforening/huseierforening for tomteeiere i det enkelte felt.

Kjøperens rett til å disponere over tomte trer først i kraft fra skjøtets tinglysingsdato.



Namsos, den .4.. november. 1985..

Namsos kommune

Gunnar Solum

Namsos kommune, ordf.

Tinglysingsgjensertens riktighet
bekreftes.

p.p. Forretningsbeholdning A/S



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Guldholmvegen 15
7802 NAMSOS

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Øyvind Hofstad

Telefon: 417 87 200
E-post: oyvind.hofstad@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre