

aktiv.



Blåbærvegen 5, 7820 SPILLUM

**Spillum - Innoldsrik og moderne
2-mannsbolig (2020) 3 soverom,
Romslig vaskerom, store boder og
utsikt.**



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 3 990 000,-
Omkostn.: Kr 101 100,-
Total ink omk.: Kr 4 091 100,-
Selger: Stephan Johannes Schüller
Stella Taubert

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2020
BRA-i/BRA Total 116/136 kvm
Tomtstr.: 942.8 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 20, bnr. 599
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1706250115

Byggeår 2020

3 soverom

Bad og stort vaskerom

Stue og kjøkken 53 kvm

Velkommen til Blåbærvegen 5!

Innholdsrik og moderne vertikaldelt to-mannsbolig med byggeår 2020.

Eiendommen ligger som del av et nyere boligfelt ved Spillumåsåsen. Gode lys- og solforhold, samt åpen utsikt mot nord og til nærområdet med nabobebyggelse. Her er det barnevennlige omgivelser og umiddelbar nærhet til Spillumsmarka som er flotte helårs turområder med bla. oppkjørte skiløyper på vinter. Det er ca. 5 km til Namsos sentrum, og ca 3 km til nærbutikk (Coop Extra & Rema 1000). Gang/sykkelveg helt til inn til byen.

Eiendommens kvaliteter:

136 kvm BRA
3 stk. soverom
Bad og stort vaskerom
Stue og kjøkken 53 kvm
2 stk. uteboder på tilsammen 17,5 kvm
Fin utsikt
Varmepumpe, vedovn og balansert ventilasjon
Moderne med byggeår 2020.

Velkommen til en Aktiv visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	32
Tilstandsrapport	35
Egenerklæring	55
Energiattest	60
Nabolagsprofil	66
Tegninger mottatt fra kommunen	69
Midlertidig brukstillatelse	79
Kommunale avgifter	81
Opplysninger vei, vann og avløp	82
El-opplysninger fra Tensio	83
Matrikkelkart og -rapport	84
Sammendrag fra boligmappa	90
Situasjonskart	92
Reguleringskart	95
Reguleringsbestemmelser	96
Budskjema	109

Blåbærvegen 5

Om boligen

Areal

BRA - i: 116 m²

BRA - e: 20 m²

BRA totalt: 136 m²

TBA: 29 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 50 m² Vindfang, gang, 2 soverom, bad/wc og vaskerom. 2 boder.

BRA-e: 20 m²

2. etasje

BRA-i: 66 m² Stue, kjøkken og soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

17 m²

2. etasje

12 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

942.8 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for sameiet på ca. 942,8 kvm.

Tomten er opparbeidet med plen, subus i gårdsplass.

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger som del av et nyere boligfelt ved Spillumsåsen i Namsos kommune. Gode lys- og solforhold, samt åpen utsikt mot nord og til nærområdet med nabobebyggelse. Her er det barnevennlige omgivelser og umiddelbar nærhet til Spillumsmarka som er flotte helårs turområder med bla. oppkjørte skiløyper på vinter. Det er ca 5 km i avstand til Namsos sentrum, og ca 3 km til nærbutikk (Coop Extra & Rema 1000). Gang/sykkelveg helt til inn til byen.

Adkomst

Enkel adkomst fra offentlig veg.

Bebyggelsen

Nyere boligfelt som er under utbygging som i hovedsak består av eneboliger, tomannsboliger og småhus/leiligheter.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Spillum barnehage (1-5 år) 1 km

Barstad barnehage (1-5 år) 2.9 km

Namsos barnehage (1-5 år) 3.6 km

Skoler

Bjørkly skole (1-10 kl.) 4.4 km

Høknes barneskole (1-7 kl.) 5.5 km

Namsos barneskole (1-7 kl.) 5.4 km

Namsos ungdomsskole (8-10 kl.) 5.3 km

Høknes ungdomsskole (8-10 kl.) 5.8 km

Olav Duun videregående skole 5.3 km

Grong videregående skole 52.5 km

Skolekrets

Høknes

Bygningssakkyndig

Frode Kvaløsæter

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Halvpart 2-mannsbolig er oppført i to etasjer. Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjoner er oppført i bindingsverk og er kledd med stående panel. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 3-lags isolerglass.

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

Forhold som har fått TG2:

Balkong, terrasse, platting:

Balkongen er tekket med papp.

Fallforhold på overflater under balkongbordene / sluk lot seg ikke kontrollere.

Takterrasser er en type takkonstruksjon som er å betrakte som en risikokonstruksjon.

Konstruksjonen er lukket og ikke synlig for kontroll. Det ble registrert synlig

luftespalter, slik at luftingen av konstruksjonen vurderes å være ivaretatt.
Det er liten høydeforskjell mellom terrassen og terrassedør, risiko for vanninntregning under døren.

Forhold som har fått TG3:
Ingen.

Lovlighet:
En del av vaskerommet er opprinnelig en bod. Det er ikke fremlagt dokumentasjon om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.
Det finnes ingen tegninger av bod i carport.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Sverre Kvaløssæter, datert 30.10.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningssdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Pkt. 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Det ble satt opp vegg/dør i en del av carporten slik at den delen av carporten fungerer som bod.

Pkt. 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
Svar: Ja
Beskrivelse: Ft settes opp en bolig i hht reguleringsplan på nabotomt.

Innhold

1. etasje:
Vindfang, gang, 2 soverom, bad, vaskerom. 2 boder.
2. etasje:
Stue, kjøkken, soverom.

Standard

1. etasje:
Vindfang: Parkett på gulv og panelplater på vegger. Takess i himling. Gulvvarme.
Gang: Parkett på gulv og malte plater på vegger. Malt overflate i himling.
Soverom 1: Parkett på gulv og panelplater på vegger. Takess i himling. Panelovn.
Utgang til terrasse.
Soverom 2: Parkett på gulv og panelplater på vegger. Takess i himling.
Bad: Flis på gulv og våtromsplater på vegger. Takess i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servantskap, badekar og veggmontert wc.
Vaskerom: Flis på gulv og våtromsplater på vegger. Takess i himling. Utstyrt med

skyllekum, bereder, rørfordelingsskap, opplegg for vaskemaskin og ventilasjonsaggregat.

Bod 1: Støpt gulv og plater på vegger. Plater i himling.

Bod 2: Impregnert tregulv og ubehandlede vegger. Panel i himling.

2. etasje:

Stue: Parkett på gulv og malte plater på vegger. Malt overflate og downlights i himling.

Vedovn, gulvvarme og varmepumpe. Utgang til balkong.

Kjøkken: Parkett på gulv og malte plater på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme.

Det er integrert platetopp, stekovn, oppvaskmaskin og kjøl/frysenskap.

Soverom: Parkett på gulv og panelplater på vegger. Takess i himling. Panelovn.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/

Sverre Kvaløsæter, datert 30.10.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt

bygningssdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Satt opp en bod i del av carport på ca. 10 kvm

Bygd lite tak over verandadør og terrassedør 1.etg. (Utført av Namdal snekkerlag)

TV/Internett/Bredbånd

Fiber innlagt. (Altibox)

Parkering

Parkering i carport og på tomt.

Forsikringsselskap

IF Forsikring

Polisenummer

6674126

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at

man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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 strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk, varmepumpe og ved. Balansert ventilasjon.

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

Energikarakter

B

Energifarge

Rød

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 3 990 000

Kommunale avgifter

Kr 25 771

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Eiendommen har vannmåler.

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 894 353

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 577 413

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.

Boenheten

Eierbrøk

115/230

Sameiet

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 20, bruksnummer 599, seksjonsnummer 1 i Namsos kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5007/20/599/1:

20.10.2025 - Dokumentnr: 1258327 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

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

29.05.2013 - Dokumentnr: 427932 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5007 Gnr:20 Bnr:561

Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:5007 Gnr:20 Bnr:599

01.01.2018 - Dokumentnr: 134248 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1703 Gnr:20 Bnr:599

01.01.2020 - Dokumentnr: 59521 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5005 Gnr:20 Bnr:599

04.03.2021 - Dokumentnr: 265657 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 115/230

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for vertikaldelt tomannsbolig datert

21.12.2020.

Det er i den midlertidige brukstillatelser anmerket følgende forhold:

Gjenstående arbeider av mindre vesentlig betydning, innenfor den delen av tiltaket det søkes om midlertidig brukstillatelse for, er følgende:

Det gjenstår mindre kompletteringer samt ferdigstillelse av dokumentasjon og FDV.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

21.12.2020.

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 Spillumsåsen boligpmråde datert 03.05.2023 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

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave,

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale 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

3 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

99 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

101 100 (Omkostninger totalt)

112 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

114 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 091 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 102 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 104 800 (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 101 100

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret.

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
- 15 000 Tilretteleggingsgebyr
- 2 500 Visninger per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 3 400 Utlegg fotograf
- 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 bistås av

Øyvind Hofstad

Eiendomsmegler

oyvind.hofstad@aktiv.no

Tlf: 417 87 200

Oppdragstaker

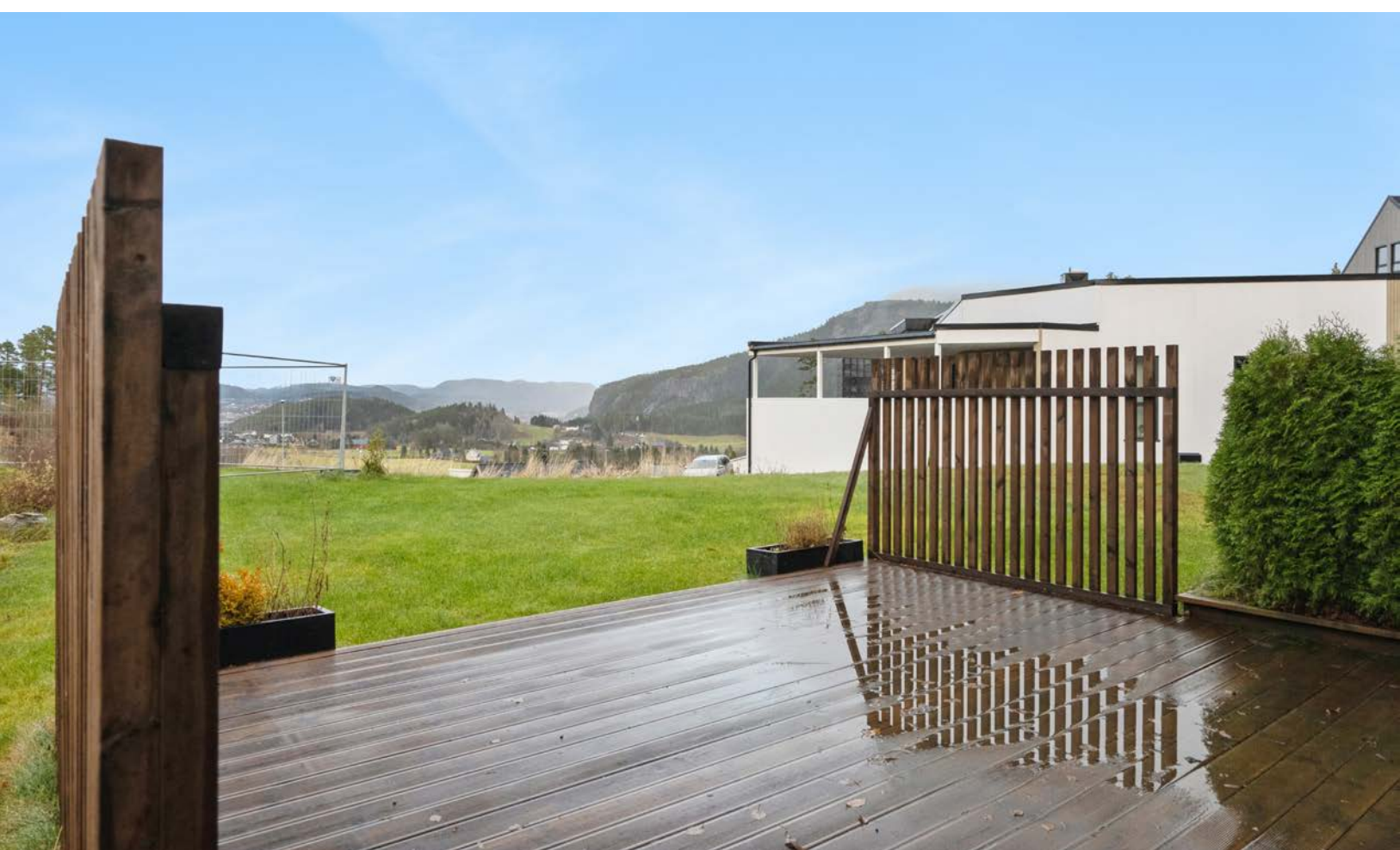
Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145

Søren R Thornæs veg 4, 7800 Namsos

Salgsoppgavedato

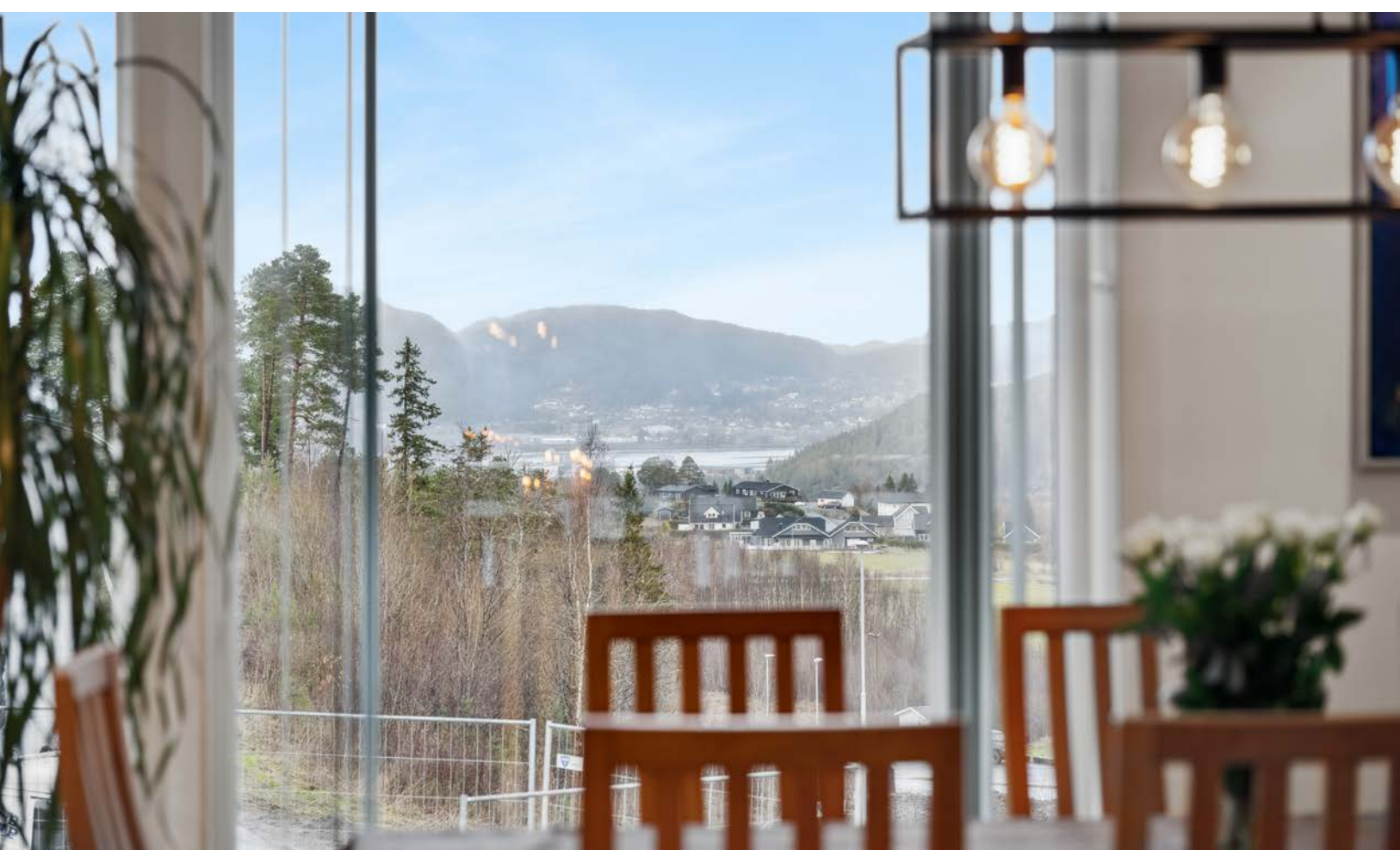
11.11.2025





























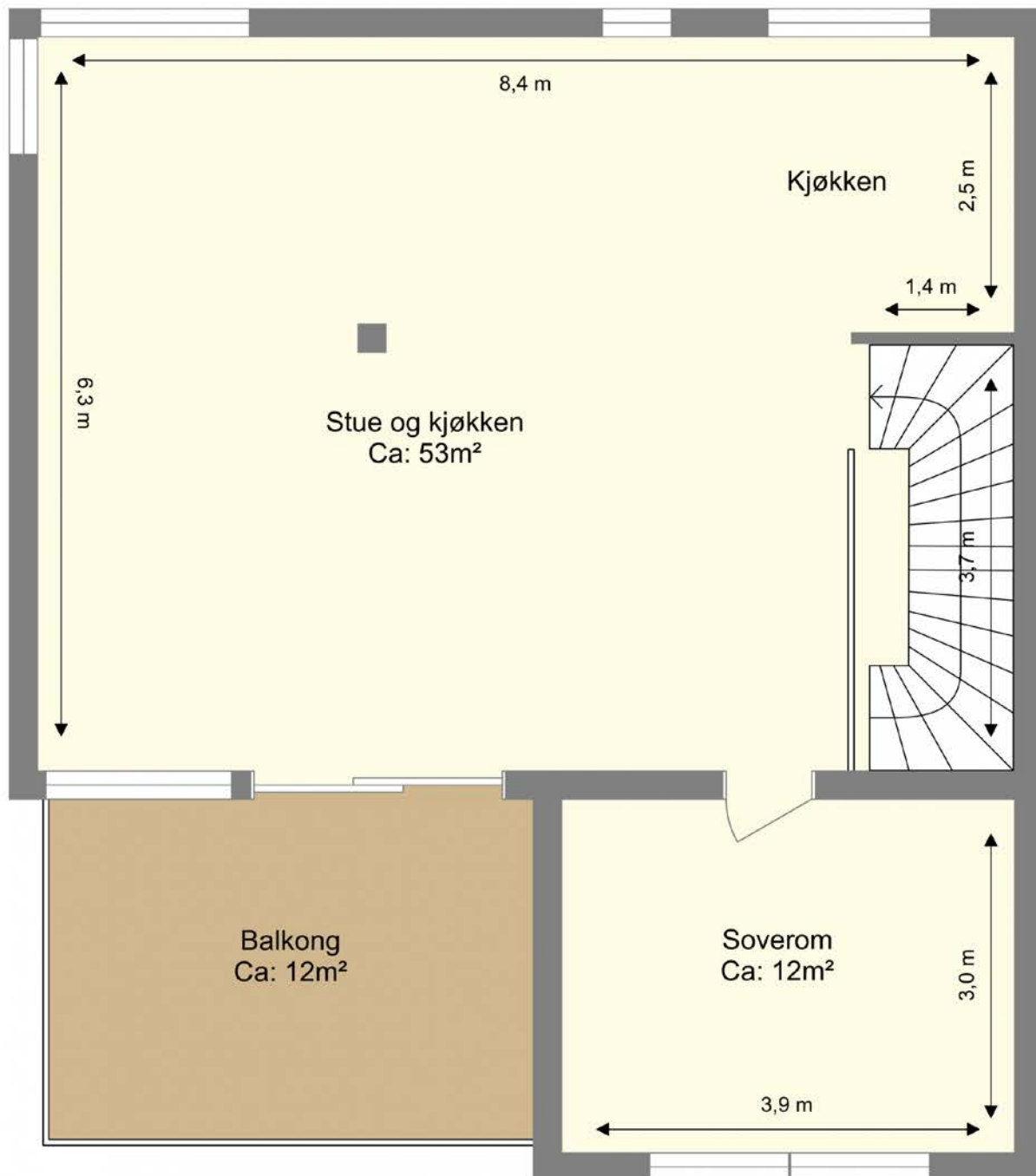
Blåbærvegen 5

1. Etasje



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

Blåbærvegen 5 2. Etasje



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

Vedlegg

Blåbærvegen 5 7820 SPILLUM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig

Byggeår: 2020

BRA: 136 m²

BRA-i: 116 m²

Rapportdato: 5.11.2025 (Gyldig til 5.11.2026)



Samlet vurdering

TG-0

6

TG-1

25

TG-2

1

TG-3

0

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/37151>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

- Balkong, terrasse, platting

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggesgodkjente tegninger

En del av vaskerommet er opprinnelig en bod. Det er ikke fremlagt dokumentasjon om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.
Det finnes ingen tegninger av bod i carport.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
30.10.2025

Rapportdato
5.11.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Stella Taubert**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Navn: **Stephan Johannes Schuler**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Frode Kvaløseter**

Telefon: **92208459**

Firma: **Takst-Forum Trøndelag**

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

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



Om bygningssakkyndig:

Byggmester/takstmann

Informasjon om boligen

Adresse: **Blåbærvegen 5, 7820 Spillum**

Kommunenr: **5007**

Gårdsnr: **20**

Bruksnr: **599**

Festenr:

Seksjonsnr: **1**

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **2020 - Midlertidig brukstillatelse**

Boligtype: **Vertikaldelt tomannsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Halvpart 2-mannsbolig er oppført i to etasjer. Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjoner er oppført i bindingsverk og er kledd med stående panel. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 3-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	70	50	20	0	17
2. etasje	66	66	0	0	12
Totalt m²	136	116	20	0	29

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	70	50	20	Vindfang, gang, 2 soverom, bad/wc og vaskerom.	2 boder.
2. etasje	66	66	0	Stue, kjøkken og soverom.	
Totalt m²	136	116	20		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	
Terrenget rundt huset er tilnærmet flatt, men blir vurdert tilstrekkelig for å lede regnvann og smeltevann vekk fra grunnmur.	

TG-1

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	
Ingen symptomer på skader.	

TG-1

6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Takterrasse
Det er etablert en takterrasse over rom i 1.etg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen dekket?	Ja

Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollerbart
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Nei
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-2	
Balkongen er tekket med papp.	
Fallforhold på overflater under balkongbordene / sluk lot seg ikke kontrollere.	
Takterrasser er en type takkonstruksjon som er å betrakte som en risikokonstruksjon. Konstruksjonen er lukket og ikke synlig for kontroll. Det ble registrert synlig luftespalter, slik at luftingen av konstruksjonen vurderes å være ivaretatt.	
Det er liten høydeforskjell mellom terrassen og terrassedør, risiko for vanninntregning under døren.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er viktig å påse at ansamlinger av snø og is ikke dannes foran skyvebalkongdøren.	

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Platting
Det er en markterasse i hage anlagt på grunnen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-1	
Ingen symptomer på skader.	

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass. Ytterdør i malt utførelse, balkongdør med 3-lags glass og skyvebalkongdør med 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Ingen symptomer på skader.	

6.6 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Vegger oppført i bindingsverk kledd med stående panel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-1
Ingen symptomer på skader.	

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Flatt tak (konstruksjon uten loft)
Taket er flatt, konstruksjon uten loft.	
Konstruksjonsprinsipp	Tretak
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)**TG-1**

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

6.8 Renner og nedløp

Type

Metall

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Nei

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

Ingen symptomer på skader i takrenner, avløp fra tak og nedløpsrør ble registrert.

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Flatt tak

Taket er et flatt tak.

Inspisert fra

På tak

Er det lite/dårlig fall til sluk/avløp?

Nei

Er det manglende overløp tiltenkt som sikkerhet ved eventuelt tett avløp/sluk?

Nei

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?

Nei

Oppsummering av takkonstruksjon**TG-1**

Ingen symptomer på skader.

6.10 Takteking

Type teking

Papp

Taket er tekket med papp.

Inspisert fra

På tak

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre taggjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-1
Ingen symptomer på skader.	

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-1
Ingen avvik registrert.	

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Gulv i 1.etg er støpte. Etasjeskille er et trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-0
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.	

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Stål
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Det er vedovn tilnyttet en isolert stålpipeline på stue.	
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1
Ingen symptomer på skader.	

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkken fra byggeår uten symptomer på skader.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Det er mekanisk avtrekk over stekesonen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk over stekesonen fungerte tilfredsstillende etter enkel test.	

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
En del av vaskerommet er opprinnelig en bod. Det er ikke fremlagt dokumentasjon om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Det finnes ingen tegninger av bod i carport.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Midlertidig brukstillatelse datert 21.12.2020.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
---	-----

6.16 Trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp er en åpen tretrapp.

Er det manglende rekkverk?	Nei
----------------------------	-----

Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
-----------------------------------	-----

Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
-----------------------------------	-----

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
---	-----

Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
--------------------------------	-----

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
---	-----

Oppsummering av trapp	TG-1
------------------------------	-------------

Ingen symptomer på skader / avvik.

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
----------------	-------

Synlige avløpsrør i plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
--	-----

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
--	-----

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
-------------------------------------	-----

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
--	-----

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
--	-----

Oppsummering av avløpsrør	TG-1
----------------------------------	-------------

Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).

Ingen symptomer på skader ble registrert.

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Rør i rør system
Vannrør i plast (rør i rør).	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Ingen symptomer på skader.	

6.19 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskap med automatsikringer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-0
Ingen avvik opp mot kontrollerte punkter i rapporten.	

6.20 Varmesentral

Type anlegg	Varmpumpe
Det er montert luft til luft varmpumpe.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Installert i april 2022.	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke utført service etter installasjonsår.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-1
Ingen symptomer på skader.	
Service bør gjennomføres for lengst mulig brukstid på varmpumpen.	

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Vaskerom
Fundament
Plassert på gulv
Årstall
2020
Størrelse
194 ltr.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Ingen symptomer på skader.	

6.22 Ventilasjon

Type ventiler	Balansert ventilasjon
Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Filterbytte er nylig utført.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Ingen symptomer på skader.	

6.23 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	
Ingen symptomer på skader.	

TG-1

Membran, tettesjikt og sluk

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

TG-1

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert en skyllekum, bereder, rørfordelerskap, sikringsskap ventilasjonsaggregat og opplegg for vaskeamskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	
Ingen symptomer på skader.	

TG-1

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Rommet har balansert ventilasjon med mekanisk avtrekk i tak.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-0
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Ja

Oppsummering av fukt	TG-0
Det er ikke mulig å foreta hulltaking i tilstøtende rom direkte mot dusjsonen. Tilgjengelig vegg ved dør ble derfor valgt for hulltaking, i tråd med forskriftens krav om kontroll av fukt i tilstøtende konstruksjoner og bunnsvill. Denne plasseringen kan likevel kunne gi indikasjon på eventuell fuktskade i i bunnsvill. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger brukstillatelse. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.	

6.24 Våtrom: Bad/wc

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-1
Ingen symptomer på skader	

Membran, tettesjikt og sluk

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

Sanitærutstyr

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

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Rommet har balansert ventilasjon med mekanisk avtrekk i tak.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-0
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Det er utført hulltaing i vegg på soverom mot dusjsone / badekar på badet. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger brukstillatelse. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

6.25 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Støttemur
- Rom under terreng
- Toalettrom
- Vannbåren varme

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Namsos	
Oppdragsnr.	
1706250115	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Stella Taubert	Stephan Johannes Schöler
Gateadresse	
Blåbærvegen 5	
Poststed	Postnr
SPILLUM	7820
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	if forsikring
Polise/avtalnr.	6674126

Document reference: 1706250115

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse

Document reference: 1706250115

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1706250115

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1706250115

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stella Taubert	fe235496b83794a4019aa 857770f677bf719b5c7	19.10.2025 17:53:45 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stephan Schüler	83385afd6502212cc0720 d8ed02aa92e04a1fcc0	19.10.2025 16:39:37 UTC	Signer authenticated by One time code

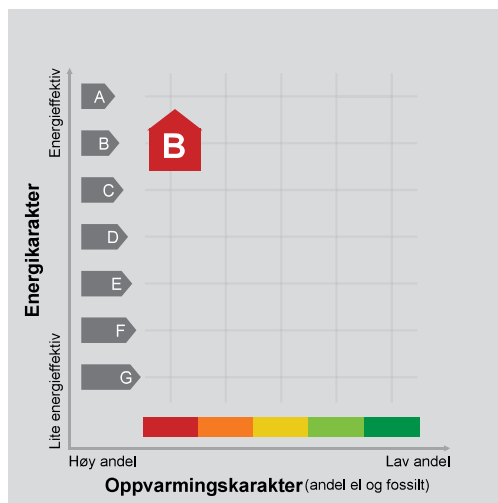
Document reference: 1706250115

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

ENERGIATTEST



Adresse	Blåbærvegen 5
Postnummer	7820
Sted	SPILLUM
Kommunenavn	Namsos
Gårdsnummer	20
Bruksnummer	599
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300804959
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-122669
Dato	19.05.2025



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

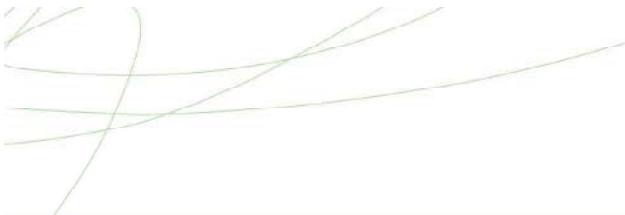
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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 innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

- Luft kort og effektivt

- Slå av lyset og bruk sparepærer

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

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima 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.

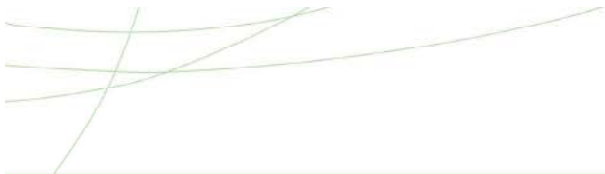
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	2020
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	140
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

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>). ~~Plukket tittel~~ 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: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: 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 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjøler 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 kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs**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: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Nabolagsprofil

Blåbærvegen 5 - Nabolaget Spillum - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Spillumshøgda Linje 680, 681, 781, 784	6 min 0.5 km
Namsos lufthavn	9 min

Skoler

Bjørkly skole (1-10 kl.) 36 elever, 3 klasser	5 min 4.4 km
Høknes barneskole (1-7 kl.) 409 elever, 22 klasser	8 min 5.5 km
Namsos barneskole (1-7 kl.) 189 elever, 12 klasser	9 min 5.4 km
Namsos ungdomsskole (8-10 kl.) 245 elever, 17 klasser	9 min 5.3 km
Høknes ungdomsskole (8-10 kl.) 155 elever, 14 klasser	10 min 5.8 km
Olav Duun videregående skole 852 elever	8 min 5.3 km
Grong videregående skole 265 elever	48 min 52.5 km

«Stille, rolig, barnevennlig med lysløype og fint turterreng rett utenfor husveggen»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

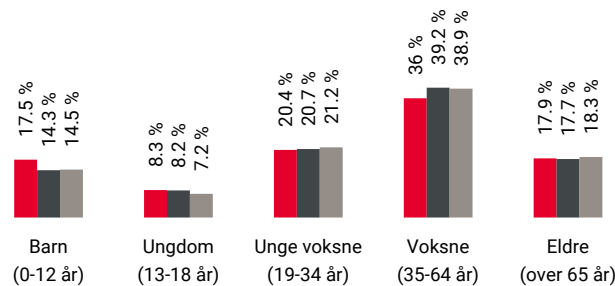
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Spillum	1 015	444
Bangsund	1 658	736
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Spillum barnehage (1-5 år) 30 barn	12 min 1 km
Barstad barnehage (1-5 år) 23 barn	4 min 2.9 km
Namsos barnehage (1-5 år) 54 barn	6 min 3.6 km

Dagligvare

Coop Extra Namsos Post i butikk	5 min 3.1 km
Rema 1000 Spillum	5 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

Sport

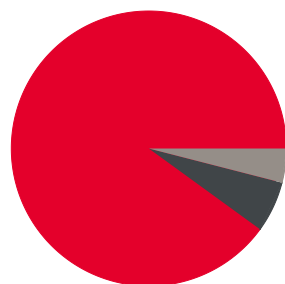
⚽ Barstad balløkke 4 min 🚗
Ballspill 3.2 km

⚽ Spillum Idrettspark 6 min 🚗
Ballspill, fotball, friidrett, sandvolle... 4 km

🚲 Care Namsos 8 min 🚗

🚲 Træn Namsos 8 min 🚗

Boligmasse



■ 90% enebolig
■ 6% rekkehus
■ 4% annet

Varer/Tjenester



AMFI Namsos

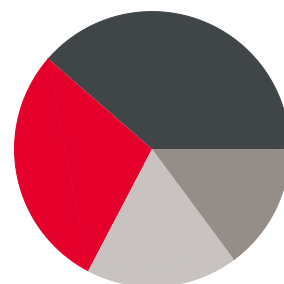
8 min 🚗



Apotek 1 Østre

8 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 29% i barnehagealder
■ 39% 6-12 år
■ 15% 13-15 år
■ 18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



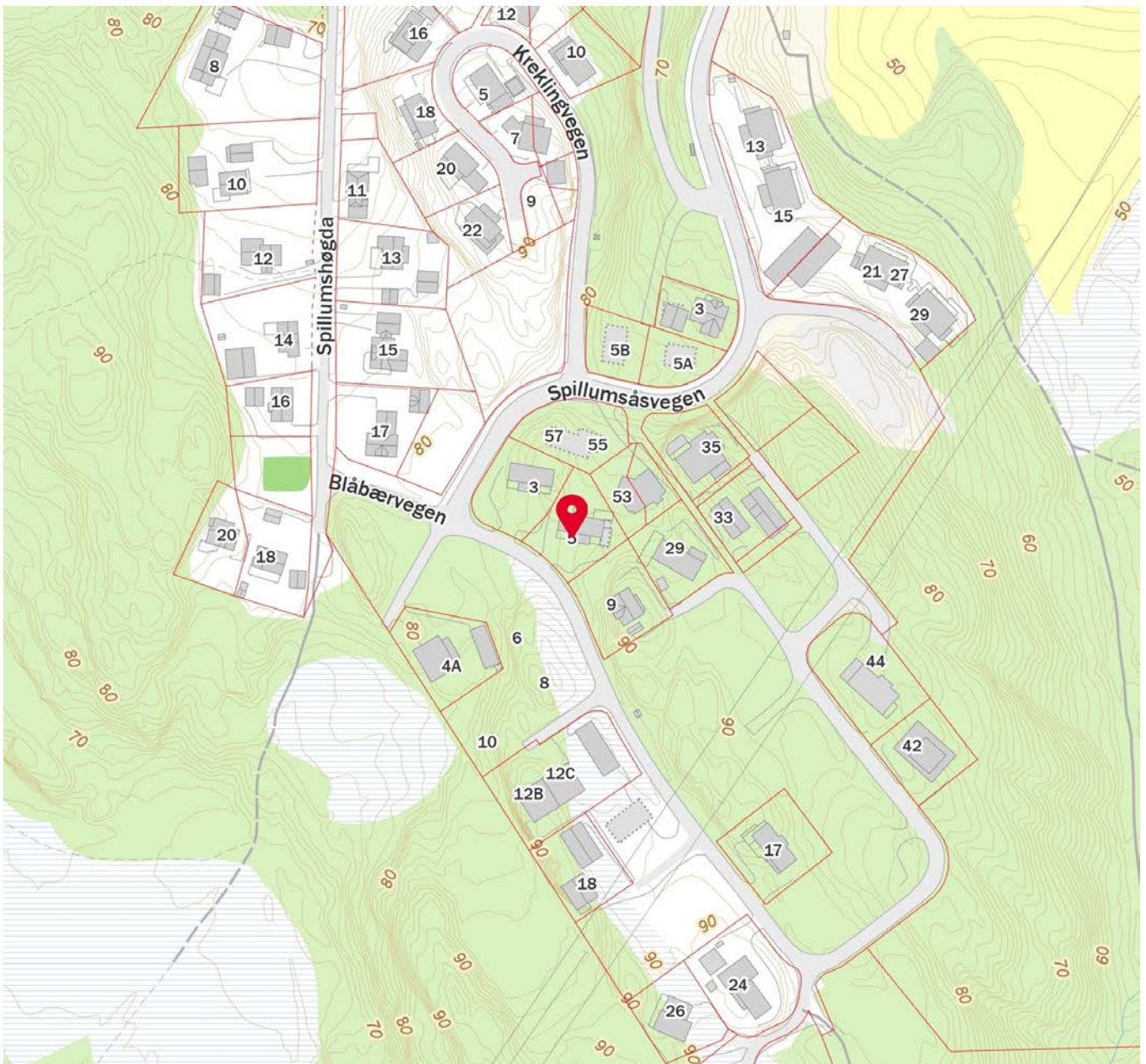
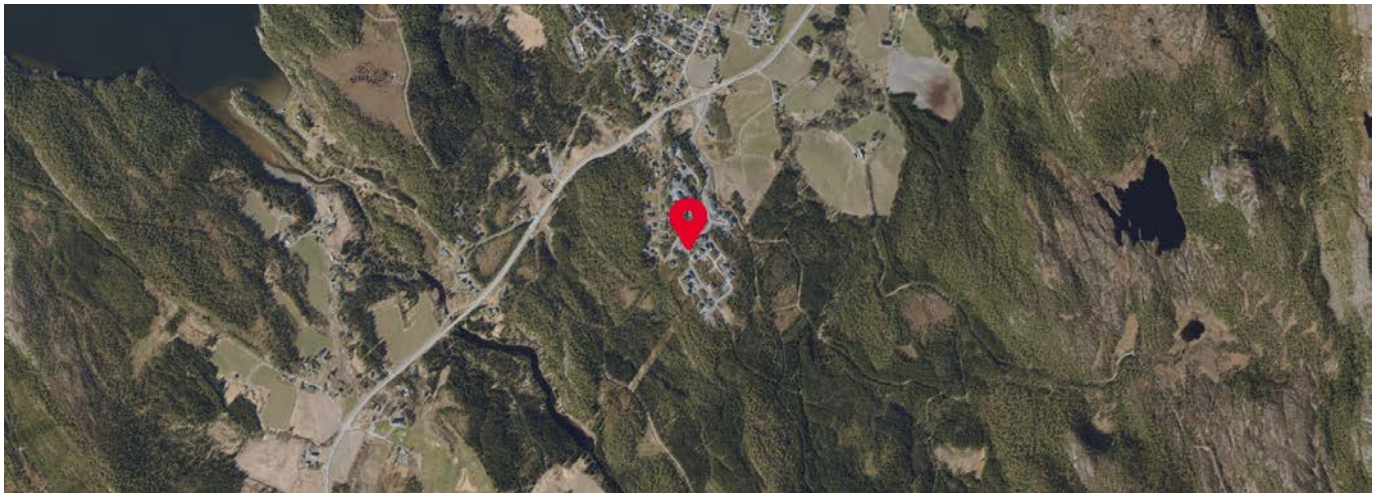
0%

43%

■ Spillum
■ Bangsund
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





GODKJENT
07.05.2020
Næmsos kommune
Byggesaker og plan

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontrollert	Dato
------	--------------------	--------	-------------	------

HD
plan & arkitektur

© HD PLAN & ARKITEKTUR AS | 90590420 | post@hdpa.no

Øyrum Bygg AS
Spillumsåsen - Tomt 55

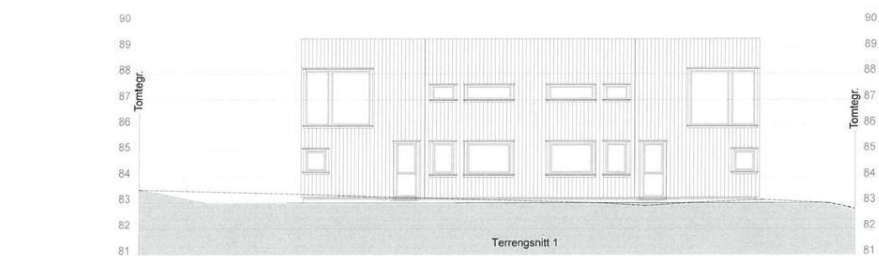
Situasjonskart

Målestokk	Dato	02.04.2020
1 : 500	Tegnet	MLH

Oppdragsnr.	Kontrollert	-
20.009	Oppdr. arkiv	MLH

Fag	Tegning nr.	Rev.
ARK	01.01	

02.04.2020 13:58:02



GODKJENT
07. MAI 2020
Namsos kommune
Byggesaksbehandling

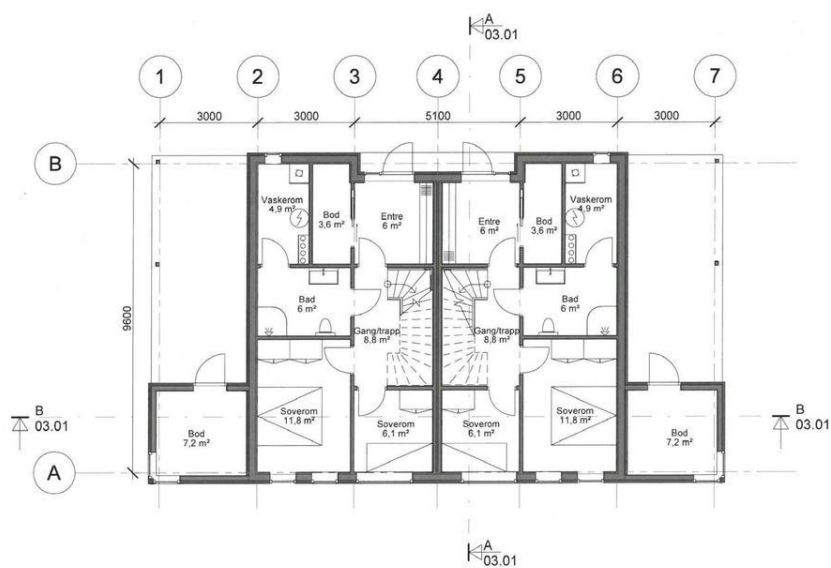
REV	ANT	REVISJONEN GJELDER	TEGN. MS	PROSJEKT NR.	G. NR.	B. NR.	DATO
		Spillumåsen	GODKJ	OBA18_55	55		
		Tomt 55		TEGN. NR.	503	KOMMUNE:	
				DATO	13.06.2017	NAMSOS	
					1:125		

IDEHUS

IDEHUS

Terrengprofil

TEGNET AV IDEHUS AS. KOPIERING AV DOKUMENTET ER ULOVLIG. KOPIERING AV DOKUMENTET ER ULOVLIG. KOPIERING AV DOKUMENTET ER ULOVLIG.



GODKJENT
07.05.2020
Næmås kommun
Byggesaken oppmåling

Rev. Revisjonen gjelder Utført Kont. Dato

HD
plan & arkitektur

© HD PLAN & ARKITEKTUR AS | 90560420 | post@hdpa.no

Øyum Bygg AS
Spillumsåsen - Tomt 55

Plan 1. etg

Målestokk Dato 09/03/2020

1 : 100 Tegnet MM

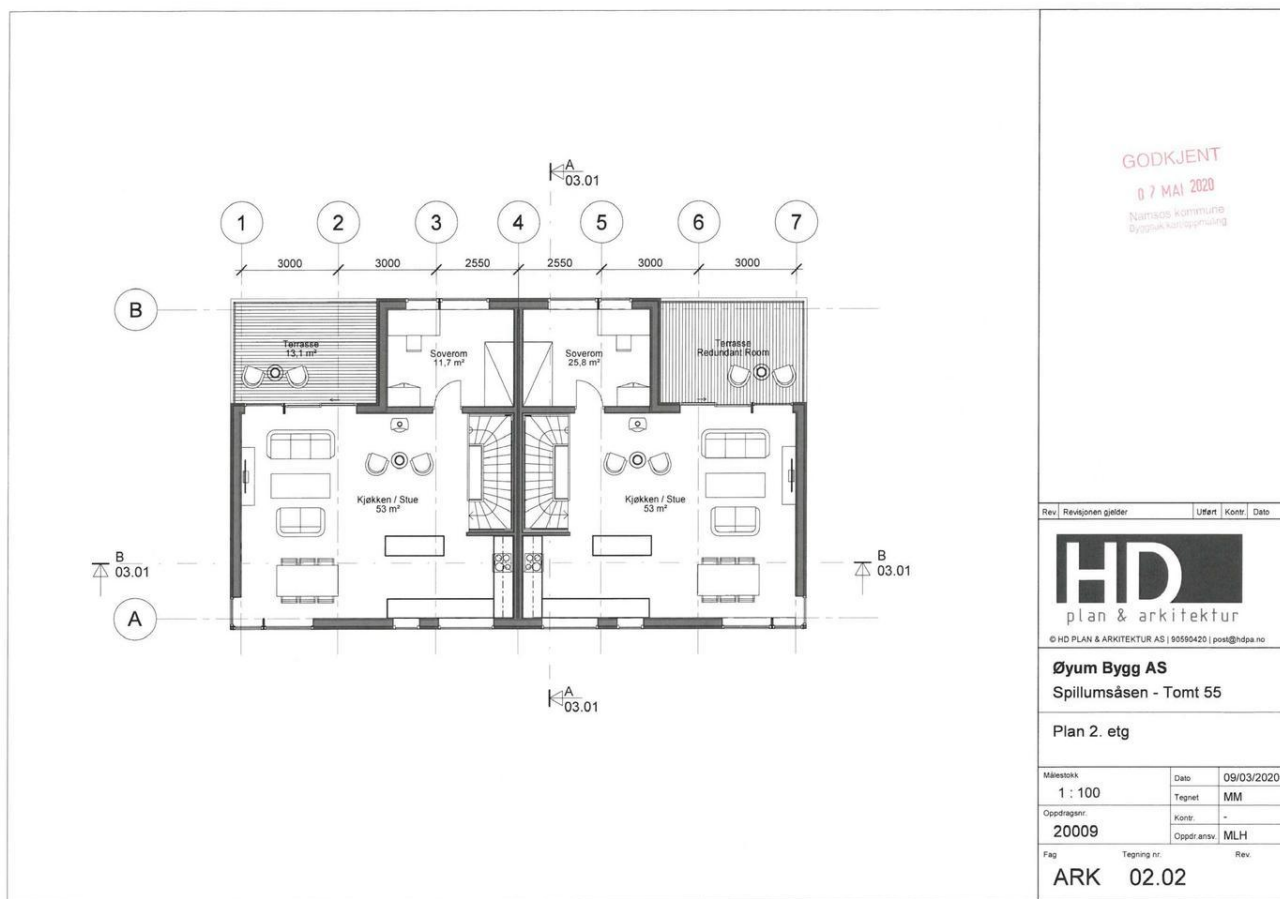
Oppdragsnr. 20009 Kont. -

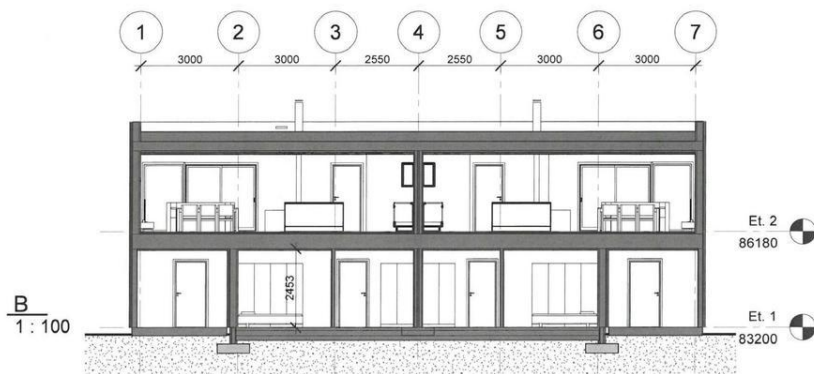
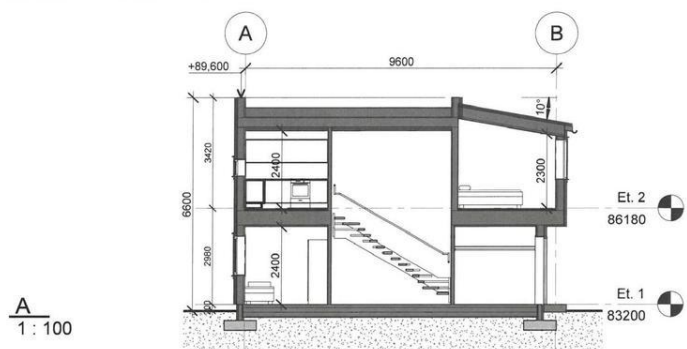
Oppdr. ansv. MLH

Fag Tegning nr. Rev.

ARK 02.01

02.04.2020 14:13:37





GODKJENT
07 MAI 2020
Namsos kommune
Byggsak/kartoppmåling

Rev	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
-----	--------------------	--------	--------	------

HD
plan & arkitektur

© HD PLAN & ARKITEKTUR AS | 90590420 | post@hdpa.no

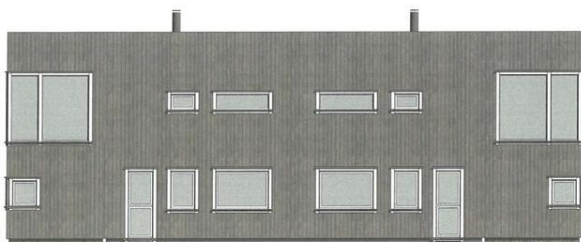
Øyum Bygg AS
Spillumsåsen - Tomt 55

Snitt	
-------	--

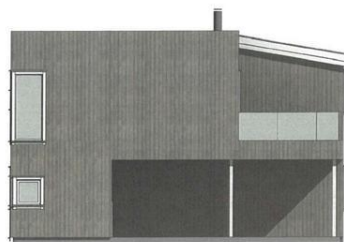
Målestokk	Dato	09/03/2020
1 : 100	Tegnet	MM
Oppdragsnr.	Kontnr.	-
20009	Oppdr.ansv.	MLH
Fag	Tegning nr.	Rev.

Fag	Tegning nr.	Rev.
ARK	03.01	

02.04.2020 14:21:45



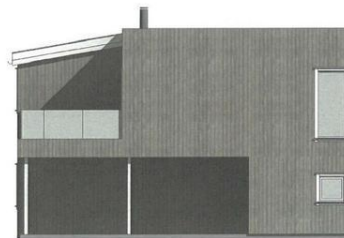
Sør
1 : 100



Øst
1 : 100



Nord
1 : 100



Vest
1 : 100

GODKJENT
07.05.2020
Næmås kommunale
Byggesaksutvalget

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontrollert	Dato

HD
plan & arkitektur

© HD PLAN & ARKITEKTUR AS | 90590420 | post@hdpa.no

Øyum Bygg AS
Spillumsåsen - Tomt 55

Fasader

Målestokk:	Dato:	09/03/2020
1 : 100	Tegnet:	MM

Oppdragsnr:	Kontrollert:
20009	-
Oppdr. arkiv:	MLH

Fag:	Tegning nr.:	Rev.:
ARK	04.01	

02.04.2020 14:22:07



HD
plan & arkitektur

Øyum Bygg AS Spillumsåsen - Tomt 55	3D View	Oppdragsnr. 20009		Fag	Tegning nr.	Rev.
		Dato 09/03/2020 / (Rev)				
		Tegnet MM				
		Målestokk				
© HD PLAN & ARKITEKTUR AS 90590420 post@hdpn.no				ARK	04.06	



Areal (BRA)

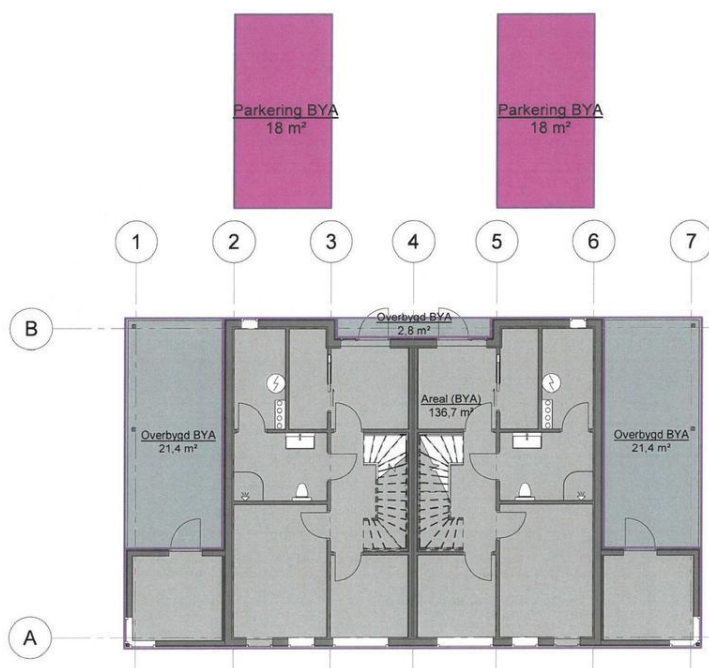
- Bod BRA
- BRA 1.etasje
- Carport BRA
- BRA 2.etasje

GODKJENT
07 MAI 2020
Næringsk. kommune
Byggesaker og plan

Areal (BRA)			
Leilighet nr	Etasje	Navn areal	Areal BRA
Leilighet 1	Et. 1	BRA 1.etasje	50,3 m²
Leilighet 1	Et. 1	Bod BRA	7,3 m²
Leilighet 1	Et. 1	Carport BRA	18,4 m²
Leilighet 1	Et. 2	BRA 2.etasje	66,1 m²
Leilighet 1			142,1 m²
Leilighet 2	Et. 1	Bod BRA	7,3 m²
Leilighet 2	Et. 1	Carport BRA	18,4 m²
Leilighet 2	Et. 1	BRA 1.etasje	50,3 m²
Leilighet 2	Et. 2	BRA 2.etasje	66,1 m²
Leilighet 2			142,1 m²
Totalt BRA			284,3 m²

A Arealer BRA		MLH	06.05.20
Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.
Øyrum Bygg AS		Dato	09/03/2020
Spillumsåsen - Tomt 55		Målestokk	1 : 100
		Tegnet	MM
		Kontr.	-
Areal BRA		Tegn status	Detaljprosjekt
		Prosjekt nr.	20009
HD PLAN & ARKITEKTUR AS		Tegning nr.	02.06
90580420 mh@hdp.no		Rev.	A
www.hdp.no			

06.05.2020 13:44:02



Areal (BYA)

- Areal (BYA)
- Overbygd BYA
- Parkerings BYA

GODKJENT
07.05.2020
Næringskommune
Byggesaksavdelingen

Areal (BYA)		
Name	Area	Level
Areal (BYA)	136,7 m²	Et. 1
Areal (BYA)	136,7 m²	
Overbygd BYA	21,4 m²	Et. 1
Overbygd BYA	21,4 m²	Et. 1
Overbygd BYA	2,8 m²	Et. 1
Overbygd BYA	45,7 m²	
Parkerings BYA	18 m²	Et. 1
Parkerings BYA	18 m²	Et. 1
Parkerings BYA	36 m²	
Totalt area	218,4 m²	

Rev.	Revisjonen gjelder	Uttart	Kontr.	Dato
	Øyrum Bygg AS			09/03/2020
	Spillumsåsen - Tomt 55	Målestokk	Taget	MM
		1 : 100	Kontr.	-
	Areal BYA	Tegn status	Byggeseknad	
		Prosjekt nr.	20009	
		Tegning nr.	02.07	Rev.

HD
plan & arkitektur

HD PLAN & ARKITEKTUR AS
90590420 | mh@hdpn.no
www.hdpn.no

©

02.04.2020 14:17:29



HD PLAN & ARKITEKTUR AS
Havbruksparken Storlavika 7
7770 FLATANGER

Vår referanse	Deres referanse	Saksbehandler	Tlf. saksbehandler	Dato
2020/3950-9		Stein Arve Hagen	948 68 036	21.12.2020

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Midlertidig brukstillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-10 tredje ledd

Byggested:	Blåbærvegen 3, 7820 SPILLUMpillum	Gnr/Bnr:	20/599
Tiltakshaver:	TEFT BOLIGUTVIKLING AS	Adresse:	Holmveien 94, 7900 RØRVIKørvik
Ansvarlig søker:	HD PLAN & ARKITEKTUR AS	Adresse:	Havbruksparken Storlavika 7, 7770 FLATANGERlatanger
Tiltakets art:	Vertikaldelt 2-mannsbolig med carporter	Bruksareal:	284,2 m ²

Tillatelse til tiltak er gitt 07.05.20

Viser til søknad om midlertidig brukstillatelse mottatt den 11.12.20 fra ansvarlig søker HD Plan & Arkitektur as. Søknaden er vedlagt; revidert gjennomføringsplan datert 11.12.20.

Søknaden omfatter; «**hele tiltaket**».

Gjenstående arbeider frem mot ferdigattest:

Gjenstående arbeider av mindre vesentlig betydning, innenfor den delen av tiltaket det søkes om midlertidig brukstillatelse for, er følgende:

- Det gjenstår mindre kompletteringer samt ferdigstilling av dokumentasjon og FDV.

Ansvarlig søker oppgir i søknaden at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhetsnivå til å tas i bruk.

I den mottatte dokumentasjonen er det bekreftet at det ikke er feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse, og at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhetsnivå til å kunne tas i bruk.

Under forutsetning at arbeidene er utført i henhold til tillatelsen og plan- og bygningsloven med underliggende regelverk, gis det i henhold til plan- og bygningslovens § 20-10 tredje ledd midlertidig brukstillatelse for ovennevnte arbeider.

Frist for utføring av gjenstående arbeider settes til 01.02.21.

Dato for søknad om ferdigattest:

Tidspunkt for søknad om ferdigattest er av ansvarlig søker oppgitt til 01.02.21.

Faktura for behandlingsgebyr ettersendes.

Vår ref. 2020/3950-9 bes oppgitt ved henvendelse.

Gebyr:

2020

Hva:	Antall:	Gebyr:	Gebyrregulativ:	Sum:
Behandlingsgebyr	1	2.200	pkt. 7.a	2.200

Hilsen

Stein Arve Hagen

Fagansvarlig byggesak/ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Interne kopimottakere:

Marita Fjær

Tomas Haugum

Kjeld Erik Sandbakken

André Michael Aglen

Økonomiavdelingen

Kommunalteknikk

Virksomhetsleder Plan- og byggesak

Kommunalteknikk



Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Namsos Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5007 Gårdsnr.: 20 Bruksnr.: 599 Seksjonsnr.: 1

Adresse: Blåbærvegen 5, 7820 SPILLUM

Referanse: 1706250115

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann		4161
Avløp		5624
Renovasjon		6426
Eiendomsskatt	Grunnlaget er 3,9 promille av skattetaksten	9560

Vannmåler: Ja

	Dato	Målestand m3
Sist avlest	01.11.2024	287

Kommentar

Eiendomsskattetaksten er kr. 3 502 000,-.

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.: 20 Bruksnr.: 599 Seksjonsnr.: 1

Adresse: Blåbærvegen 5, 7820 SPILLUM

Referanse: 1706250115

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har 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.

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	20	Bruksnr:	599	Festenr:	0	Seksjonsnr:	1
Adresse:	Blåbærvegen 5, 7820 SPILLUM						
Dato:	20.10.2025	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:		
Merknader: Anlegget er ikke kontrollert.		

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 20, Bruksnr 599, Seksjonsnr 1	Kommune:	5007 Namsos
Adresse:		Grunnkrets:	104 Spillum-Sævik
Veiadresse:	Blåbærvegen 5, gatenr 3470	Valgkrets:	1 Namsos
(fra bruksenhet)	7820 Spillum	Kirkesogn:	9110102 Klinga
Oppdatert:	04.12.2020	Tettsted:	7014 Spillum

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	04.03.2021	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	115/230
Arealkilde:				Areal felles tomt:	942,8 kvm
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:

Rolle	Fødsels-/Org.nr.	Eier	Andel	Type
Hjemmelshaver	280667	Taubert Stella Blåbærvegen 5, 7820 Spillum	1/2	Bosatt i Norge
Hjemmelshaver	290167	Schüler Stephan Johannes Blåbærvegen 5, 7820 Spillum	1/2	Bosatt i Norge

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Seksjonering	Forretning:	03.02.2021	Etablert/Endret	5007/20/599	0,0
	Matrikkelført:	03.02.2021	Etablert/Endret	5007/20/599/0/1	0,0
			Etablert/Endret	5007/20/599/0/2	0,0

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Blåbærvegen 5	Bolig	123,7	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	218,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse	BRA bolig:	247,4	Igangset.till.:	07.05.2020
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	247,4	Midl. brukstil.:	21.12.2020
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	2
Bygningsnr:	300804959			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	2		115,2		115,2		115,2		115,2
H02			132,2		132,2		132,2		132,2

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

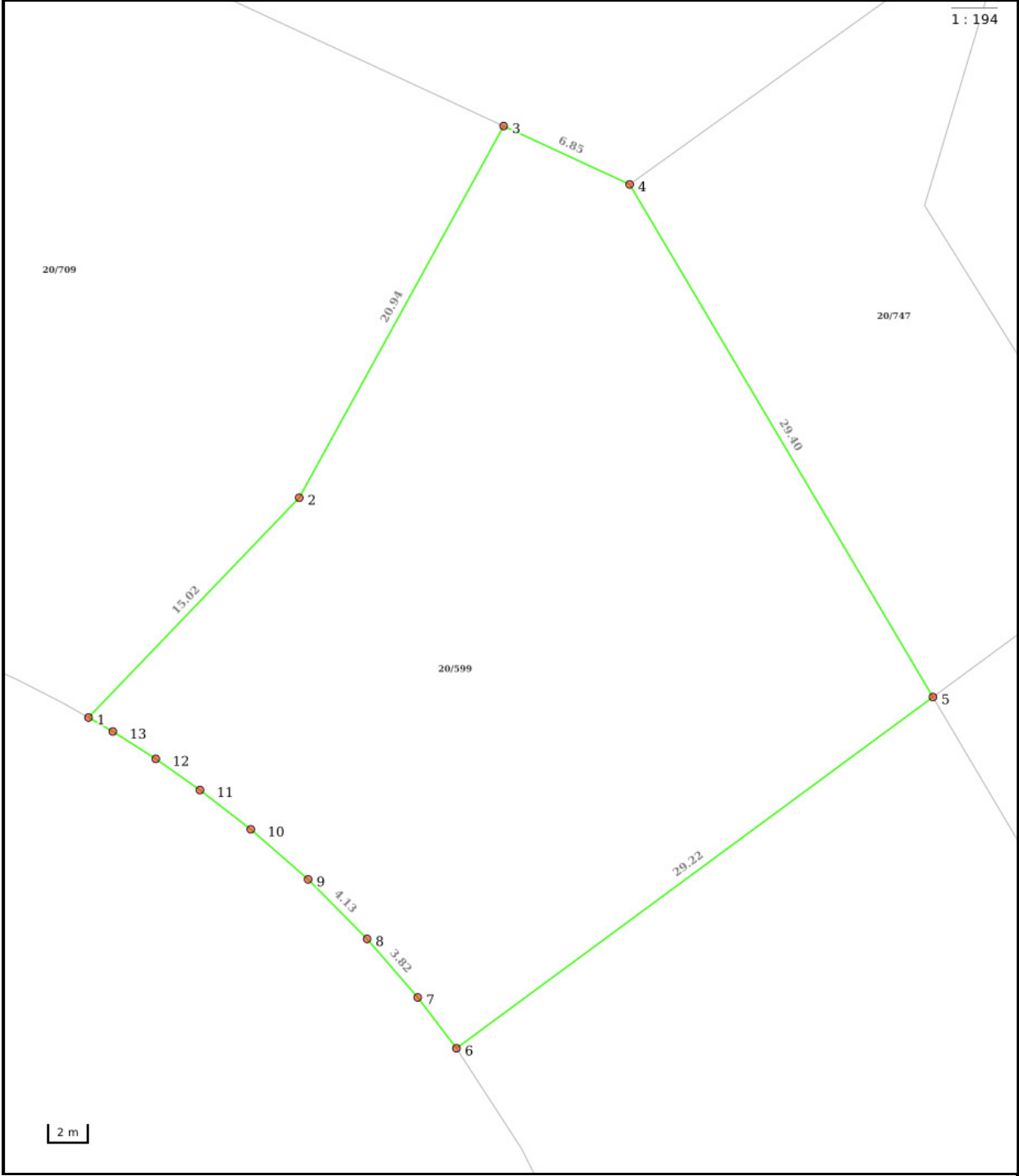
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



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:** 942,80m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 147 869,42	620 948,12	15,02m	Terrengmålt: Annet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	7 147 881,20	620 957,44	20,94m	Terrengmålt: Annet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	7 147 900,42	620 965,76	6,85m	Terrengmålt: Annet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	7 147 898,14	620 972,22	29,40m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	7 147 874,36	620 989,51	29,22m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	7 147 854,88	620 967,73	3,16m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	7 147 857,20	620 965,59	3,82m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	7 147 859,84	620 962,83	4,13m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	7 147 862,49	620 959,66	3,76m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
10	7 147 864,69	620 956,61	3,17m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
11	7 147 866,38	620 953,93	2,67m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
12	7 147 867,71	620 951,61	2,51m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
13	7 147 868,85	620 949,37	1,37m	Terrengmålt	10		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.



SAMMENDRAG



Boligmappennummer: CNS7636
Matrikkel: 5007-20/599/0/1
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



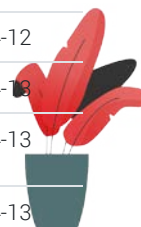
Hjemmelshavere:
Stella Taubert,Stephan Johannes Schüler



Adresse:
Blåbærvægen 5,
7820 SPILLUM

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 18 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
FDV	GRANNES VVS AS	BADEMILJØ	2022-12-16
012176_31650_Bad leilighet 1.jpg	NAMDAL ELEKTRO AS	Elektriker	2021-04-12
012176_31651_Bad leilighet 1.jpg	NAMDAL ELEKTRO AS	Elektriker	2021-04-12
012176_31652_Bad leilighet 1.jpg	NAMDAL ELEKTRO AS	Elektriker	2021-04-12
012176_31653_Gang leilighet 1.jpg	NAMDAL ELEKTRO AS	Elektriker	2021-04-12
012176_31654_Gang leilighet 1.jpg	NAMDAL ELEKTRO AS	Elektriker	2021-04-12
Skjult varme dokumentasjon (Entre schuller)	NAMDAL ELEKTRO AS	Elektriker	2021-04-12
Skjult varme dokumentasjon (Bad schuler)	NAMDAL ELEKTRO AS	Elektriker	2021-04-12
NELFO Samsvarserklæring (Schuler)	NAMDAL ELEKTRO AS	Elektriker	2021-04-12
NELFO Risikovurdering R1 (Schuler)	NAMDAL ELEKTRO AS	Elektriker	2021-04-12
NELFO Sluttkontroll R1 (Schuler)	NAMDAL ELEKTRO AS	Elektriker	2021-04-12
NELFO Risikovurdering R1 (Montering ovner)	NAMDAL ELEKTRO AS	Elektriker	2021-04-13
NELFO Samsvarserklæring (Montering varmovner)	NAMDAL ELEKTRO AS	Elektriker	2021-04-13
Sjekkliste etter utført arbeid (Montering panelovner)	NAMDAL ELEKTRO AS	Elektriker	2021-04-13
Glamox H60 H 04 230V White Uten Termostat	NAMDAL ELEKTRO AS	Elektriker	2021-04-13
Glamox H60 H 06 230V White Uten Termostat	NAMDAL ELEKTRO AS	Elektriker	2021-04-13
Glamox H60 H 10 230V White Uten Termostat	NAMDAL ELEKTRO AS	Elektriker	2021-04-13



Boligmappa

Post og besøk:

Kontakt:

NAMDAL ELEKTRO AS
Postboks 10
Dronning Mauds gate 10
0230 Oslo

Telefon: 91 11 11 11
kundeservice@boligmappa.no

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
Glamox H40/H60 WT White Termostat med Blooth PR	NAMDAL ELEKTRO AS	Elektriker	2021-04-13

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 11 dokumenter)

Boligeier har lastet opp dokumenter om sin bolig, men det er ikke gitt tillatelse om deling. Boligeier kan dele innholdet i sin bolig ved å logge seg inn, klikke på sin boligmappe og klikke på fanen "Del mappa di".



Kommune: 5007 Namsos
Eiendom: 5007/20/599/0/1

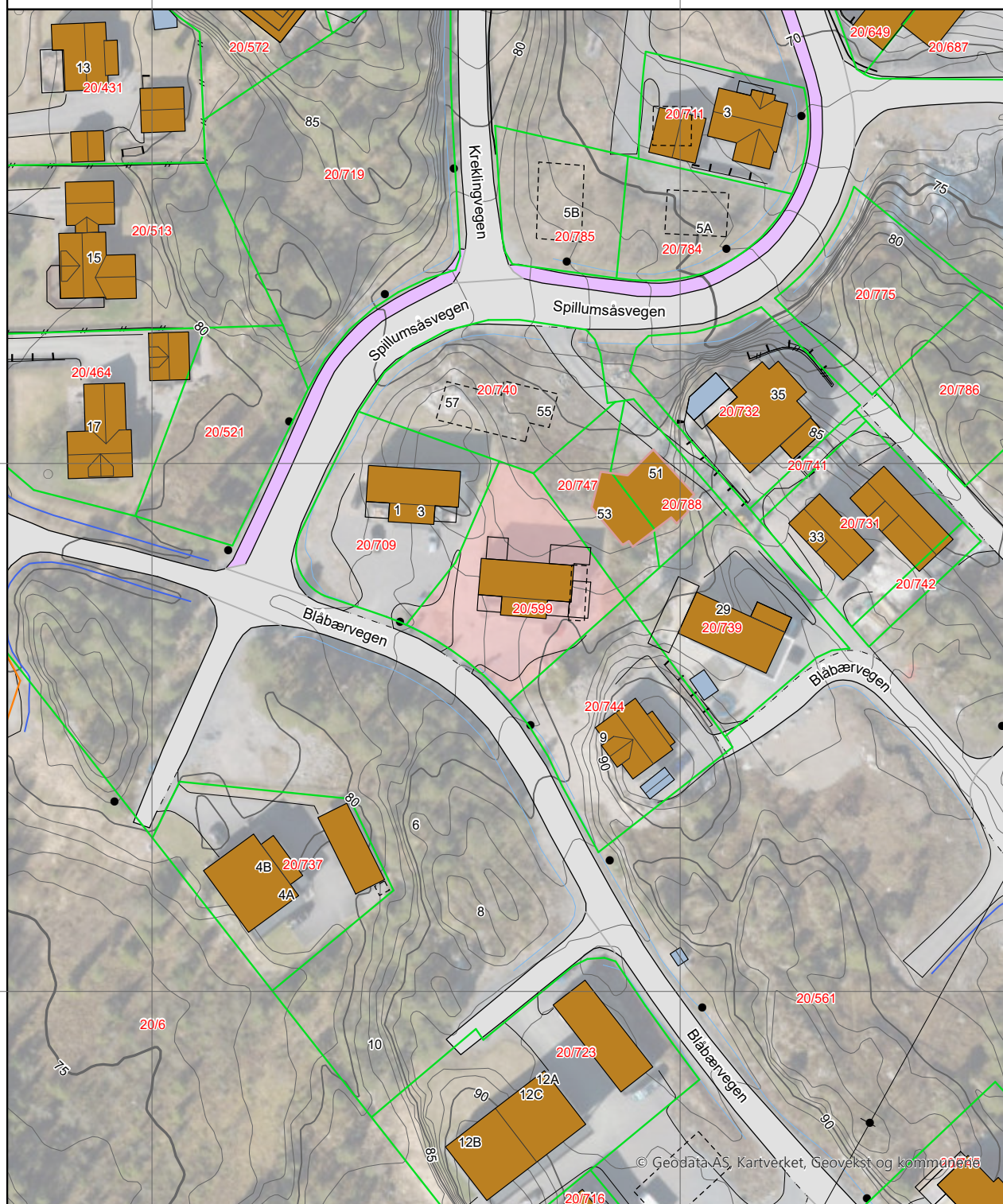
Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense

- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 19.10.2025



0 25 50 m

© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

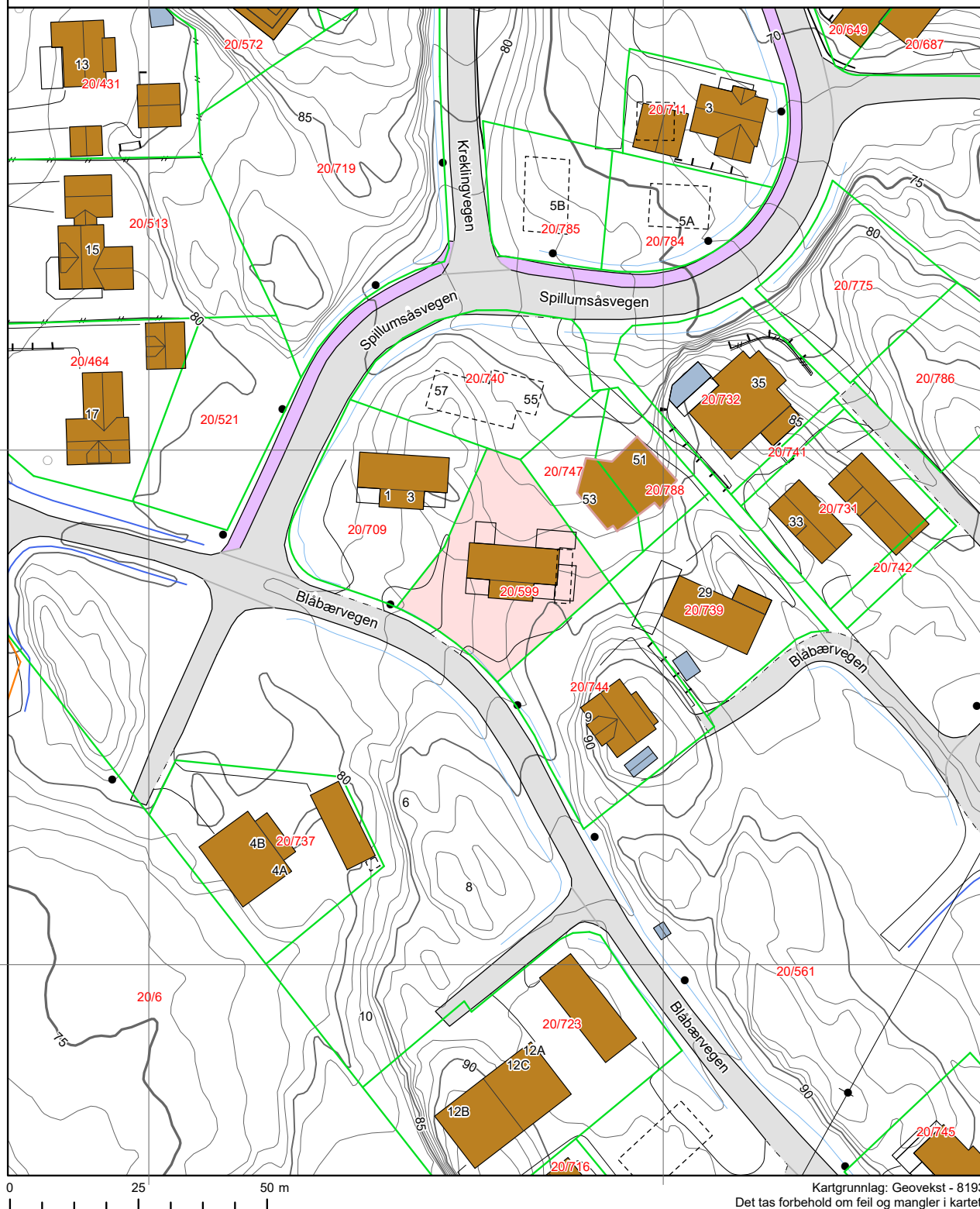
Kommune: 5007 Namsos
Eiendom: 5007/20/599/0/1

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 19.10.2025



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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



REGULERINGSBESTEMMELSER REGULERINGSENDRING FOR SPILLUMSÅSEN BOLIGOMRÅDE

Kommune: **Namsos**

Planidentitet: 2023002

	Dato	Sist endret
Planbeskrivelse	13.01.2023	08.03.2023
Bestemmelser	13.01.2023	08.03.2023
Plankart	13.01.2023	08.03.2023

Plan vedtatt: 03.05.2023

Innhold

§ 1 GENERELT	3
Pbl. § 12.5 nr. 1 Bebyggelse og anlegg	3
Pbl. § 12.5 nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.....	3
Pbl. § 12.5 nr. 3 Grønnstruktur.....	3
Pbl. § 12.5 nr. 4 Hensynssoner	3
§ 2 Fellesbestemmelser.....	3
2.1 Rekkefølgebestemmelser.....	3
2.2 Estetikk	4
2.3 Universell utforming	4
2.4 Parkering.....	4
2.5 Støy.....	4
2.6 Renovasjon	5
2.7 Søknad om byggetillatelse.....	5
§ 3 Bebyggelse og anlegg.....	6
3.1 Boligbebyggelse	6
3.1.1 Frittliggende småhusbebyggelse (Tomt 1-28, 39-46, 56-62 og 67-74).....	6
3.1.2 Konsentrert småhusbebyggelse (tomt 29-38).....	6
3.1.3 Konsentrert småhusbebyggelse tomt 47-48, tomt 54-55, tomt 62-65 og tomt 74-75-6	
3.1.4 Konsentrert småhusbebyggelse (tomt 15 og 16)	6
3.2 Skianlegg	6



3.3 Nærmiljøanlegg	7
3.4 Energianlegg.....	7
3.5 Lekeplasser	7
§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	7
4.1 Veg	7
4.2 Fortau.....	7
4.3 Gang-/sykkelveg.....	7
4.4 Annen veggrunn-grøntanlegg	7
4.5 Parkering.....	8
§ 5 Grønnstruktur	8
5.1 Naturområde-grønnstruktur	8
5.2 Turveg.....	8
5.3 Friluftsområde	8
§ 6 Hensynssoner.....	8
6.1 Frisikt.....	8
6.2 Høyspenningsanlegg inkl. høyspentkabler	8



§ 1 GENERELT

Bestemmelsene gjelder innenfor plangrensen i reguleringsplankart tegningsnummer 02 Datert 20.06.14 rev. 15.04.15. Området disponeres til følgende formål i hht. plan- og bygningsloven (PBL) av 2008:

Pbl. § 12.5 nr. 1 Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
- Skianlegg
- Nærmiljøanlegg
- Energianlegg
- Vannforsyningsanlegg
- Lekeplass

Pbl. § 12.5 nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn-grøntanlegg
- Parkeringsplasser

Pbl. § 12.5 nr. 3 Grønnstruktur

- Naturområde-grønnstruktur
- Turveg
- Friluftsområde

Pbl. § 12.5 nr. 4 Hensynssoner

- Frisikt
- Høyspenningsanlegg inkl. høyspentkabler

§ 2 Fellesbestemmelser

2.1 Rekkefølgebestemmelser

- Før nye boliger i området tas i bruk skal hovedadkomsten, Spillumsåsvegen, med fortau være opparbeidet og ferdigstilt.
- Stier fram til felles lekeplasser og lekeplasser skal opparbeides samtidig med annen infrastruktur i feltet og skal kunne tas i bruk samtidig med ferdigstillelse av boligene som lekeplass er felles for.
- Planutvalget kan etter begrunnet søknad gi tidsbegrenset utsettelse av ferdigstillelse av anlegg i under pkt 2.1.
- Lekeplasser skal være ferdigstilt før det gis ferdigattest til nye boliger som lekeplass er felles for. Se pkt 3.5.



•

2.2 Estetikk

Alle tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven skal, når det gjelder volumer, stiluttrykk, materialbruk, farger og lignende utformes på en slik måte at byggetiltaket får en god arkitektonisk og estetisk utforming.

2.3 Universell utforming

Friområder og fellesområder skal fungere som rekreasjons- og lekeområder for alle mennesker inkludert mennesker med nedsatt funksjonsevne, barn og voksne. Gangarealet skal ha lav friksjon, være trinnfritt, lett å orientere seg i og innby til lek, sosial kontakt og fysisk aktivitet.

I friområder der det ikke er mulig å tilrettelegge for rullestolbrukere, skal det være mulig å gi området en høyere grad av tilgjengelighet. Enkle tiltak som rydding av turstier, gode trinn og trappesforhold med god markering av trinnene, nødvendige kontraster og rekkverk i hele trappens lengde. Sikring av farlige områder, bergskrenter etc.

Boliger.

Det skal være trinnfri atkomst mellom parkering og bolig i blokkbebyggelse. Det settes krav til heis i boligbygning med 3 etasjer eller flere, som har felles inngang til minst 3 boliger som ligger over hverandre. .

Eneboliger.

Det skal være trinnfri atkomst fra stue til terrasse eller uteplass.

2.4 Parkering

Frittliggende småhusbebyggelse:

For hver enkelt bolig skal det avsettes plass for minimum en garasje plass og en parkeringsplass. Bi-leilighet skal ha 1 parkeringsplass pr. boenhet.

Alle parkeringsplasser skal legge til rette for el-bil/el sykkel parkering.

Konsentrert småhusbebyggelse:

Det skal anlegges 1,5 parkeringsplass pr. boenheter innen området.

Alle parkeringsplasser skal legge til rette for elektrisk bil-/elsykkel- parkering.

2.5 Støy

Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T1442/2021 skal legges til grunn ved håndtering av støy. Virksomheter innenfor planområde skal forholde seg til grenseverdier fastsatt i tabell 2.



2.6 Renovasjon

For hver tomt skal det avsettes tilstrekkelig areal for renovasjons-beholdere der oppstillingsplass har god tilgjengelighet fra veien.

2.7 Søknad om byggetillatelse

Søknad om byggetillatelse skal vedlegges:

- Situasjon som viser plassering av bolig, garasje, parkeringsplasser, avkjørsel og oppstillingsplasser for renovasjon.
- Terrengsnitt med angitt kote-høyde for golv i 1. etg., terrengsnitt skal vise ny bebyggelse i forhold til bebyggelse på naboeiendom.



§ 3 Bebyggelse og anlegg

3.1 Boligbebyggelse

3.1.1 Frittliggende småhusbebyggelse (Tomt 1-28, 39-46, 56-62 og 67-74)

- Det kan oppføres frittliggende småhusbebyggelse i inntil 2 etasjer med sokkel på skrå tomter der terrenget tillater det, og i inntil 2 etasjer på flate tomter. I boligen kan det etableres en bi-leilighet. Bi-leiligheten skal ikke overstige 60m².
- Gesimshøyden for boligene skal ikke overskride 6 m (8m for pulttak og 7m for flatt tak) og mønehøyde skal ikke overskride 8 m. Høyder måles fra gjennomsnittlig terrenghøyde.
- Maks utnyttelsesgrad % BYA = 40 %. Garasjer/carport/parkeringsareal og evt. veranda/terrasse skal være inkludert i total BYA.
- Mønehøyde på garasje skal ikke overstige 4,5m.

3.1.2 Konsentrert småhusbebyggelse (tomt 29-38)

- Det kan føres opp blokkhus i inntil 3 etasjer med garasjer i underetasje. Totalt 4 etasjer.
- Maks tillatte byggehøyde skal ikke overstige (NN2000)
 - Tomt 29-30 – kt +95,00
 - Tomt 31-35 - kt +80,00
 - Tomt 36-38 - kt +85,00
- Maks utnyttelsesgrad % BYA = 60%. Garasjer/carport/parkeringsareal og evt. veranda/terrasse skal være inkludert i total BYA.
- Mønehøyde på garasje skal ikke overstige 4,5m.

3.1.3 Konsentrert småhusbebyggelse tomt 47-48, tomt 54-55, tomt 62-65 og tomt 74-75-

- Det kan oppføres konsentrert småhusbebyggelse med flere boenheter i inntil 2 etasjer med sokkel på skrå tomter der terrenget tillater det, og i inntil 2 etasjer på flate tomter.
- Gesimshøyden for boligene skal ikke overskride 6 m (8m for pulttak og 7m for flatt tak) og mønehøyde skal ikke overskride 8 m. Høyder måles fra gjennomsnittlig terrenghøyde.
- Maks utnyttelsesgrad % BYA = 40 %. Garasjer/carport/parkeringsareal og evt. veranda/terrasse skal være inkludert i total BYA.
- Mønehøyde på garasje skal ikke overstige 4,5m.

3.1.4 Konsentrert småhusbebyggelse (tomt 15 og 16)

- Det kan føres opp blokkhus i inntil 3 etasjer med garasjer i underetasje.
- Maks tillatte byggehøyde skal ikke overstige kt + 90,00 (NN2000)
- Maks utnyttelsesgrad % BYA = 60%. Garasjer/carport/parkeringsareal og evt. veranda/terrasse skal være inkludert i total BYA.
- Mønehøyde på garasje skal ikke overstige 4,5m.

3.2 Skianlegg

- Det kan føres opp bygninger i inntil 2 etasjer.



- Gesimshøyde skal ikke overskride 5 m og mønehøyde skal ikke overskride 9 m. Høyde måles fra gjennomsnittlige terrenghøyde.

3.3 Nærmiljøanlegg

Arealet er avsatt til nærmiljøanlegg og kan ikke bebygges.

3.4 Energianlegg

Området er avsatt til nettstasjoner for El-forsyning.

3.5 Lekeplasser

I området skal det opparbeides sandkasse og annet utstyr for lek. (F. eks huske). Det skal etableres sittegrupper som gjør det attraktivt for både barn og andre å oppholde seg i området sammen med barna. Det tillates oppført overbygg på sittegruppe med maksimalt 3m høyde. Overbygg kan oppføres som en gapahuk med vegger på 3 sider.

f_LEK1 er felles for tomtene 15-21, 29-38.

f_LEK2 er felles for tomtene 1-15 og 22-28

f_LEK3 er felles for tomtene 39-53.

f_LEK4 er felles for tomtene 54-80.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Veg

Arealet er avsatt til felles adkomstveger for alle tomter/boenheter i området og kan ikke bebygges.

Veg V15 skal være stengt for gjennomkjøring med unntak av buss, renovasjonsbiler og utrykningskjøretøyer.

4.2 Fortau

Arealet er avsatt til fortau.

4.3 Gang-/sykkelveg

Arealet er avsatt til gang-/sykkelveg og kan ikke bebygges. Det må legges vekt på en utforming av gang/sykkelvegen som gjør det naturlig for myke trafikanter å velge det etablerte krysningspunktet under Fv 17.

4.4 Annen veggrunn-grøntanlegg

Arealet er avsatt som grøntanlegg og snøopplag. Området kan ikke bebygges.



4.5 Parkering

Arealet er avsatt til parkeringsplasser for skianlegget og turgåere.

§ 5 Grønnstruktur

5.1 Naturområde-grønnstruktur

Området er avsatt til naturområde og kan ikke bebygges.

5.2 Turveg

Områdene skal fungere som felles snarveier for gående og adkomst til lekearealene.

5.3 Friluftsområde

Arealet er avsatt som friluftsområde og kan ikke bebygges.

§ 6 Hensynssoner

6.1 Frisikt

Området er regulert til hensynssone veg. Innenfor dette området skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veger. Parkering i frisiktsoner er ikke tillatt.

6.2 Høyspenningsanlegg inkl. høyspentkabler

Området er regulert til hensynssone for høyspent og kan av sikkerhetshensyn ikke bebygges før høyspent-trase er lagt om.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER 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: Blåbærvegen 5
7820 SPILLUM

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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre