



aktiv.

Prestvikmyra 27, 7820 SPILLUM

Spillum - Enebolig med 3 soverom og kontor. Dobbelgarasje med stor carport. Romslig endetomt med gode lys og solforhold



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 1 580 000,-
Omkostn.: Kr 40 740,-
Total ink omk.: Kr 1 620 740,-
Selger: Ole Andre Kolberg

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1920
BRA-i/BRA Total 100/162 kvm
Tomtstr.: 1725.5 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 21, bnr. 27
Oppdragsnr.: 1706240147

Prestvikmyra 27

Prestvikmyra 27 er en landlig beliggende enebolig kun ca. 5 km fra Namsos. Romslig eiet endetomt på ca. 1.725 kvm. Tomten har gode lys og solforhold og utsikt til nærområdet.

Enebolig med 3 soverom og kontor. Dobbeltgarasje med stor carport.

Opplyst tiltak:

2019 - Bygget veranda

2020 - Nytt sikringsskap, el-billader og sikringsskap i garasje

2021 - Verandadør

2022 - Bygget carport

2022/24 - Wc skiftet i 2022, malt innredning i 2023 og ny avtrekksvifte i 2024.

2022/23 - Byttet vinduer

2023 - Drenering tatt på 2 sider

2024 - Tak over inngangsparti skiftet

Noe gjennstående oppgraderinger må påregnes.

Ønsker du en landlig beliggende enebolig med dobbeltgarasje og stor carport på romslig eiet tomt anbefaler jeg deg å komme på visning!

Velkommen.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	66
Energiattest	71
Nabolagsprofil	78
Tinglyste erklæringer	81
Ferdigattest	83
Tegninger mottatt fra kommunen	86
Kommunale avgifter	91
Opplysninger vedr. vei, vann og avløp	92
Situasjonskart	93
Sammendrag fra boligmappe	96
Budskjema	104

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 100 m²

BRA - e: 62 m²

BRA totalt: 162 m²

TBA: 35 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 63 m²

2. etasje

BRA-i: 37 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

35 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 48 m²

2. etasje

BRA-e: 14 m²

Ikke målbare arealer

Etasje: Loft

GUA (gulvareal): 44 kvm.

BRA (målbart areal): 37 kvm.

ALH (arealer med lav himlingshøyde): 7 kvm.

Etasje: Kjeller

GUA (gulvareal): 27 kvm.

BRA (målbart areal): 0 kvm.

ALH (arealer med lav himlingshøyde): 27 kvm.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Deler av arealet på loft, hems garasje og hele arealet i kjeller er ikke målbare pga. lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1725.5 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 1.725 kvm.

Tomten er opparbeidet med plen og beplantning.

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

Beliggenhet

Gode lys/solforhold og utsikt til nærområde. Nærområde består av spredt boligbebyggelse. Noe trafikkstøy fra nærliggende veg må påregnes (FV17). Eiendommen ligger ca 5 km fra Namsos bysentrum.

Adkomst

Felles privat adkomstveg til eiendommen. Forholdet er ikke tinglyst.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Spillum barnehage (1-5 år) 1.4 km

Barstad barnehage (1-5 år) 2.4 km

Namsos barnehage (1-5 år) 4.1 km

Skolekrets

Bjørkly skole (1-10 kl.) 3.9 km

Høknes barneskole 5.9 km

Namsos barneskole 6.1 km

Namsos ungdomsskole 5.8 km

Høknes ungdomsskole 6.1 km

Olav Duun videregående skole 5.8 km

Grong videregående skole 51.5 km

Bygningssakkyndig

Lars Brattsti

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig er oppført i 1,5 etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i gråstein og støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre, og er kledd med liggende panel og stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er tekket med stålplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags, 3-lags og koblet glass.

Garasje:

Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform tekket med metalplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med enkelt glass. Leddporter i tre med portåpnere.

Tilleggsbyggingen er ikke videre tilstandsvurdert og omtalt i rapporten.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst-forum Trøndelag AS v/Lars Brattsti, datert 16.10.2024. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Beskrivelse: Malt overflater, ny innredning og byttet toalett 2023.

Pkt. 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Byttet kjøkkenvask, byttet toalett.

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

Beskrivelse: Kom inn vann i vegg/gulv mot myr. Mye bedre etter drenering ble tatt i 2023.

Pkt. 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Ja
Beskrivelse: Lekkasje på tak i inngang, kom vann dryppene i dusjen. Blir byttet tak av NBM før salg.

Pkt. 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende? Ja
Beskrivelse: Sotpipe for nærme vegg. Sprukket stein inne i ovn.

Pkt. 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja
Beskrivelse: Ja det er skjevheter Lappet sprekk i mur inngang mot nord.

Pkt. 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja
Beskrivelse: Vi har tidvis hørt mus.

Pkt. 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)? Ja
Beskrivelse: Bygget veranda 2019 Byttet vinduer i 2022-23 Montert verandadør 2021 Bygget carport 2022.

Pkt. 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Bygget terrasse 2019 Bygget carport 2022

Pkt. 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest? Ja
Beskrivelse: Ja, carport og veranda. Blir sendt inn før salg.

Pkt. 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)? Ja
Beskrivelse: Privat avtale om å bruke sti ned til gang og sykkelveg

Innhold

1. etasje:

2 vindfang, bad/vaskerom, kjøkken, stue, gang. Trapperom.

Loft:

Trapperom, kontor, 3 soverom.

Kjeller:

3 uinnredede kjellerrom.

Standard

Kjeller:

Uinnredet kjellerrom 1: Stoppekran, bereder og trapp. Uinnredet kjellerrom.

Uinnredet kjellerrom 2: Uinnredet kjellerrom.

Uinnredet kjellerrom 3: Uinnredet kjellerrom.

1. etasje:

Vindfang 1: Belegg på gulv og malt panel på vegger. Takess i himling.

Skyvedørsgarderobe.

Vindfang 2: Uinnredet rom.

Bad/vaskerom: Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Takess i himling. Panelovn.

Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, dusjkabinett, servantskap, wc og mekanisk avtrekk.

Trapprom: Malt panel på vegger. Malt panel i himling. Trapp.

Kjøkken: Laminat på gulv, flis på vegg over benkeplate og panelplater på vegger. Malt panel i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for vaskemaskin. Utgang veranda.

Stue: Belegg på gulv, tapet og malte plater på vegger. Takess i himling. Vedovn og varmepumpe.

Gang: Laminat på gulv, malte plater, tømmer og tapet på vegger. Downlights og malte plater i himling. Trapp.

Loft:

Trapperom: Tre og malt overflate på gulv, og malt panel på vegger. Malte plater i himling. Sikringsskap og trapp.

Kontor: Belegg på gulv, brystpanel og malt overflate på vegger. Panel i himling.

Panelovn.

Soverom 1: Laminat på gulv, brystpanel og malt overflate på vegger. Malte plater i himling. Garderobeskap.

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

Soverom 3: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling.

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

Forhold som har fått TG2:

Krypkjeller

Oppsummering:

Krypkjeller er tilgjengelig ovenifra da tilbygg er under renovering.

Registrerer manglende dampsperre på bakken og begrenset ventilering.

Anbefalte tiltak:

Ved fullføring av tilbygg må ovennevnte avvik utbedres.

Det bør etableres tilgang til krypkjeller ved fullføring.

Rom under terreng

Oppsummering:

Kjelleren fremstår som en grovkjeller med fritt eksponert murgulv og grunnmur. Fuktsøk/ fuktmålinger indikerer fuktverdier over faregrense for utvikling av sopp/ råteskader. Det registreres synlig fuktighet i muroverflater. Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater for å ivareta best mulig vilkår for uttørking.

Anbefalte tiltak:

Rydding og utlufting av kjelleren anbefales for å ivareta best mulig vilkår for uttørking.

Vinduer og dører

Oppsummering:

Det er manglende beslag over og under vinduer.

Manglende beslag over dører.

Vinduer i tilbygg bad/vindfang er værslitte.

Koblede vinduer i kjeller med høy slitasjegrad.

Anbefalte tiltak:

Det må påregnes tiltak på koblede vinduer og vinduer i tilbygg.

Det må utføres tiltak på beslag på vinduer og dører for å forhindre fukt inn i konstruksjonen.

Yttervegger

Oppsummering:

Vegger har synlig skjevhet/ helling.

Det registreres stedvis råteskader i trekledning på tilbygg bad/vindfang.

Kledningen på hoveddel har begrenset lufting. Stedvis værslitt overflate.

Anbefalte tiltak:

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det må påregnes skifte av kledning på tilbygg bad/vindfang.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering:

Det er kun tilkomst til kaldloft på hoveddel.

Registrerer uttørkede fuktmerker på undertak.

Det er ingen ventilasjon på kaldtloft utenom utettheter i undertak og ved pipe.

Anbefalte tiltak:

Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon må etableres på tilbyggene.

Anbefaler at kaldtloft holdes under oppsikt for å avdekke om det er pågående problem med fukt/kondensering.

Takkonstruksjon

Oppsummering:

Det registreres svai/nedbøy i takflaten.

Det er ikke etablert spalter/ventiler eller lekting for lufting av takkonstruksjon.

Anbefalte tiltak:

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering:

Det registreres sprekker/ riss i pipa.

Brennplater i vedovn med sprekker.

Fuger på flis under vedovn har sprekker/mangler stedvis.

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

Anmerkninger/mangler vedr pipe, ildsted eller boenhet registrert på tilsyn 24.02.2022:

- Sotluken er defekt.

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

Anbefalte tiltak:

På grunn alder og slitasje må rehabilitering av pipa vurderes.

Det må påregnes tiltak for å lukke avvikene.

Avløpsrør

Oppsummering:

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

Anbefalte tiltak:

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

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

Vannledninger

Oppsummering:

Vannrør er fra byggeåret og noe frem i tid, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak:

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

Varmesentral

Oppsummering:

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget.

Anbefalte tiltak:

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Ventilasjon

Oppsummering:

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av verandadør/vindu på kontor og stue/kjøkken.

Anbefalte tiltak:

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert

Forhold som har fått TG3:

Drenering

Oppsummering:

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

Det registreres manglende topplister.

Deler av drenering har passert forventet brukstid.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn.

Undersøkelsen viser

indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur.

Det er stedvis fall inn mot grunnmur.

Anbefalte tiltak:

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.

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

Anbefaler at kjeller holdes under oppsikt for å avdekke om det er negativ utvikling med tanke på fukt.

Det må påregnes tiltak på drenering for å lukke avviket.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Grunnmur og fundament

Oppsummering:

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren på hoveddel og på tilbygg vindfang.

Grunnmur tilbygg vindfang med større sprekker og skjevheter (TG 3)

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid,

med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Utbedring av påviste skader på grunnmur tilbygg er nødvendig.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Støttemur

Oppsummering:

Rekkverk mangler ved trapp. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks.

betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Anbefalte tiltak:

Rekkverk bør etableres.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering:

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

Det mangler rekkverk i trapp til veranda.

Trapp ved ytterdør mangler rekkverk på en side.

Anbefalte tiltak:

Rekkverk i trapper må monteres iht. krav.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Renner og nedløp

Oppsummering:

Takrenner mangler stedvis.

Anbefalte tiltak:

Etablering av takrenner må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Taktekking

Oppsummering:

Det registreres rust i takplater.

Det er bulker i takplater.

Plater er stedvis løse.

Stedvis fuktpåkjente vindskier/sperreender.

Undertak av trefliser. Metallplater lagt direkte på undertak. Ingen lufting.

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

Anbefalte tiltak:

Taktekkingen/undertak og beslag må oppgraderes.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Utstyr på tak

Oppsummering:

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

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Anbefalte tiltak:

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering:

Etasjeskille har store skjevheter.

Registrerer høydeforskjeller på loft på fra 30 mm opptil 80 mm.

I 1 etasje ble registrert opptil 70 mm på stue og 40 mm på kjøkken.

Anbefalte tiltak:

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Dette er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å

avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig

kostnadsoverslag.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Trapp

Oppsummering:

Trappen mangler stedvis rekkverk.

Rekkverk er for lavt og bør sikres bedre.

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

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

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

Trappen er noe bratt.

Anbefalte tiltak:

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

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

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

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Pga. av ovennevnte avvik må det vurderes skifte av trapp.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom

Oppsummering:

Badet er oppmalt på gulv og vegger. Ny himling 2024.

Tettesjikt på gulv og vegger er fra ca 1983.

Nyere innredning og dusjkabinett.

Begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring av sluk. Selger opplyser om egen sluk i kabinettet.

TG 3 settes på grunn av alder på tettesjikt og sluk.

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsonen ikke er tilgjengelig

tømmervegg. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik.

Luke på kasse ved wc demontert og fuktmåling uten avvik registrert.

Anbefalte tiltak:

Anbefaler renovering av rommet.

Ved fortsatt bruk:

Anbefaler fortsatt bruk av tett dusjkabinett og jevnlig rengjøring av sluk.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG-IU

Øvrig

Oppsummering:

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og alder. Det er septiktank med overløp til grøft.

Utvendige vannledninger er av ukjent type og alder. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Septiktank av ukjent type.

Anbefalte tiltak:

Info fra kommunen: Det kan etter hvert komme pålegg om godkjent avrenning fra septiktank dersom dette ikke er etablert.

Lovlighet:

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

Selger opplyser om manglende brukstillatelse/ferdigattest or veranda.

Det foreligger ferdigattest på tilbygg bad/vindfang.

Det foreligger ferdigattest på tilbygg carport.

Takhøyden på loft måles til ca 195 cm.

Takhøyder i kjeller ned til ca 175 cm.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst-forum Trøndelag AS v/Lars Brattsti, datert 16.10.2024. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Opplyst tiltak:

Bygget veranda i 2019

Nytt sikringsskap, el-billader og sikringsskap i garasje i 2020

Verandadør i 2021

Bygget carport i 2022

Wc skiftet i 2022, malt innredning i 2023 og ny avtrekksvifte i 2024.

Byttet vinduer i 2022/23

Drenering tatt på 2 sider i 2023

Tak over inngangsparti skiftet i 2024

TV/Internett/Bredbånd

Fiber innlagt. NTEBB. (Altibox)

Parkering

På egen gårds plass, carport og to enkle garasjer.

Forsikringsselskap

Fremtind

Polisenummer

29382332

Diverse

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

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.

Vedskjul som ligger ovenfor huset ligger utenfor tomtegrensen. Bli benyttet av eier. Kontakt megler for mer info.

Energi

Oppvarming

Elektrisk, varmepumpe og ved.

Namsos kommune opplyser følgende:

Anmerkninger/mangler vedr pipe, ildsted eller boenhet registrert på tilsyn 24.02.2022:

- Sotluken er defekt.
 - Serviceintervall på slokkemateriell er ikke overholdt. Skum 5 år, pulver 10 år.
- Tilsyn hvert 4. år. Feiing hvert 4. år, neste gang 2026. (med forbehold om endringer)

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

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 580 000

Kommunale avgifter

Kr 18 335

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt Grunnlaget er 3,9 promille av skattetaksten som er kr. 936 000,-.

Formuesverdi primær

Kr 345 334

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 1 312 268

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 21, bruksnummer 27 i Namsos kommune.

Offentligrettslig pålegg

Anmerkninger/mangler vedr pipe, ildsted eller boenhet registrert på tilsyn 24.02.2022:

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5007/21/27:

16.09.1974 - Dokumentnr: 6470 - Erklæring/avtale

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

21.07.1983 - Dokumentnr: 6233 - Erklæring/avtale

Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom
Vegvesenets betingelser vedtatt

26.09.2024 - Dokumentnr: 2007696 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

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

20.11.1920 - Dokumentnr: 900100 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:1703 Gnr:21 Bnr:22

18.08.1967 - Dokumentnr: 3233 - Målebrev

01.01.2018 - Dokumentnr: 201685 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1703 Gnr:21 Bnr:27

01.01.2020 - Dokumentnr: 1927394 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5005 Gnr:21 Bnr:27

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for tilbygg datert 29.11.1983.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg carport datert 17.10.2024.

Namsos kommune opplyser følgende:

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

Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

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

Vei, vann og avløp

Vann:

Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

Eiendommen har ikke vannmåler

Avløp:

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig eller privat nett

Eiendommen har septiktank

Vei:

Eiendommen er tilknyttet privat vei.

Kommentar:

Det kan etter hvert komme pålegg om godkjent avrenning fra septiktank dersom dette ikke er etablert.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplan med formål bolig.

Kopi av kommuneplanens arealdel for Namsos kommune, vedtatt 25.11.2010 og 27.11.2011 kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag

1 580 000 (Prisantydning)

Omkostninger

39 500 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

40 740 (Omkostninger totalt)

55 840 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

58 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 620 740 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 635 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 638 640 (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 40 740

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,75% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

6 500 Kommunale opplysninger

13 900 Markedspakke

5 900 Oppgjørshonorar

1 750 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

12 500 Tilretteleggingsgebyr (Normalt 15.000 - 2.500 for e-takst)

2 500 Visninger per stk.

500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

4 000 Utlegg fotograf ca.

240 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.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

Boli Eiendomsmegling AS, Søren R Thornæs veg 4
7800 Namsos

Salgsoppgavedato

18.10.2024





























Vedlegg

Prestvikmyra 27

7820 SPILLUM

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1920

BRA: 100 m²

BRA-i: 100 m²



Samlet vurdering

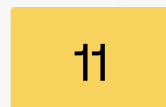
TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/23933>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

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

Det registreres manglende topplister.

Deler av drenering har passert forventet brukstid.

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

Det er stedvis fall inn mot grunnmur.

Anbefalte tiltak

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.

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

Anbefaler at kjeller holdes under oppsikt for å avdekke om det er negativ utvikling med tanke på fukt.

Det må påregnes tiltak på drenering for å lukke avviket.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren på hoveddel og på tilbygg vindfang.

Grunnmur tilbygg vindfang med større sprekker og skjevheter (TG 3)

Anbefalte tiltak

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

Utbedring av påviste skader på grunnmur tilbygg er nødvendig.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Støttemur

Oppsummering

Rekkverk mangler ved trapp. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Anbefalte tiltak

Rekkverk bør etableres.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverket tilfredsstillende krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.
Det mangler rekkverk i trapp til veranda.
Trapp ved ytterdør mangler rekkverk på en side.

Anbefalte tiltak

Rekkverk i trapper må monteres iht. krav.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner mangler stedvis.

Anbefalte tiltak

Etablering av takrenner må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Taktekking

Oppsummering

Det registreres rust i takplater.
Det er bulker i takplater.
Plater er stedvis løse.
Stedvis fuktpåkjente vindskier/sperreender.
Undertak av trefliser. Metallplater lagt direkte på undertak. Ingen lufting.
Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Taktekkingen/undertak og beslag må oppgraderes.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Takstigen er en stige med bøyle over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.
Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Anbefalte tiltak

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Etasjeskille har store skjevheter.
Registrerer høydeforskjeller på loft på fra 30 mm opptil 80 mm.
I 1 etasje ble registrert opptil 70 mm på stue og 40 mm på kjøkken.

Anbefalte tiltak

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Dette er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Trapp

Oppsummering

Trappen mangler stedvis rekkverk.

Rekkverk er for lavt og bør sikres bedre.

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

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

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

Trappen er noe bratt.

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

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

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

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Pga av ovennevnte avvik må det vurderes skifte av trapp.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom

Oppsummering

Badet er oppmalt på gulv og vegger. Ny himling 2024.

Tettesjikt på gulv og vegger er fra ca 1983.

Nyere innredning og dusjkabinett.

Begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring av sluk. Selger opplyser om egen sluk i kabinettet.

TG 3 settes på grunn av alder på tettesjikt og sluk.

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsonen ikke er tilgjengelig tømmervegg. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik. Luke på kasse ved wc demontert og fuktmåling uten avvik registrert.

Anbefalte tiltak

Anbefaler renovering av rommet.

Ved fortsatt bruk:

Anbefaler fortsatt bruk av tett dusjkabinett og jevnlig rengjøring av sluk.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Krypkjeller

Oppsummering

Krypkjeller er tilgjengelig ovenifra da tilbygg er under renovering.

Registrerer manglende dampsperre på bakken og begrenset ventilering.

Anbefalte tiltak

Ved fullføring av tilbygg må ovennevnte avvik utbedres.
Det bør etableres tilgang til krypkjeller ved fullførelse.

Rom under terreng

Oppsummering

Kjelleren fremstår som en grovkjeller med fritt eksponert murgulv og grunnmur. Fuktsøk/ fuktmålinger indikerer fuktverdier over faregrense for utvikling av sopp/ råteskader. Det registreres synlig fuktighet i muroverflater. Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater for å ivareta best mulig vilkår for uttørring.

Anbefalte tiltak

Rydding og utlufting av kjelleren anbefales for å ivareta best mulig vilkår for uttørring.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det er manglende beslag over og under vinduer.
Manglende beslag over dører.
Vinduer i tilbygg bad/vindfang er værslitte.
Koblede vinduer i kjeller med høy slitasjegrad.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes tiltak på koblede vinduer og vinduer i tilbygg.
Det må utføres tiltak på beslag på vinduer og dører for å forhindre fukt inn i konstruksjonen.

Yttervegger

Oppsummering

Vegger har synlig skjevhet/ helling.
Det registreres stedvis råteskader i trekledning på tilbygg bad/vindfang.

Kledningen på hoveddel har begrenset lufting. Stedvis værslitt overflate.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
Det må påregnes skifte av kledning på tilbygg bad/vindfang.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er kun tilkomst til kaldloft på hoveddel.
Registrerer uttørkede fuktmerker på undertak.
Det er ingen ventilasjon på kaldtloft utenom utettheter i undertak og ved pipe.

Anbefalte tiltak

Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon må etableres på tilbyggene.
Anbefaler at kaldtloft holdes under oppsikt for å avdekke om det er pågående problem med fukt/kondensering.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det registreres svai/nedbøy i takflaten.

Det er ikke etablert spalter/ventiler eller lekting for lufting av takkonstruksjon.

Anbefalte tiltak

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det registreres sprekker/ riss i pipa.

Brennplater i vedovn med sprekker.

Fuger på flis under vedovn har sprekker/mangler stedvis.

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

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

24.02.2022;

- Sotluken er defekt.

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

10 år.

Anbefalte tiltak

På grunn alder og slitasje må rehabilitering av pipa vurderes.

Det må påregnes tiltak for å lukke avvikene.

Avløpsrør

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

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

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret og noe frem i tid, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak

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

Varmesentral

Oppsummering

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget.

Anbefalte tiltak

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Ventilasjon

Oppsummering

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av verandadør/vindu på kontor og stue/kjøkken

Anbefalte tiltak

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.

Bygningsdeler med TG-IU

Øvrig

Oppsummering

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og alder. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av ukjent type og alder. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Septiktank av ukjent type.

Anbefalte tiltak

Info fra kommunen: Det kan etter hvert komme pålegg om godkjent avrenning fra septiktank dersom dette ikke er etablert.

Lovlighet

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

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

Selger opplyser om manglende brukstillatelse/ferdigattest for veranda/carport. Det foreligger ferdigattest på tilbygg bad/vindfang.

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

Takhøyden på loft måles til ca 195 cm.

Takhøyder i kjeller ned til ca 175 cm.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
8.10.2024

Rapportdato
16.10.2024

Hjemmelshavere

Navn: **Ole Andre Kolberg**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: **Lars Brattsti**

Telefon: **91645125**

Firma: **Takst-forum Trøndelag**

Epost: **lars@tft.no**

Adresse: **Vestre Rosten , 7072 Heimdal**



Informasjon om boligen

Adresse: **Prestvikmyra 27, 7820 Spillum**

Kommunenr: **5007**

Gårdsnr: **21**

Bruksnr: **27**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1920 - Innhentet fra tidligere salgsoppgave.**

Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig er oppført i 1,5 etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i gråstein og støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre, og er kledd med liggende panel og stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er teknet med stålplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags, 3-lags og koblet glass.

Garasje:

Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform teknet med metalplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med enkelt glass. Leddporter i tre med portåpnere. Tilleggsbyggingen er ikke videre tilstandsvurdert og omtalt i rapporten.

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.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	100	100	0	0	35
Garasje	62	0	62	0	0
Totalt m²	162	100	62	0	35

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	63	63	0	0	35
Loft	37	37	0	0	0
Kjeller	0	0	0	0	0
Totalt m²	100	100	0	0	35

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	44	37	7
Kjeller	27	0	27
Totalt m²	71	37	34

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	63	60	3	2 vindfang, bad/vaskerom, kjøkken, stue, gang.	Trapperom kjeller.
Loft	37	37	0	Trapperom, kontor, 3 soverom.	
Totalt m²	100	97	3		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	48	0	48	0	0
Hems	14	0	14	0	0
Totalt m²	62	0	62	0	0

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Hems	46	14	32
Totalt m²	46	14	32

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	48	0	48		Oppstillingsplass 2 biler.
Hems	14	0	14		Lagerplass.
Totalt m²	62	0	62		

Kommentar til arealberegning

Deler av arealet på loft, hems garasje og hele arealet i kjeller er ikke målbare pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er blitt gjennomført lokale tiltak spesifikt knyttet til utskifting av drenering på side mot øst og nedre side av boligen.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuksikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-3
<p>Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast. Grunnmursplast på deler av grunnmur. Det registreres manglende topplister.</p> <p>Deler av drenering har passert forventet brukstid.</p> <p>Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur.</p> <p>Det er stedvis fall inn mot grunnmur.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.</p> <p>Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.</p> <p>Anbefaler at kjeller holdes under oppsikt for å avdekke om det er negativ utvikling med tanke på fukt.</p> <p>Det må påregnes tiltak på drenering for å lukke avviket.</p>	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller, Søyer/pilarer (åpen fundamentering)
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong, Gråsteinsmur
Hoveddel plassert på grunnmur i betong og gråsteinsmur. Tilbygg bad/vindfang plassert på støpte pilarer. Tilbygg vindfang plassert på ringmur med krypkjeller.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	
TG-3	
Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren på hoveddel og på tilbygg vindfang. Grunnmur tilbygg vindfang med større sprekker og skjevheter (TG 3)	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt. Utbedring av påviste skader på grunnmur tilbygg er nødvendig.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.3 Krypkjeller

Beskrivelse	
Det er en krypkjeller under tilbygg.	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Nei
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Nei
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet	
Ved stikktakninger i bjelkelaget i krypkjeller måles et fuktinnhold på 18 vektprosent. Målingen viser et fuktinnhold opp i mot faren for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader.	

Oppsummering av krypkjeller**TG-2**

Krypkjeller er tilgjengelig ovenfra da tilbygg er under renovering.
Registrerer manglende dampsperre på bakken og begrenset ventilering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved fullføring av tilbygg må ovennevnte avvik utbedres.
Det bør etableres tilgang til krypkjeller ved fullførelse.

6.4 Støttemur

Beskrivelse

Støttemur oppført i naturstein.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Nei

Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?

Ja

Oppsummering av støttemur**TG-3**

Rekkverk mangler ved trapp. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rekkverk bør etableres.

Utbedringskostnader**Under 10 000**

6.5 Rom under terreng

Type rom under terreng

Grovkjeller

Er det synlige skader eller påvist fukt?

Nei

Oppsummering av rom under terreng**TG-2**

Kjelleren fremstår som en grovkjeller med fritt eksponert murgulv og grunnmur. Fuksøk/ fuktmålinger indikerer fuktverdier over faregrense for utvikling av sopp/ råteskader. Det registreres synlig fuktighet i muroverflater. Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater for å ivareta best mulig vilkår for uttørring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rydding og utlufting av kjelleren anbefales for å ivareta best mulig vilkår for uttørring.

6.6 Balkong, terrasse, plating

Type	Balkong
Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, plating	TG-3
Rekkverket tilfredsstillende krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd. Det mangler rekkverk i trapp til veranda. Trapp ved ytterdør mangler rekkverk på en side.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rekkverk i trapper må monteres iht. krav.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.7 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Vinduer med 3-lags glass.	
Trevinduer med koblet glass.	
Ytterdør i malt utførelse.	
Terrassedør med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
De fleste vinduer skiftet i perioden 2019/2023.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
<p>Det er manglende beslag over og under vinduer. Manglende beslag over dører. Vinduer i tilbygg bad/vindfang er værslitte. Koblede vinduer i kjeller med høy slitasjegrad.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Det må påregnes tiltak på koblede vinduer og vinduer i tilbygg. Det må utføres tiltak på beslag på vinduer og dører for å forhindre fukt inn i konstruksjonen.</p>	

6.8 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er utført arbeider på hoveddel og tilbygg vindfang.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
<p>Vegger har synlig skjevhet/ helling. Det registreres stedvis råteskader i trekledning på tilbygg bad/vindfang. Kledningen på hoveddel har begrenset lufting. Stedvis værslitt overflate.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Det må påregnes skifte av kledning på tilbygg bad/vindfang.</p>	

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Det er kaldloft på hoveddel, og tilbyggene.	
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-2
<p>Det er kun tilkomst til kaldloft på hoveddel. Registrerer uttørkede fuktmerker på undertak. Det er ingen ventilasjon på kaldtloft utenom utettheter i undertak og ved pipe.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon må etableres på tilbyggene. Anbefaler at kaldtloft holdes under oppsikt for å avdekke om det er pågående problem med fukt/kondensering.</p>	

6.10 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Takrenner er under utskifting. Stedvis manglende.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-3
Takrenner mangler stedvis.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablering av takrenner må påregnes.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja

Oppsummering av takkonstruksjon**TG-2**

Det registreres svai/nedbøy i takflaten.

Det er ikke etablert spalter/ventiler eller lekting for lufting av takkonstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter.

6.12 Taktekking

Type tekking	Metallplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking på tilbygg bad/vindfang ble skiftet i 2024 etter taklekkasje. Registrerte avvik gjelder taktekking på hoveddel.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking**TG-3**

Det registreres rust i takplater.

Det er bulker i takplater.

Plater er stedvis løse.

Stedvis fuktpåkjente vindskier/sperreender.

Undertak av trefliser. Metallplater lagt direkte på undertak. Ingen lufting.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Taktekkingen/undertak og beslag må oppgraderes.

Utbedringskostnader**150 000 - 300 000****6.13 Utstyr på tak**

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

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Takstigen er en stige med bøyle over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen. Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.	
Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
Etasjeskille har store skjevheter. Registrerer høydeforskjeller på loft på fra 30 mm opptil 80 mm. I 1 etasje ble registrert opptil 70 mm på stue og 40 mm på kjøkken.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	
Dette er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.15 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbar materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
<p>Det registreres sprekker/ riss i pipa. Brennplater i vedovn med sprekker. Fuger på flis under vedovn har sprekker/mangler stedvis. Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.</p> <p>Anmerkninger/mangler vedr pipe, ildsted eller boenhet registrert på tilsyn 24.02.2022; - Sotluken er defekt. - Serviceintervall på slokkemateriell er ikke overholdt. Skum 5 år, pulver 10 år.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>På grunn alder og slitasje må rehabilitering av pipa vurderes.</p> <p>Det må påregnes tiltak for å lukke avvikene.</p>	

6.16 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
<p>Ingen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.</p>	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
<p>Viften fungerer ved test med papir. Øvre del av vifte er løs. Åpen løsning på avtrekkskanal.</p>	

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Melding fra Kommunen: Det foreligger ingen tegninger av opprinnelig bygg i våre arkiver.	
Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Melding fra Kommunen: Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse / ferdigattest på opprinnelig bygg i våre arkiver. Det er ikke noe krav om at dette må ordnes nå i ettertid (gjelder tiltak omsøkt før 1. januar 1998). Selger opplyser om manglende brukstillatelse/ferdigattest for veranda/carport. Det foreligger ferdigattest på tilbygg bad/vindfang.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Takhøyden på loft måles til ca 195 cm. Takhøyder i kjeller ned til ca 175 cm.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.18 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av trapp	TG-3
Trappen mangler stedvis rekkverk.	
Rekkverk er for lavt og bør sikres bedre.	
Det mangler håndløper på veggen. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført.	
Det er for stor avstand mellom trappetrinn (over 10 cm).	
Det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm).	
Trappen er noe bratt.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

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

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

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Pga av ovennevnte avvik må det vurderes skifte av trapp.

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000****6.19 Avløpsrør**

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappsted?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør**TG-2**

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

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

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør er fra byggeåret og noe frem i tid, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

6.21 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Deler av det elektriske anlegget er skiftet i 2020/2023. Nytt sikringsskap i 2020.	
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, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-1
Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn 12.04.2016. Ingen avvik registrert.	

6.22 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ukjent alder på varmpumpe.	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-2
Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.	
Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.	

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjeller	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2023	
Størrelse	
ca 198	
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-0
Ingen avvik registrert.	

6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering og avtrekk fra våtrom/kjøkken.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av verandadør/vindu på kontor og stue/kjøkken	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.	

6.25 Våtrom

Det er behov for totalreovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av våtrom	TG-3
<p>Badet er oppmalt på gulv og vegger. Ny himling 2024. Tettesjikt på gulv og vegger er fra ca 1983. Nyere innredning og dusjkabinett. Begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring av sluk. Selger opplyser om egen sluk i kabinettet. TG 3 settes på grunn av alder på tettesjikt og sluk.</p> <p>Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsonen ikke er tilgjengelig tømmervegg. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik. Luke på kasse ved wc demontert og fuktmåling uten avvik registrert.</p>	
Anbefalte tiltak	
Anbefaler reovering av rommet. Ved fortsatt bruk: Anbefaler fortsatt bruk av tett dusjkabinett og jevnlig rengjøring av sluk.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.26 Øvrig

Beskrivelse

Konstruksjoner.
Boligene har skjevheter i de fleste bygningsdeler.
Opprinnelig del fra 1920.
Det har vært bevegelser i grunnmur som har ført skjevheter i konstruksjoner.

Anbefaler undersøkelser over tid for å avdekke om det er negativ utvikling.

6.27 Øvrig

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør, vannrør, og septiktank.

Oppsummering av øvrig

TG-IU

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og alder. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av ukjent type og alder. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Septiktank av ukjent type.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Info fra kommunen: Det kan etter hvert komme pålegg om godkjent avrenning fra septiktank dersom dette ikke er etablert.

6.28 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Namsos	
Oppdragsnr.	
1706240147	
Selger 1 navn	
Ole Andre Kolberg	
Gateadresse	
Prestvikmyra 27	
Poststed	Postnr
SPILLUM	7820
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	fremtind
Polise/avtalnr.	29382332

Document reference: 1706240147

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: OAK

1

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

Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse Malt overflater, ny innredning og byttet toalett 2023

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse Byttet kjøkkenvask, byttet toalett

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

Nei Ja

Beskrivelse Kom inn vann i vegg/gulv mot myr. Mye bedre etter drenering ble tatt i 2023

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

Nei Ja

Beskrivelse Lekkasje på tak i inngang, kom vann dryppene i dusjen. Blir byttet tak av NBM før salg.

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

Beskrivelse Sotpipe for nerme vegg. Sprukket stein inne i ovn

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

Nei Ja

Beskrivelse Ja det er skjevheter Lappet sprekke i mur inngang mot nord

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

Nei Ja

Beskrivelse Vi har tidvis hørt mus

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

Nei Ja

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse Nytt sikringskap, el-bilader og sikringskap i garasje 2020 amdal elektro.

Arbeid utført av Amdal elektro, A-elektrikker

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

Nei Ja

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse Easee

Document reference: 1706240147

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

Nei Ja

Beskrivelse

Bygget veranda 2019 Byttet vinduer i 2022-23 Montert verandadør 2021 Bygget carport 2022

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bygget terrasse 2019 Bygget carport 2022

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

Beskrivelse

Ja, carport og veranda. Blir sendt inn før salg

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

Beskrivelse

Privat avtale om å bruke sti ned til gang og sykkelveg

Document reference: 1706240147

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1706240147

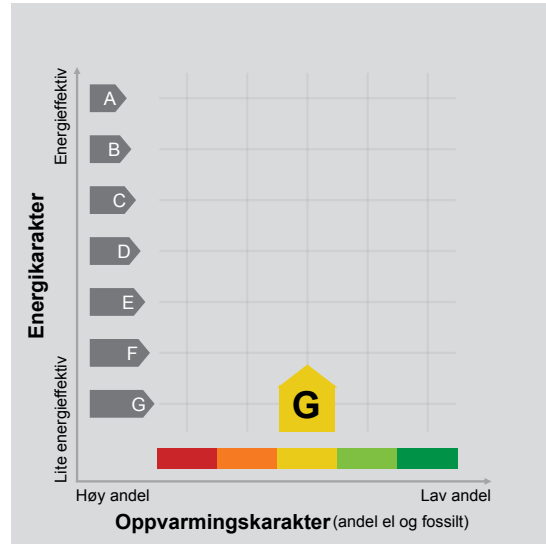
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ole andre Kolberg	7ae967e713c619e0d21cfc3e 46b4a15348a670ce	24.09.2024 18:23:05 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1706240147

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

ENERGIATTEST

Adresse	Prestvikmyra 27
Postnummer	7820
Sted	SPILLUM
Kommunenavn	Namsos
Gårdsnummer	21
Bruksnummer	27
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10811066
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-39590
Dato	16.10.2024



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

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

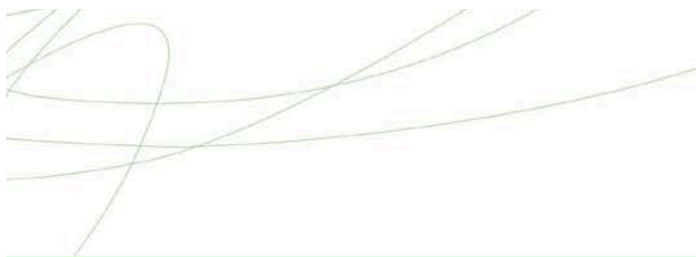
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

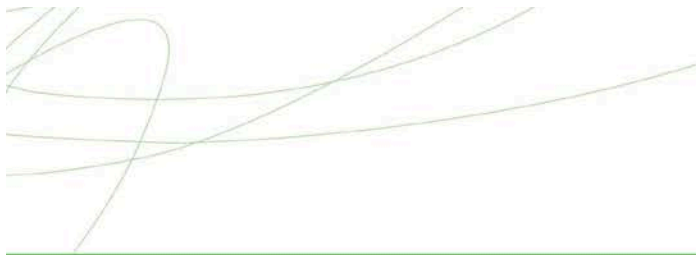
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå el.apparater helt av
- Redusér innnetemperaturen

- Isolering av innvegg mot uoppvarmet rom
- Isolere varmtvannsrør

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1920
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	100
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiraler/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 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: 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 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 17: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: 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 19: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: 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 23: 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 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

Tiltak 25: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Nabolagsprofil

Prestvikmyra 27 - Nabolaget Spillum - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚗 Storvikmyra Linje 680, 681, 781, 784	5 min 🚶 0.4 km
✈️ Namsos lufthavn	8 min 🚗

Skoler

Bjørkly skole (1-10 kl.) 35 elever, 4 klasser	5 min 🚶 3.9 km
Høknes barneskole (1-7 kl.) 394 elever, 24 klasser	8 min 🚶 5.9 km
Namsos barneskole (1-7 kl.) 194 elever, 14 klasser	8 min 🚶 6.1 km
Namsos ungdomsskole (8-10 kl.) 240 elever, 15 klasser	8 min 🚶 5.8 km
Høknes ungdomsskole (8-10 kl.) 153 elever, 14 klasser	9 min 🚶 6.1 km
Olav Duun videregående skole 852 elever	8 min 🚶 5.8 km
Grong videregående skole 265 elever	52 min 🚶 51.5 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

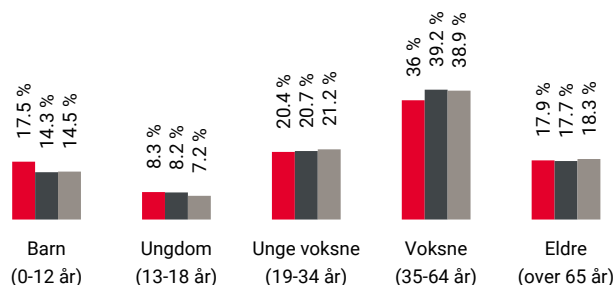
Veldig bra 79/100



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	18 min 🚶 1.4 km
Barstad barnehage (1-5 år) 23 barn	4 min 🚶 2.4 km
Namsos barnehage (1-5 år) 54 barn	6 min 🚶 4.1 km

Dagligvare

Coop Extra Namsos Post i butikk	6 min 🚶 3.6 km
Rema 1000 Sandgata Namsos PostNord	6 min 🚶 4.9 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Støynivået

Lite støynivå 89/100



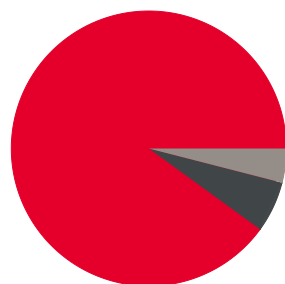
Trafikk

Lite trafikk 87/100

Sport

	Barstad balløkke Ballspill	4 min 🚗 2.7 km
	Spillum Idrettspark Ballspill, fotball, friidrett, sandvolle...	6 min 🚗 4.4 km
	Træn Namsos	8 min 🚗
	Care Namsos	8 min 🚗

Boligmasse

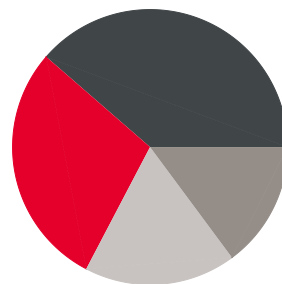


- 90% enebolig
- 6% rekkehus
- 4% annet

Varer/Tjenester

	AMFI Namsos	7 min 🚗
	Apotek 1 Østre	7 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

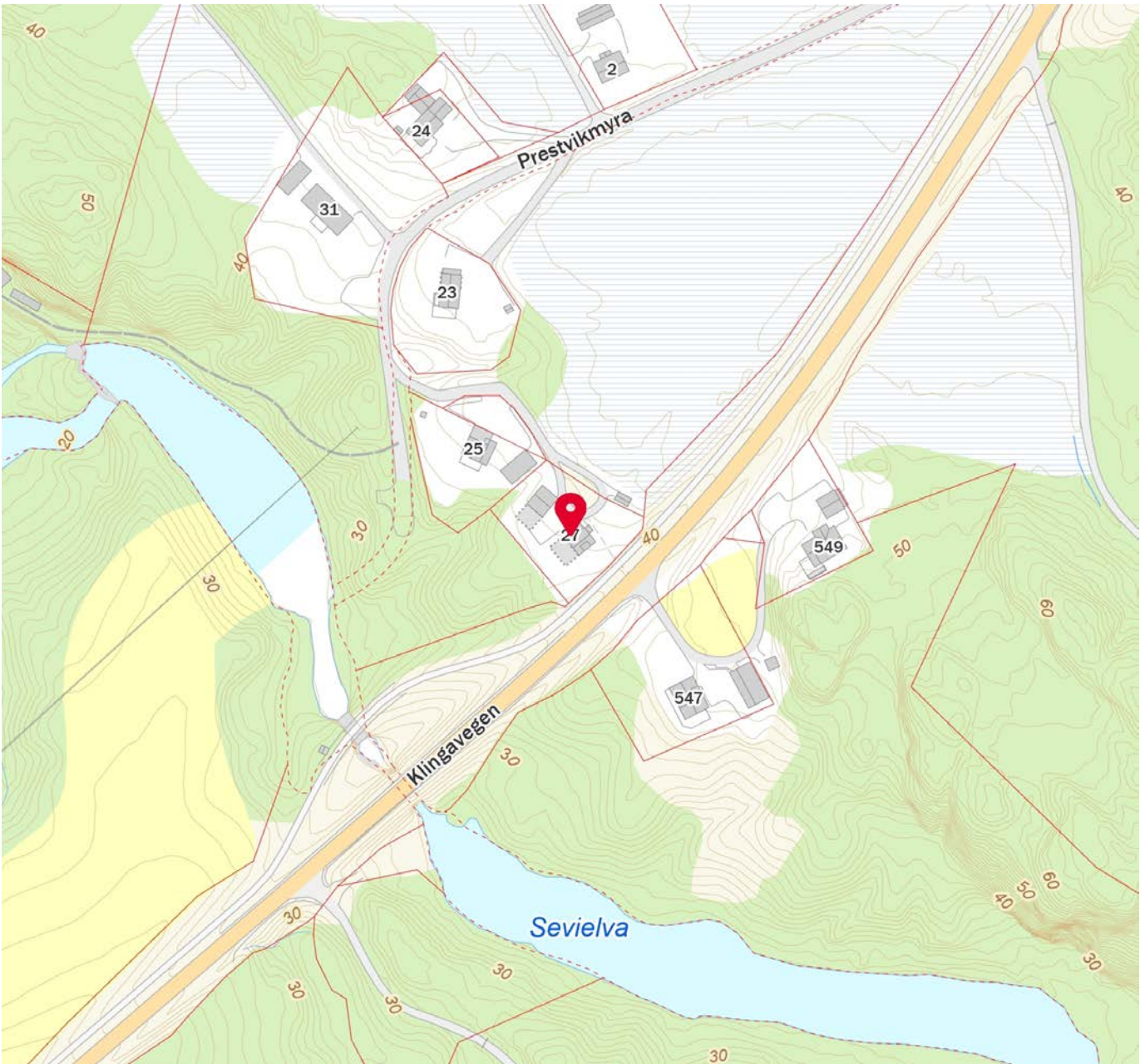
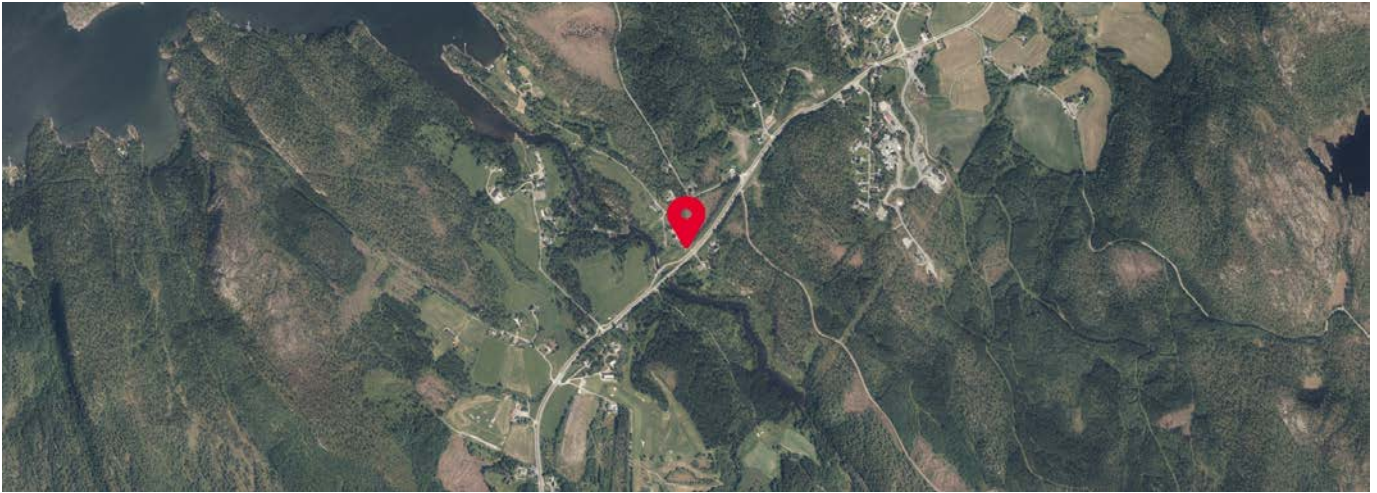


0% 43%

- Spillum
- Bangsund
- Norge

Sivilstand

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



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

NT-26 b

STATENS VEGVESEN
VEGSJEFEN I NORD-TRØNDELAGJnr. 1976/83
Ark. 771
Klo/BS

Byggegrenser langs offentlig veg

ERKLÆRING

DAGBOKFØRT

6233
21. JUL 83 06233SØRENSKRIVEREN I
NAMDALUndertegnede Harald BakkenEier av eiendommen Granheimgnr. 40 21 bnr. 5 27 i Namsos kommune

som har fått vegsjefens tillatelse til på nærmere vilkår å

oppføre tilbygg til eksisterende bolig.i minste avstand av 29,5 m fra midtlinjen av riks- veg 17hvor byggegrensen går i avstand av 30,0 m fra midtlinjen i henhold til Veglovens § 29,
vedtar for meg selv og senere eiere av eiendommen nedenfor nevnte vilkår for tillatelsen:

1. Eieren fraskriver seg krav på erstatning for skader eller ulemper som måtte skyldes vegvedlikeholdet, utbedringsarbeider eller vegtrafikken (og som er en følge av at bygningen ligger innenfor byggegrensen).
2. Området mellom bygning og vegens eiendomsområde skal til enhver tid av eieren holdes ryddig så oversikten ikke hindres, og det må ikke benyttes til opplagsplass av noen art.
3. Bygningen må ikke påbegynnes før alle spørsmål om avkjørsel og ledninger gjennom veg er brakt i orden.
4. Bygningen må oppføres i samsvar med den godkjente plan.
5. Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i dispensasjonen.
6. Eieren må rette seg etter de påbud som vegvesenet måtte finne det nødvendig å gi av hensyn til trafikkavviklingen, (gjelder området mellom hus og veg).
7. Nødvendige gjerder og porter settes opp etter nærmere anvisning.
8. Denne erklæring blir å tinglyse på eierens/brukerens kostnad som hefte på eiendommen.

9.1) _____

Namsos den 21.7.83301236 - [redacted]
(Personnummer og navn)Undertegnede eier av ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen²⁾.

den _____

Harald Bakken
(Navn)¹⁾ Plass for ytterligere vilkår.²⁾ Hvor brukeren ikke har særskilt hjemmel til eiendommene, må eierens samtykke innhentes.

Stempelmerke til kr. 5,-
er påsatt originalen og kassert.

N A M S O S

DAGROK NR	DAGEKREFT
6470	16.9.74
NAMDAL	
SØRENSKRIVEREMBETE	

E R K L Å R I N G

I forbindelse med at Namsos kommune akter å utvide sitt vannleveringsnett fra det nye vassverket i Taviåa, gir herved underskrevne eier av eiendommen

gnr. 21 bnr. 22

kommunen rett til å legge og stedsevarende ha liggende en 10" vannledning over min eiendom og med rett til fornødent ettersyn. Videre skal kommunen under anleggsarbeidet og senere ettersyn ha rett til nødvendige opplagsplasser og adkomst.

For disse rettigheter skal Namsos kommune ikke betale noen erstatning.

Det forutsettes at kommunen etter gjenfylling planerer greften og området langs denne og rydder bort anleggsmateriale som ikke benyttes.

Kommunen skal erstatte anleggsskader som måtte være oppstått på eiendommen. Det samme gjelder skader som oppstår ved senere ettersyn og vedlikeholdsarbeider.

Blir partene ikke enige om størrelsen av en eventuell erstatning i mangelighet, fastsettes den ved lensmannsskjønn som voldgiftsskjønn.

Erklæringen kan tinglyses som heftelse på eiendommen.

Av hensyn til tinglysingen settes verdien for ovennevnte rett i erklæringen til kr. 400.-.

Savik Namsos, den 4/9-72

Til vitnerlighet :

Birger Kolås

Harald Bakken

Harald Bakken
7820 Spillum

FERDIGATTEST

(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Journalnr.

Dato, avsluttende synsforr.

29.11.83

Arbeidssted	Grønheim, Spillum
Arbeidets art	Nytt tilbygg
Bygningens art	Boligbygg
Byggherre	Harald Bakken
Byggemelder	Bjarne Aglen
Ansvarshavende	Bjarne Aglen

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

Merknader:

Utvendig beis/maling.

Det tas forbehold for isoleringen med røranlegg.

Nansos

den 30. november 1983

Bjarn Logisch
bygn.sjef

Torberg Hestø
bygn.kontr.



Ole Andre Kolberg
Prestvikmyra 27
7820 Spillum

Vår referanse	Deres referanse	Saksbehandler	Tlf. saksbehandler	Dato
2022/115-5		Kari Åshild Vollan	99506099	17.10.2024

FERDIGATTEST

jf. plan- og bygningsloven § 21-10

Vedtaksnr: 499/24	Behandlet i: Delegert vedtak eByggesak
----------------------	---

Byggested:	Prestvikmyra 27, 7820 Spillum	Gnr/Bnr:	21/27/0
Tiltakshaver:	Ole Andre Kolberg	Adresse:	Prestvikmyra 27, 7820 Spillum
Tiltakets art:	Tilbygg carport	Bruksareal:	47 m ²

Tillatelse til tiltak er gitt 30.05.2022.

Søknad om ferdigattest er mottatt 15.10.2024.

Tiltakshaver har bekreftet:

- at tiltaket tilfredsstillter kravene til ferdigattest.
- at det ikke er foretatt ikke søknadspiktige endringer/justeringer i forhold til tillatelse.

Bygningen eller tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 20-1 bokstav d).

Oppgi vår referanse / saksnummer ved kontakt i saken.

Hilsen

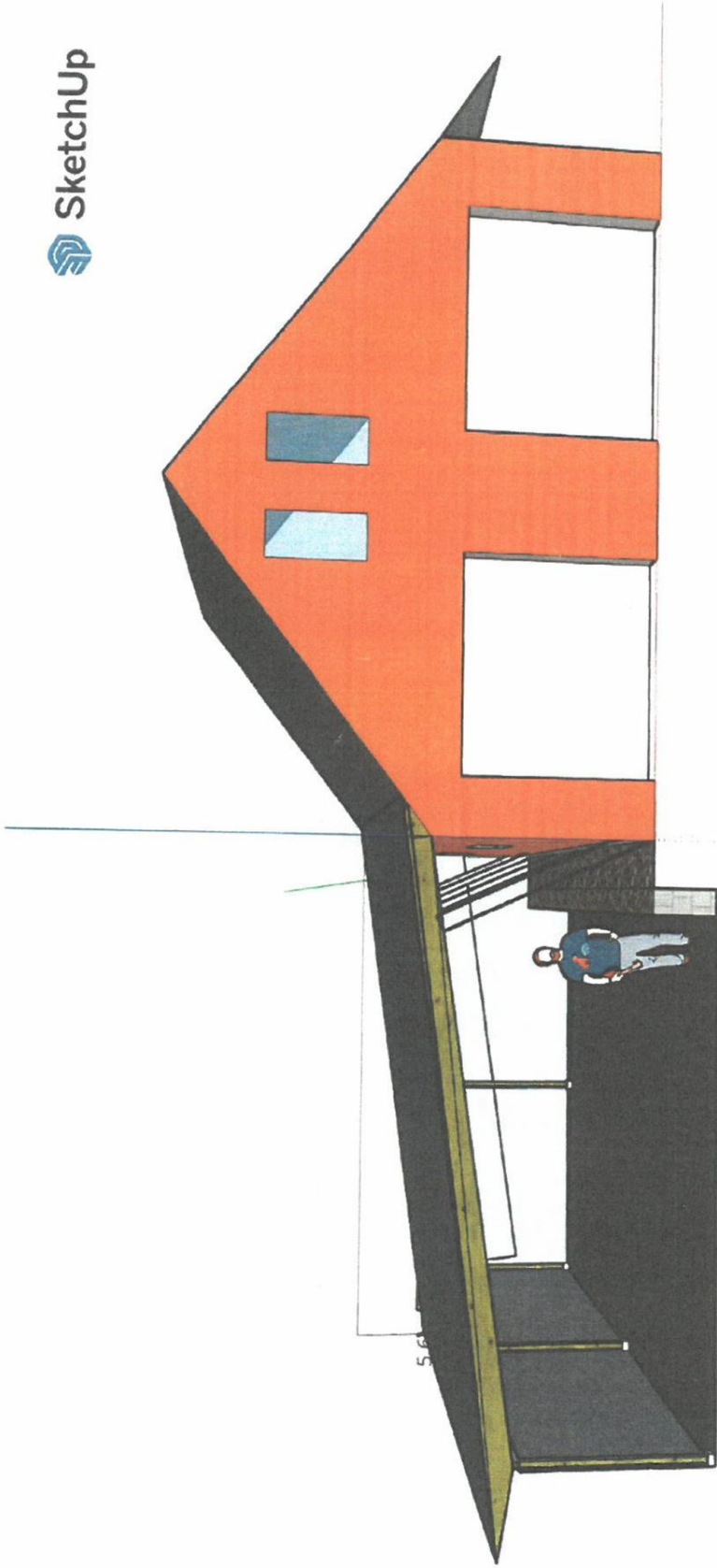
Kari Åshild Vollan
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

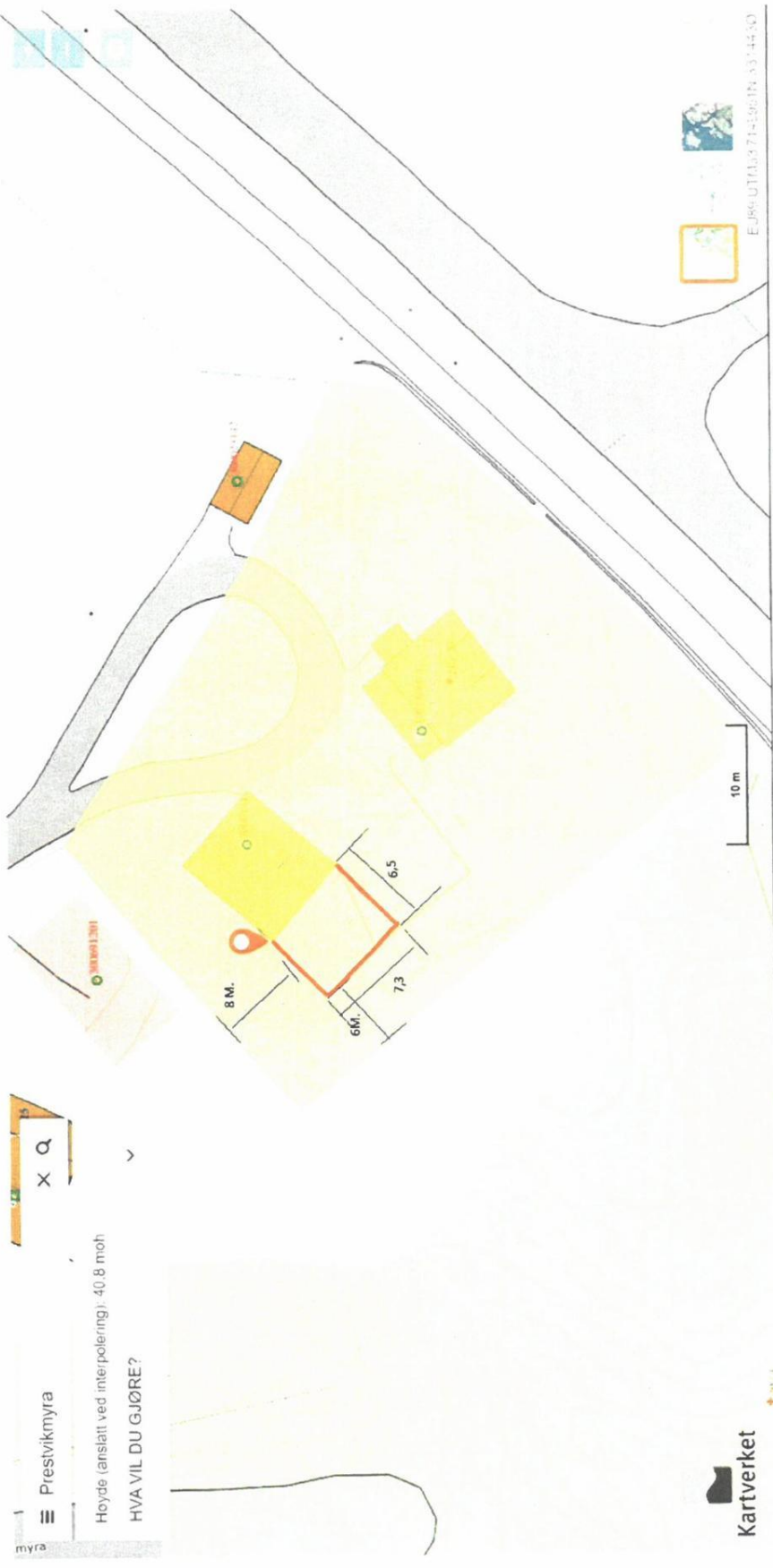
Interne kopimottakere
Marita Fjær

Økonomi

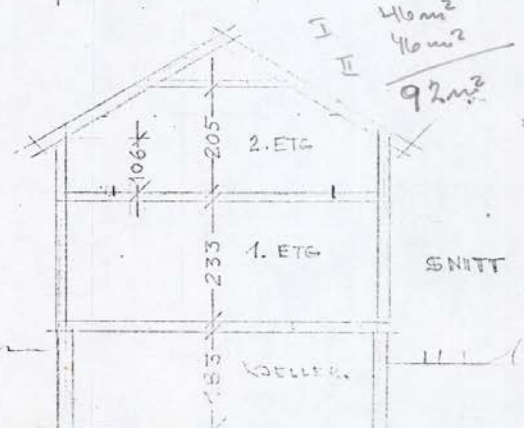
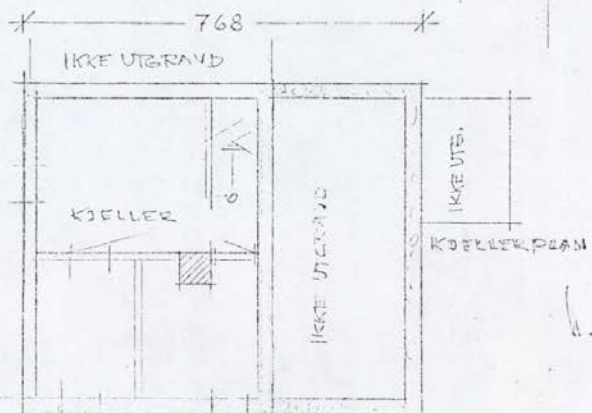
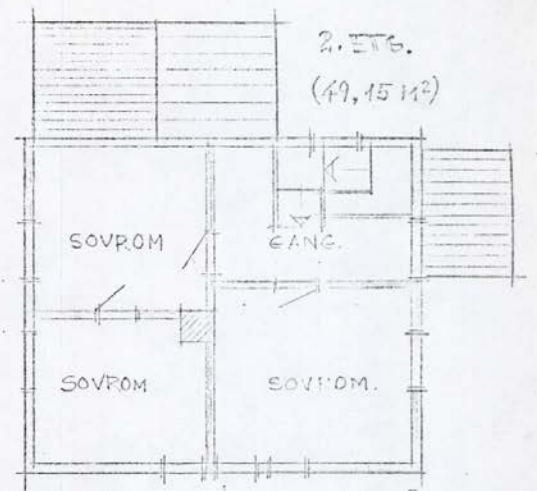
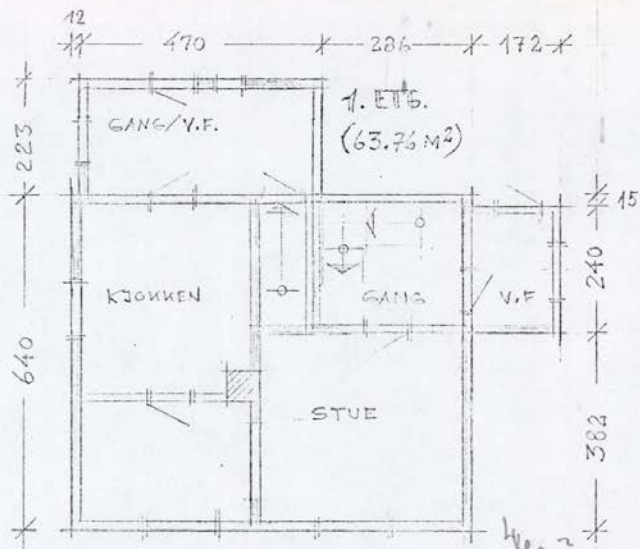
SketchUp



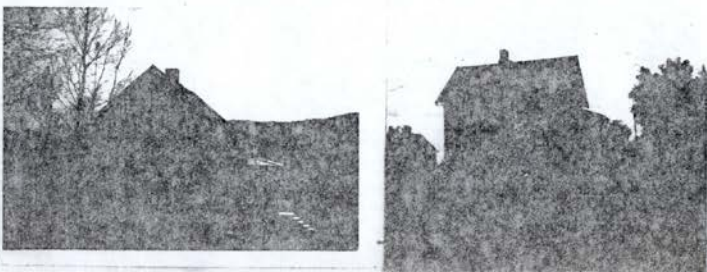
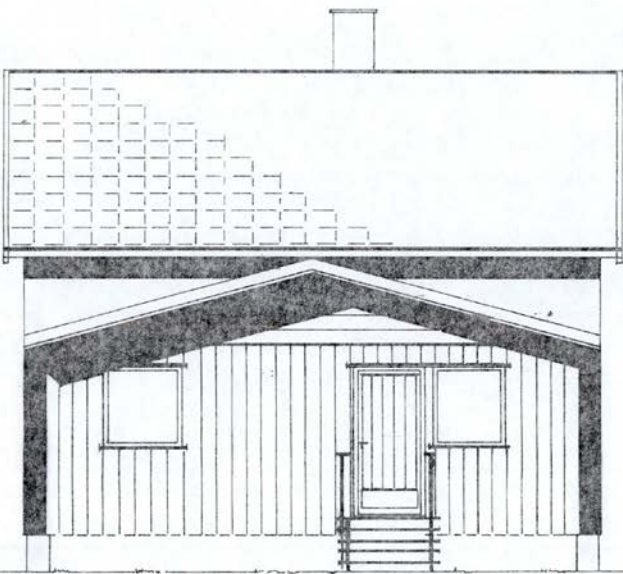
Бүтээгдэхүүний үнэмлэхүй
Нэгтгэс, хэргийн үнэмлэх
25.04.2012
GODKJENT



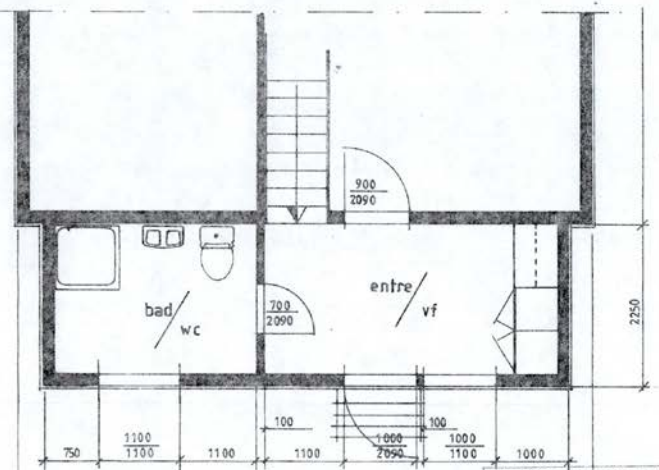
BILGÅR/ KART/ PLOTTING
 NÅR/SOS / FORMUR
 25. MAI 2022
 GODKJENT



"GRANHEIM"
GNR. 21, BNR. 27 - SKISSE AVHJER PLANLØSNING POLICRUS EMILO BAKKEN 7880 SVANHØI, HJØNDAL (M. 9. 6. 52)



eksisterende

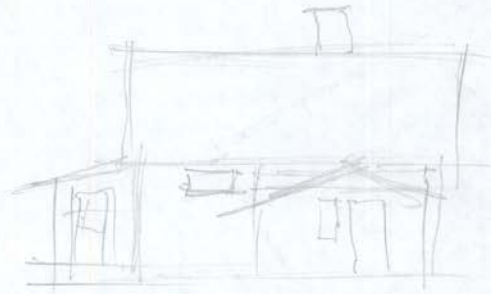
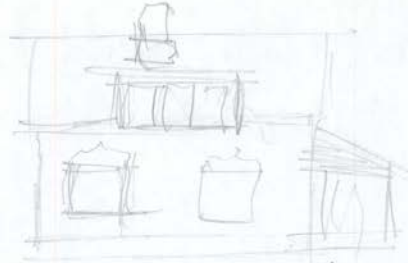


14 m²

18/11 83
11/14 83
Mjelland
Havnshavn bygningsvesen

NAMSOS BYGNINGSVESEN
Ankommet 11/05-83
nr. 1
Mappe nr. 4154 511

TILBYGG Hartvik Bakken Spillum	1-50	20.09.82	C. L.
Chr.Lindseth	001		



Windows of pipe



Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Namsos Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5007 **Gårdsnr.:** 21 **Bruksnr.:** 27

Adresse: Prestvikmyra 27, 7820 SPILLUM

Referanse: 1706240147

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann		5757
Renovasjon		6120
Branntilsyn, feiing		494
Slamtømming		3218
Eiendomsskatt	Grunnlaget er 3,9 promille av skattetaksten	2746

Kommentar

Eiendomsskattetaksten er kr. 936 000,-.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRSPØRSLER.

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

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

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



Namsos Kommune

Adresse Postboks 333 Sentrum, 7801

Telefon

Utskriftsdato: 24.09.2024

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Namsos Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5007 **Gårdsnr.:** 21 **Bruksnr.:** 27

Adresse: Prestvikmyra 27, 7820 SPILLUM

Referanse: 1706240147

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har ikke vannmåler
Avløp	Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig eller privat nett. Eiendommen har septiktank
Vei	Eiendommen er tilknyttet privat vei.

Kommentar

Det kan etter hvert komme pålegg om godkjent avrenning fra septiktank dersom dette ikke er etablert.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

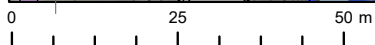
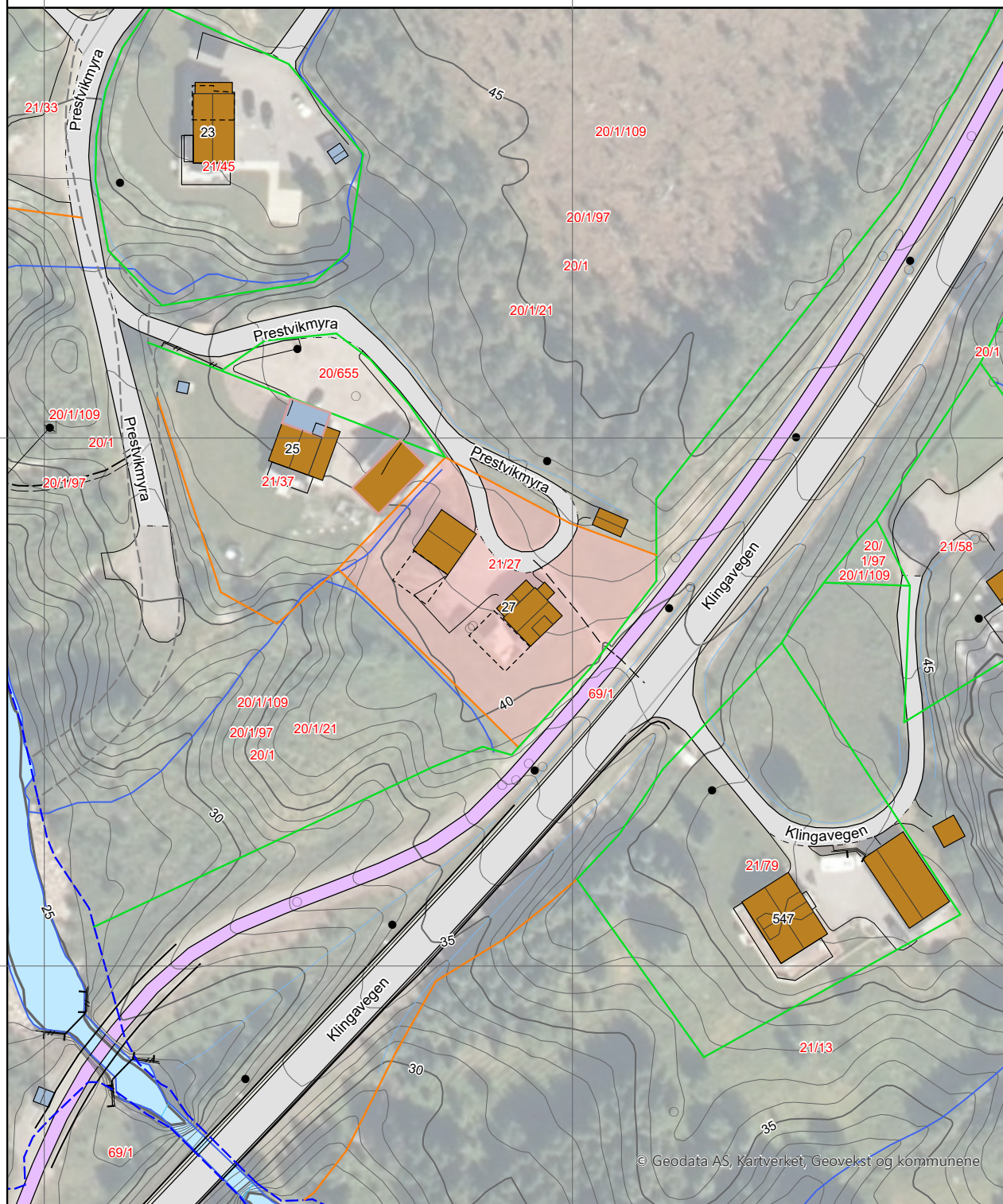
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke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

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

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

Eiendomsgrenser

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



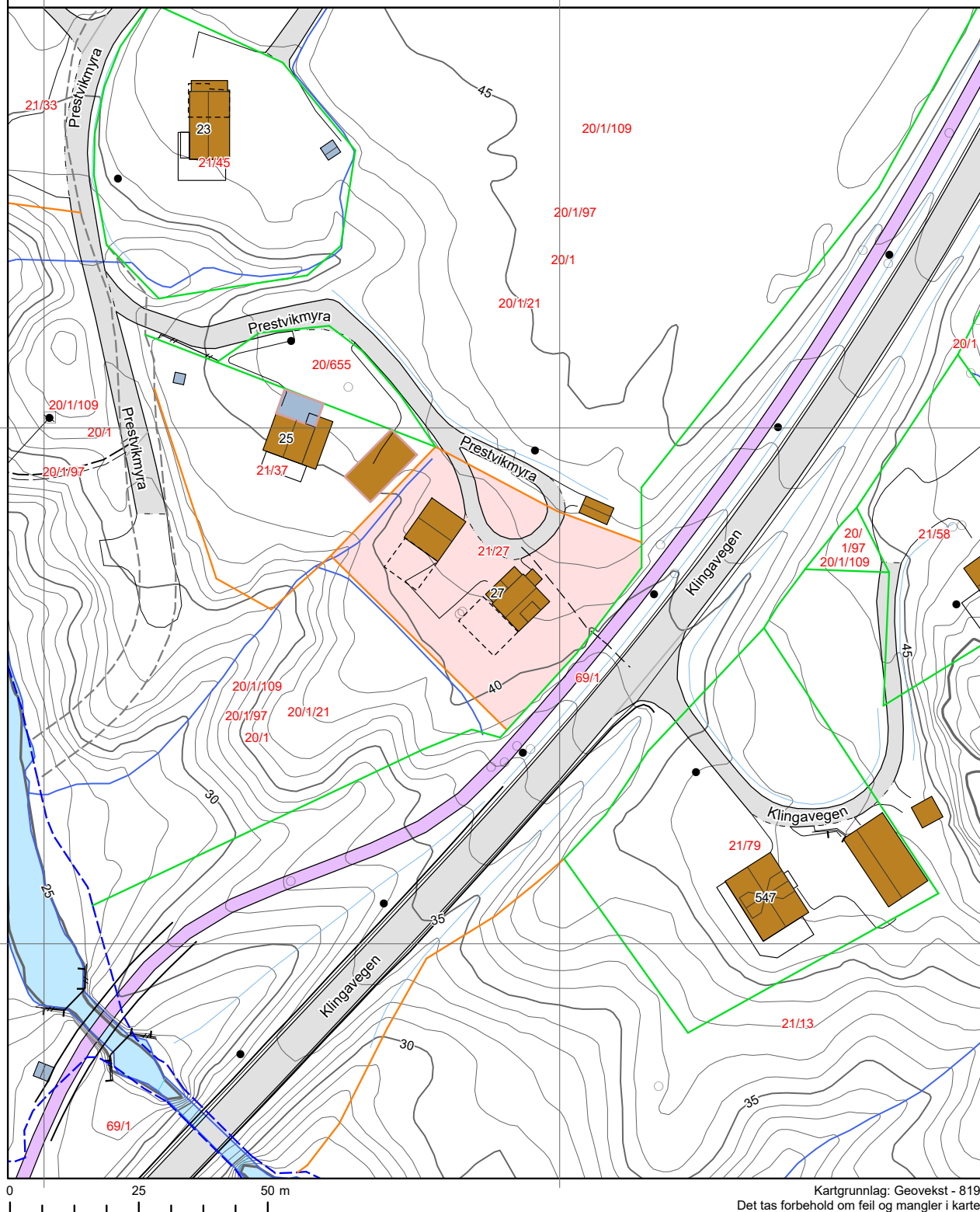
Kommune: 5007 Namsos
Eiendom: 5007/21/27/0/0

Eiendomsgrenser

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














Dato: 23.9.2024









Kartgrunnlag: Geovekst - 8193







Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring









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



SAMMENDRAG



Boligmappennummer: CCE8629
Matrikkel: 5007-21/27/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:
Ole Andre Kolberg



Adresse:
Prestvikmyra 27,
7820 SPILLUM

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 4 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
Detaljert sjekklisterapport 27.11.2020	AMDAL ELEKTRO AS	Elektriker	2021-08-05
NELFO Risikovurdering R1 (risikovurdering).pdf	AELEKTRIKER AS	ELFAG	2023-01-12
NELFO Sluttkontroll R1 (aluttkontroll).pdf	AELEKTRIKER AS	ELFAG	2023-01-12
NELFO Samsvarserklæring Inst. Sign. (samsvarserklæring).pdf	AELEKTRIKER AS	ELFAG	2023-01-12

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.



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

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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


 Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Prestvikmyra 27
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 viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Et trygt valg

Har du funnet drømmeboligen?

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

NAMSOS:



**TORGEIR
HANSEN**

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



**SIGRUN
EIDSHAUG**

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



**CAMILLA
JULIUSSEN**

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



**JO MORTEN
AUNET**

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



**EMILIE HANSEN
MEIDAL**

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



**LARS ERIK
STORØY**

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



**LENA NATHALIE
WESTRUM EIDSMO**

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

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



VERDENS BESTE LOKALBANK – DER DU ER

aktiv.
Tar deg videre