



aktiv.

Svevegen 8, 7820 SPILLUM

**Spillum - Innholdsrik og velholdt enebolig med garasje på Svea, Spillum. Stor eiet tomt. 4 soverom, 2 bad og vaskerom.**



Eiendomsmegler

**Øyvind Hofstad**

**Mobil** 417 87 200

**E-post** oyvind.hofstad@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Namsos**

Søren R Thornæs veg 4, 7800 NAMSOS

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 550 000,-  
**Omkostn.:** Kr 90 100,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 640 100,-  
**Selger:** Ann Mari Sverkmo Dahl  
Tor Dahl

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1972  
**BRA-i/BRA Total** 188/221 kvm  
**Tomtstr.:** 1314.1 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 20, bnr. 399  
**Oppdragsnr.:** 1706250103

# Innholdsrik enebolig Eiet tomt 4 soverom, 2 bad, vaskerom.

Velkommen til Svevegen 8.

Innholdsrik og velholdt enebolig med garasje på Svea, Spillum med stor eiet tomt.

Tiltak etter byggeår:

1981 Tilbygg.

1997 Lagt ny takteking.

1997 Montert nye takrenner, nedløp og beslag på tak.

2007 Bygd ny balkong foran inngangspartiet.

2007 Bygd nytt bad i 1.etg, tiltak på eksisterende bad i 2022.

2010 Oppussing av vaskerom.

2011 Rehab/montert nytt sikringsskap, hovedtyngden av ledninger og stikk ble skiftet.

2011 Montert ny kjøkkeninnredning.

2011 Hovedtyngden av utvendig kledning/fasade ble skiftet.

2011 Utskiftinger av vinduer.

2011 Montert ny hovedytterdør og balkongdør.

2016 Oppussing av bad i u.etg.

2016 Montert ny ytterdør i u.etg.

2019 Bygd treplattning mellom bolig og garasje.

2021 Installert ny luft til luft varmepumpe.

Velkommen!



# Innhold

|                                      |     |
|--------------------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon .....              | 2   |
| Om eiendommen .....                  | 4   |
| Plantegninger .....                  | 34  |
| Tilstandsrapport .....               | 38  |
| Egenerklæring .....                  | 68  |
| Energiattest .....                   | 73  |
| Nabolagsprofil .....                 | 79  |
| Tegninger mottatt fra kommunen ..... | 82  |
| Ferdigattest .....                   | 91  |
| Kommunale avgifter .....             | 92  |
| Tilknytning vei, vann og avløp ..... | 93  |
| Opplysninger pipe/ildsted .....      | 94  |
| El-opplysninger fra Tensio .....     | 95  |
| Tinglyst erklæring .....             | 96  |
| Matrikkelkart og -rapport .....      | 98  |
| Oversiktskart .....                  | 101 |
| Sammendrag fra boligmappe .....      | 104 |
| Situasjonskart .....                 | 105 |
| Reguleringsplan .....                | 108 |
| Reguleringsbestemmelser .....        | 109 |
| Budskjema .....                      | 116 |

# Svevegen 8

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 188 m<sup>2</sup>

BRA - e: 33 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 221 m<sup>2</sup>

TBA: 96 m<sup>2</sup>

### Hovedbygg

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 87 m<sup>2</sup> Trapperom, gang, 4 soverom, kjellerstue og bad/wc.

1. etasje

BRA-i: 101 m<sup>2</sup> Vindfang, gang, trapperom, stue, kjøkken, bad/wc og vaskerom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

96 m<sup>2</sup> Terrasse- og balkongareal

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 33 m<sup>2</sup> 2 boder.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1314.1 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 1 314kvm.

Tomten er opparbeidet med gårdsplass, gressplen, plantekasser og busker.

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**

Svevegen 8 beliggende på Spillum, like sør for Namsos sentrum. Beliggenheten kombinerer det beste fra to verdener: rolig og familievennlig nabolag med kort vei til byens fasiliteter. Her bor man tett på naturen, med gode turmuligheter i nærområdet (Bla. Spillumsmarka). Gang og sykkelbane til sentrum. Eiendommen sokner til Høknes skolekrets. Eiendommen har en åpen beliggenhet og god avstand til naboer da eiendommen grenser til felles lekeplass på 2 sider.

### **Adkomst**

Enkel adkomst fra offentlig veg.

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående i hovedsak av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehager

Spillum barnehage (1-5 år) 0.3 km

Barstad barnehage (1-5 år) 3 km

Namsos barnehage (1-5 år) 3 km

Skoler

Bjørkly skole (1-10 kl.) 4.4 km

Høknes barneskole (1-7 kl.) 4.9 km

Namsos barneskole (1-7 kl.) 4.8 km

Vestbyen skole (1-7 kl.) 6.1 km

Namsos ungdomsskole (8-10 kl.) 4.7 km

Høknes ungdomsskole (8-10 kl.) 5.2 km

Olav Duun videregående skole 4.8 km

### **Skolekrets**

Høknes.

### **Bygningssakkyndig**

Frode Kvaløsæter

## **Type takst**

### Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

Eneboligen er oppført i én etasje over sokkel.

Byggegrunnen er ukjent, og fundamenteringen består av en grunnmur med underetasje.

Grunnmuren er oppført i støpt betong. Den er i hovedsak innvendig utlektet, og kontrollen er begrenset til synlige deler. Dreneringen med fuktsikring av grunnmuren ble lagt ny i 2019 og er oppgradert rundt hele bygningen. Grunnmuren ble da også isolert på utsiden. Veggkonstruksjonene er oppført i bindingsverk og er kledd med stående tømmermannspanel og liggende panel. Hovedtyngden av kledningen ble skiftet i 2011. Det er benyttet klosser som musesperre bak deler av kledningen, og i enkelte områder mangler mustetting.

Taket er en saltakskonstruksjon tekket med steinbelagte metallplater. Taktekkingen ble montert i 1997, og det er observert stedvis bulker i enkelte takplater.

Takrenner, nedløp og beslag på taket er av metall og ble skiftet i forbindelse med omtekingen av taket i 1997.

Etasjeskillet er et trebjelkelag. Det er registrert målbare ujevnheter i konstruksjonen. Boligen har vinduer med 2-lags isolerglass og koblede glass. Hovedtyngden av vinduene ble skiftet i 2011, men vinduer i sokkelfronten er fra byggeåret og er slitte. Ytterdørene er i malt utførelse, og det er en 2-fløyet balkongdør med 2-lags glass. Dørene ble skiftet i 2011 og 2016, og det er registrert skader i tettelisten på balkongdøren.

Det er etablert en balkong i impregnert treverk foran inngangspartiet og kjøkken, bygget rundt 2007. Det er registrert overflateslitasje og dårlig avstiving i rekkverket, samt enkelte skjevheter i dekke og pilarer. Undersiden av balkongen er delvis dekket med metallplater. I tillegg er det en treplattning i impregnert treverk mellom boligen og garasjen, bygget i 2019.

Garasjen er oppført på åpen fundamentering med vegger i tre kledd med stående panel. Taket er et saltak tekket med metallplater, og det er vippeport og ytterdør i tre.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Rom under terreng

- Balkong, terrasse, plattning: Balkong

Avvik: Det registreres overflateslitasje i rekkverk, dårlig avstiving av rekkverk.

Det registreres enkelte skjevheter / ujevnheter i balkongdekke/pilarer.

På undersiden er det i en del av balkongen etablert metallplater. (Ikke kontrollert for utettheter).

- Vinduer og dører: Dører

Avvik: Det registreres sår / skader i tettelisten på 2-fløyet balkongdør.

- Vinduer og dører: Vinduer

Avvik: Vinduer i sokkelfront fra byggeår er slitt.

- Yttervegger

Avvik: Det er benyttet klosser som musesperre bak deler av kledningen. Dette har medført stedvis redusert lufting.

I enkelte områder mangler mustetting bak kledning, ufullstendig utførelse av musesperre.

- Loft (konstruksjonsoppbygging)

- Renner og nedløp

- Taktekking

Avvik: Det er stedvis bulker i enkelte takplater.

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

- Etasjeskille og gulv på grunn

Avvik: Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert målbare ujevnheter. Største lokale avvik innenfor 2 meter er mellom 10 og 20 mm i overgangen mellom stue og tilbygget.

- Ildsted/Skorstein

- Kjøkken: 1.etg - Overflater og innredning

Avvik: Det registreres lett utbuling i skjøt på benkeplate ved vask.

Det registreres små sår / skader i platetopp.

- Trapp

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

- Vannledninger

Avvik: Eldre stoppekran. Ikke funksjonstestet pga alder og fare for lekkasjer. Anbefales skiftet.

- Elektrisk

- Våtrom: Bad/wc u.etg - Overflater

Avvik: Det er ikke påført silikonfuge i skjøt på belegget opp mot tak.

Det er fall på gulv inn mot sluk, men pga. utforming vil det ved tapping av vann /dusjing kunne oppstå vannsøl utover gulvflaten i rommet som ikke har en naturlig veg til sluket.

- Våtrom: Bad/wc u.etg - Membran, tettesjikt og sluk

Avvik: Det er noe usikkerhet rundt tetthet i overgangen mellom gulv og våtromsplate på innbygningskasset til klosett.

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

- Våtrom: Bad/wc u.etg - Sanitærutstyr

- Våtrom: Bad/wc 1.etg - Membran, tettesjikt og sluk

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

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

- Våtrom: Bad/wc 1.etg - Sanitærutstyr

- Våtrom: Bad/wc 1.etg - Ventilasjon

Avvik: Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert.

- Våtrom: Vaskerom - Overflater

Avvik: Det måles lokalt fall rundt sluk, enkelte ujevnheter i gulvet kan forårsake ansamlinger av vann som ikke ledes til sluk ved vannsøl.

Det gjøres oppmerksom på at panelplater ikke er et egnet materiale for bruk i våtrom.

- Våtrom: Vaskerom - Ventilasjon

Avvik: Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom: Bad/wc 1.etg - Overflater

Avvik: Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga. manglende fall. Det er manglende fall / motfall på gulv i deler av rommet. Ingen synlige tettesjikt ved døråpning.

Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Kjøkken: Hybelkjøkken - Avtrekk

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Frode Kvaløsæter, datert 03.10.2025. 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?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse:

Nytt røropplegg på bad oppe. Murerarbeid alt.

Arbeid utført av: Zielinski (murer). Og Comfort Namsos.

Pkt. 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja

Beskrivelse: Sluk, memebran etc.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Nei

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse:

Fundamentering utført av faglært ved drenneringsarbeide.

Arbeid utført av Hundseth AS.

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Svar: Ja

Beskrivelse Kjellerstue.

### **Innhold**

1. etasje:

Vindfang, stue, trapperom, kjøkken, bad, vaskerom.

Sokkel:

Trapperom, gang, 4 soverom, kjellerstue, bad. Bod.

### **Standard**

1. etasje

Vindfang: Vinylklikk på gulv og malt panel på vegger. Malt panel og takess i himling.

Stue: Parkett på gulv og panelplater på vegger. Takess i himling. Vedovn og varmepumpe.

Trapperom: Laminat på gulv og malte plater på vegger. Malt overflate i himling.

Kjøkken: Parkett på gulv, panelplater på vegger og flis på vegg over benkeplate. Takess og downlights i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert platetopp, stekeovn, dampkomfyr og oppvaskmaskin.

Bad: Flis på gulv og våtromsplater på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servantskap, veggmontert wc og innfellbare dusjdører.

Vaskerom: Flis på gulv, panelplater og malte plater på vegger. Takess i himling. Gulvvarme. Servantskap, skyvedørsgarderobe og opplegg for vaskemaskin.

#### Sokkel

Trapperom: Laminat på gulv, malt panel og malte overflater på vegger. Smartpanel i himling.

Gang: Parkett på gulv og malte overflater på vegger. Smartpanel og downlights i himling. Gulvvarme. Sikringsskap.

Soverom 1: Laminat på gulv og malte plater på vegger. Smartpanel i himling. Panelovn.

Soverom 2: Laminat på gulv, malte plater og malt panel på vegger. Smartpanel i himling. Panelovn.

Soverom 3: Laminat på gulv og malte plater på vegger. Takess i himling. Panelovn. Skyvedørsgarderobe.

Soverom 4: Bambus på gulv og panelplater på vegger. Smartpanel i himling. Gulvvarme. Utgang til hage.

Kjellerstue: Parkett på gulv og panelplater på vegger. Smartpanel i himling. Gulvvarme. Hybelkjøkken.

Bad: Belegg på gulv og belegg på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servantskap, wc og innfellbare dusjdører.

Bod: Støpt gulv og malte plater på vegger. Malt overflate i himling.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Frode Kvaløseter, datert 03.10.2025. 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.

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Fiber ( Altibox)

#### **Parkering**

På egen gårds plass.

Enkel garasje.

## **Moderniseringer og påkostninger**

Tiltak etter byggeår:

1981 Tilbygg.

1997 Lagt ny takteking.

1997 Montert nye takrenner, nedløp og beslag på tak.

2007 Bygd ny balkong foran inngangspartiet.

2007 Bygd nytt bad i 1.etg, tiltak på eksisterende bad i 2022.

2010 Oppussing av vaskerom.

2011 Rehab/montert nytt sikringsskap, hovedtyngden av ledninger og stikk ble skiftet.

2011 Montert ny kjøkkeninnredning.

2011 Hovedtyngden av utvendig kledning/fasade ble skiftet.

2011 Utskiftninger av vinduer.

2011 Montert ny hovedytterdør og balkongdør.

2016 Oppussing av bad i u.etg.

2016 Montert ny ytterdør i u.etg.

2019 Bygd treplattung mellom bolig og garasje.

2021 Installert ny luft til luft varmepumpe.

## **Diverse**

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

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

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

## **Energi**

### **Oppvarming**

Elektrisk, varmepumpe og ved.

Det elektriske gulvvarme i følge rom: Vaskerom, bad, bad 2, kjellerstue, kjellergang og soverom med ytterdør.

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

Namsos kommune opplyser følgende:

Anmerkninger/mangler vedr pipe, ildsted eller boenhet registrert på tilsyn 07.03.2022:

- Feil/mangler ved slokkemateriell .

### **Energikarakter**

E

### **Energifarge**

Gul

### **Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## **Økonomi**

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 3 550 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 26 344

### **Kommunale avgifter år**

2025

### **Info kommunale avgifter**

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

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

### **Formuesverdi primær**

Kr 667 041

### **Formuesverdi primær år**

2023

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 2 668 164

## **Formuesverdi sekundær år**

2023

### **Andre utgifter**

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

### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 20, bruksnummer 399 i Namsos kommune.

### **Offentligrettslig pålegg**

Følgende er anmerket fra Det lokale eltilsyn ved kontroll 26.09.2024:

1. Soverom kjeller Stikkontakt manglet jordforbindelse, jfr. FEL §21.

Gjelder jordede stikkontakter.

2. Soverom kjeller Jordet og ujordet elektrisk utstyr kunne berøres samtidig, jfr. FEL §21.

Gjelder ujordet og jordet stikkontakter i samme rom.

3. Bad 1.etg Utstyr/anleggsdel var ikke betryggende festet, jfr. FEL §28.

Gjelder begge stikkontaktene ved speilet.

4. Sikringsskap Anmerkning:

Overspenningsvernet er ikke koplet til.

Namdal Elektro har lukket avikene i el-kontroll den 22.10.2025.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

5007/20/399:

09.09.1971 - Dokumentnr: 4714 - Erklæring/avtale

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

Overført fra: Knr:5007 Gnr:20 Bnr:399 F

24.09.2025 - Dokumentnr: 1138778 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver  
Rettighetshaver: Boli Eiendomsmegling AS. Org.nr: 993 609 145. Elektronisk innsendt

21.10.2002 - Dokumentnr: 5921 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5007 Gnr:20 Bnr:1

21.10.2002 - Dokumentnr: 5921 - Overføring fra tidligere festenummer  
Utgått festenr: Knr:1703 Gnr:20 Bnr:1 Fnr:275

01.01.2018 - Dokumentnr: 21583 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1703 Gnr:20 Bnr:399

01.01.2020 - Dokumentnr: 1219792 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:5005 Gnr:20 Bnr:399

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest for nybygg enebolig datert 26.04.1972.

Kommentarer i takst vedrørende lovlighet/bruk:

Manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger:

Endringer gjelder:

1.etg.

- Vindfang er inkl. i hall/gang.

- Soverom er inkl i kjøkken.

- Wc er inkl. i bad.

- Tv-stue er inkl. i vaskerom.

U.etg.

- Kryp kjeller under tilbygg er utgravd, innredet med kjellerstue/hybelkjøkken og bod.

- Det er foretatt en bruksendring fra sekundær del (boder) med oppdeling av flere soverom (oppholdsrom).

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

26.04.1972.

### **Vei, vann og avløp**

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

Kommentar:

Namsos kommune har ingen informasjon vedr status på de private ledningene.

Dersom de er tilknyttet offentlige ledninger iht kommunens krav, må det, ved forespørsel, framlegges godkjent dokumentasjon (fra autorisert rørlegger/entreprenør). Kravet er at overvann IKKE skal være koblet inn på kloakkledning og

omvendt. Er ikke eiendommen tilknyttet offentlige ledninger iht gjeldende krav, må det forventes at det vil komme et pålegg. Det var tidligere ikke vanlig eller påkrevd å sende inn slik dokumentasjon til kommunen. Ved evt spørsmål eller mer informasjon, ta kontakt med Tomas Haugum eller Sturla Tømmerås, Namsos kommune.

#### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser for "Svea" kan sees hos megler.

#### **Adgang til utleie**

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

#### **Legalpant**

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

#### **Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

#### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

#### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

#### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder

hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

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

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 550 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

88 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

90 100 (Omkostninger totalt)

106 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

108 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 640 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 656 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 658 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 90 100

### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

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

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,65% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

1 250 Digital annonsering  
6 500 Kommunale opplysninger  
17 900 Markedspakke  
5 900 Oppgjørshonorar  
5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering  
15 000 Tilretteleggingsgebyr  
2 500 Visninger per stk.  
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet  
3 400 Utlegg fotograf ca.  
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 25.000,- for utført arbeid.

**Ansvarlig megler**

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

**Ansvarlig megler bistås av**

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

**Oppdragstaker**

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

**Salgsoppgavedato**

22.10.2025





























## Svevegen 8 U. Etasje



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

## Svevegen 8

### 1. Etasje



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

# 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

# Vedlegg

# Svevegen 8 7820 SPILLUM

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1972

BRA: 188 m<sup>2</sup>

BRA-i: 188 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

17

TG-2

22

TG-3

1

TG-IU

1

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/36538>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

## 3. Rapportsammendrag

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

### Bygningsdeler med TG3

#### Våtrom: Bad/wc 1.etg

##### Oppsummering av overflater

Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga. manglende fall. Det er manglende fall / motfall på gulv i deler av rommet. Ingen synlige tettesjikt ved døråpning.

##### Anbefalte tiltak overflater

Det må etableres sikker avrenningsmulighet på gulet til sluk fra alle tappesteder i rommet.

Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000

### Bygningsdeler med TG2

#### Rom under terreng

##### Oppsummering

Det registreres ingen symptomer på fukt i etasjen ved visuelle observasjoner supplert med fuktmåling i tilfeller og hulltaking i påforet vegg på kjellerstue.

Det gjøres oppmerksom på risikoen med påforede vegger og tilfarergulv i tre i rom under terreng i eldre bygninger da det kan være skjulte skader som ikke lar seg avdekke på undersøkelsesnivå 1 i rapporten. Selger har som følge av risikoen rundt dette utført forebyggende tiltak med ny drenering rundt boligen i 2019.

##### Anbefalte tiltak

Det kunne ikke registreres behov for tiltak slik etasjen fremsto under befaringen.

#### Balkong, terrasse, platting: Balkong

##### Oppsummering

Det registreres overflateslitasje i rekkverk, dårlig avstiving av rekkverk.

Det registreres enkelte skjevheter / ujevnheter i balkongdekke/pilarer.

På undersiden er det i en del av balkongen etablert metallplater. (Ikke kontrollert for utettheter).

##### Anbefalte tiltak

Overflatebehandling må påregnes.

Bedre avstiving av rekkverk, oppretting av ujevnheter bør utføres.

#### Vinduer og dører: Dører

##### Oppsummering

Det registreres sår / skader i tettelister på 2-fløyet balkongdør.

##### Anbefalte tiltak

Avvik vedr. tettelister i balkongdør bør lukkes.

## Vinduer og dører: Vinduer

### Oppsummering

Vinduer i sokkelfront fra byggeår er slitt.

### Anbefalte tiltak

Eldre vinduer vil ha behov for påkostninger / vedlikehold, alternativt en utskifting av vinduer for å oppnå god funksjon.

---

## Yttervegger

### Oppsummering

Det er benyttet klosser som musesperre bak deler av kledningen. Dette har medført stedvis redusert lufting.

I enkelte områder mangler mustetting bak kledning, ufullstendig utførelse av musesperre.

### Anbefalte tiltak

Musesperre må kompletteres / utbedres der den mangler, ikke har god utførelse / sikring mot mus.

---

## Loft (konstruksjonsoppbygging)

### Oppsummering

Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i områder rundt fuktmerker i undertak / sotvann på pipe. Forholdene vurderes å være gamle forhold.

Det registreres symptomer på tidligere aktivitet etter flaggermus på kaldtloftet. Selger opplyser at forrige eier monterte ny pipehatt i ca: 1997 for å hindre muligheten for videre aktivitet. Det har av nåværende eiere ikke blitt registrert tegn til aktivitet av flaggermus på loftet.

### Anbefalte tiltak

Bygningsdelen fungerer med dette avviket.

---

## Renner og nedløp

### Oppsummering

Det gjøres oppmerksom på at halvparten eller mer av normal forventet brukstid er passert.

### Anbefalte tiltak

Det er ikke behov for umiddelbare behov for tiltak da bygningsdelen fungerer pdd.

---

## Taktekking

### Oppsummering

Det er stedvis bulker i enkelte takplater.

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

### Anbefalte tiltak

Påviste avvik bør lukkes.

---

## Etasjeskille og gulv på grunn

### Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert målbare ujevnheter. Største lokale avvik innenfor 2 meter er mellom 10 og 20 mm i overgangen mellom stue og tilbygget.

#### Anbefalte tiltak

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

---

## Ildsted/Skorstein

#### Oppsummering

Pipa er eldre enn 40 år. Erfaringsmessig ser vi at eldre piper kan ha behov for rehabilitering.

#### Anbefalte tiltak

Selger opplyser at pipe er inspisert og kontrollert i 2025 av brann og feiervesenet uten registrerte avvik på pipe og ildsted.

---

## Kjøkken: 1.etg

#### Oppsummering av overflater og innredning

Det registreres lett utbuling i skjøt på benkeplate ved vask.

Det registreres små sår / skader i platetopp.

#### Anbefalte tiltak overflater og innredning

Unøding vannsøl over plateskjøter i benkeplate bør unngås for lengst mulig brukstid.

Silikonfuger mellom benkeplater og plater på vegger bør påføres.

---

## Trapp

#### Oppsummering

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

#### Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

---

## Vannledninger

#### Oppsummering

Eldre stoppekran. Ikke funksjonstestet pga alder og fare for lekkasjer. Anbefales skiftet.

#### Anbefalte tiltak

Ny hovedstoppekran anbefales montert.

---

## Elektrisk

#### Oppsummering

Eier opplyser i egenerklæringen om at det er gjennomført en elkontroll i 2024, men dokumentasjon på kontrollen er ikke framlagt.

Nytt sikringsskap, sikringer og nye kabelføringer / stikk på deler av anlegget i 2011.

Ny hovedkabel og ny hovedsikring i 2016.

Ny strømmåler montert i 2017.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på installasjoner fra byggeår, arbeid utført på anlegget i 2011.

### Anbefalte tiltak

Pga. manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon på deler av anlegget anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person, nødvendige tiltak vurderes deretter.

---

## Våtrom: Bad/wc u.etg

### Oppsummering av overflater

Det er ikke påført silikonfuge i skjøt på belegget opp mot tak.

Det er fall på gulv inn mot sluk, men pga. utforming vil det ved tapping av vann /dusjing kunne oppstå vannsøl utover gulvflaten i rommet som ikke har en naturlig veg til sluket.

### Anbefalte tiltak overflater

Bygningsdelen fungerer med dette avviket.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er noe usikkerhet rundt tetthet i overgangen mellom gulv og våtromsplate på innbygningskasset til klosett.

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

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Unøding vannsøl mot innbygningskasset til wc må unngås.

### Oppsummering av sanitærutstyr

Ingen symptomer på skader.

### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget systerne uten drensåpning.

---

## Våtrom: Bad/wc 1.etg

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

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

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet.

### Oppsummering av sanitærutstyr

Ingen symptomer på skader.

### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget systerne uten drensåpning.

### Oppsummering av ventilasjon

Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert.

### Anbefalte tiltak ventilasjon

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

---

## Våtrom: Vaskerom

### Oppsummering av overflater

Det måles lokalt fall rundt sluk, enkelte ujevnheter i gulvet kan forårsake ansamlinger av vann som ikke ledes til sluk ved vannsøl.

Det gjøres oppmerksom på at panelplater ikke er et egnet materiale for bruk i våtrom.

### Anbefalte tiltak overflater

Bygningsdelen fungerer med dette avviket.

### Oppsummering av ventilasjon

Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert.

### Anbefalte tiltak ventilasjon

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

## Bygningsdeler med TG-IU

## Kjøkken: Hybelkjøkken

### Oppsummering av avtrekk

Ingen komfyr / platetopp. Ikke relevant.

## Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Endringer gjelder:

1.etg.

- Vindfang er inkl. i hall/gang.
- Soverom er inkl i kjøkken.
- Wc er inkl. i bad.
- Tv-stue er inkl. i vaskerom.

U.etg.

- Kryp kjeller under tilbygg er utgravd, innredet med kjellerstue/hybelkjøkken og bod.
- Det er foretatt en bruksendring fra sekundær del (boder) med oppdeling av flere soverom (oppholdsrom).

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er fremlagt ferdigattest datert 26.04.1972.

Det er ikke fremlagt ferdigattest på tilbygget, eller ominnredningen av underetasjen.

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

Det er ikke montert vindu / etablert dagslys på soverom 4 i underetasjen.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**3.10.2025**

Rapportdato  
**15.10.2025**

### Hjemmelshavere

Navn: **Ann Mari Sverkmo Dahl**  
Navn: **Tor Dahl**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**  
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

### Informasjon om bygningssakkyndig

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



Om bygningssakkyndig:

Byggmester/takstmann

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

### Informasjon om boligen

Adresse: **Svevegen 8, 7820 Spillum**  
Kommunenr: **5007** Gårdsnr: **20** Bruksnr: **399** Festenr:  
Seksjonsnr: Andelsnr: Lelighetsnr:  
Byggeår: **1972 - Ferdigattest**  
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig oppført i én etasje over sokkel. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjoner er oppført i bindingsverk kledd med stående tømmermannspanel og liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og koblet glass.

Garasje oppført på åpen fundamentering. Vegger i tre tre kledd med stående panel. Taket er et saltak tekket med metallplater. Vippeport og ytterdør i tre.

Tiltak etter byggeår:

| År   | Beskrivelse                                                                      | Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker? |
|------|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 1981 | Tilbygg.                                                                         | Nei                                           |
| 1997 | Lagt ny takteking.                                                               | Nei                                           |
| 1997 | Montert nye takrenner, nedløp og beslag på tak.                                  | Nei                                           |
| 2007 | Bygd ny balkong foran inngangspartiet.                                           | Nei                                           |
| 2007 | Bygd nytt bad i 1.etg, tiltak på eksisterende bad i 2022.                        | Nei                                           |
| 2010 | Oppussing av vaskerom.                                                           | Nei                                           |
| 2011 | Rehab/montert nytt sikringsskap, hovedtyngden av ledninger og stikk ble skiftet. | Nei                                           |
| 2011 | Montert ny kjøkkeninnredning.                                                    | Nei                                           |

|      |                                                       |     |
|------|-------------------------------------------------------|-----|
| 2011 | Hovedtyngden av utvendig kledning/fasade ble skiftet. | Nei |
| 2011 | Utskiftninger av vinduer.                             | Nei |
| 2011 | Montert ny hovedytterdør og balkongdør.               | Nei |
| 2016 | Oppussing av bad i u.etg.                             | Nei |
| 2016 | Montert ny ytterdør i u.etg.                          | Nei |
| 2019 | Bygd treplattung mellom bolig og garasje.             | Nei |
| 2021 | Installert ny luft til luft varmepumpe.               | Nei |

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen 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        | 188        | 188                        | 0                           | 0                          | 96                              |
| Garasje          | 33         | 0                          | 33                          | 0                          | 0                               |
| <b>Totalt m²</b> | <b>221</b> | <b>188</b>                 | <b>33</b>                   | <b>0</b>                   | <b>96</b>                       |

### Bygning: Hovedbygg

#### Hovedareal

| Etasje           | BRA        | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|------------------|------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 1. etasje        | 101        | 101                        | 0                           | 0                          | 96                              |
| U. etasje        | 87         | 87                         | 0                           | 0                          | 0                               |
| <b>Totalt m²</b> | <b>188</b> | <b>188</b>                 | <b>0</b>                    | <b>0</b>                   | <b>96</b>                       |

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

| Etasje                      | BRA        | P-ROM      | S-ROM    | Beskrivelse P-Rom                                             | Beskrivelse S-Rom |
|-----------------------------|------------|------------|----------|---------------------------------------------------------------|-------------------|
| 1. etasje                   | 101        | 101        | 0        | Vindfang, gang, trapperom, stue, kjøkken, bad/wc og vaskerom. |                   |
| U. etasje                   | 87         | 79         | 8        | Trapperom, gang, 4 soverom, kjellerstue og bad/wc.            | 1 bod.            |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>188</b> | <b>180</b> | <b>8</b> |                                                               |                   |

#### Bygning: Garasje

#### Hovedareal

| Etasje                      | BRA       | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 1. etasje                   | 33        | 0                          | 33                          | 0                          | 0                               |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>33</b> | <b>0</b>                   | <b>33</b>                   | <b>0</b>                   | <b>0</b>                        |

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

| Etasje                      | BRA       | P-ROM    | S-ROM     | Beskrivelse P-Rom | Beskrivelse S-Rom |
|-----------------------------|-----------|----------|-----------|-------------------|-------------------|
| 1. etasje                   | 33        | 0        | 33        |                   | 2 boder.          |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>33</b> | <b>0</b> | <b>33</b> |                   |                   |

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

|                                                                                                                                 |                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Type grunnmur?                                                                                                                  | Grunnmur/ringmur |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                          | Ja               |
| Ny drenering / fuktsikring av grunnmur ble lagt i 2019.                                                                         |                  |
| Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?                                                                                   | Ja               |
| Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler? | Nei              |
| Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                                                    | Nei              |
| Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?                                    | Nei              |
| Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?                                                  | Nei              |
| Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?                                                       | Nei              |
| <b>Oppsummering av drenering</b>                                                                                                | <b>TG-1</b>      |
| Ingen symptomer på skader.                                                                                                      |                  |

### 6.2 Grunnmur og fundament

|                                                                                                                                                                                          |                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Type Fundament/Grunnmur                                                                                                                                                                  | Grunnmur m/underetasje |
| Type byggegrunn                                                                                                                                                                          | Ukjent byggegrunn      |
| Type grunnmur i kjeller                                                                                                                                                                  | Betong                 |
| Grunnmur i betong.                                                                                                                                                                       |                        |
| Er det påvist sprekker/riss eller skader?                                                                                                                                                | Nei                    |
| <b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>                                                                                                                                             | <b>TG-1</b>            |
| Grunnmur er i hovedsak innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene. Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng. |                        |
| Ingen tegn til svekkelser registreres i kontrollerbare områder.                                                                                                                          |                        |

## 6.3 Rom under terreng

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type rom under terreng                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Innredet    |
| Rom under terreng er en innredet sokkeletasje.                                                                                                                                                                                                                                                                               |             |
| Er det gjennomført arbeider etter byggeår?                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Ja          |
| Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?                                                                                                                                                                                                                                               | Ja          |
| Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)                                                                                                                                                                                                                                                        | Nei         |
| Er oppholdsrom manglende ventilert?                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Nei         |
| <b>Oppsummering av rom under terreng</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>TG-2</b> |
| Det registreres ingen symptomer på fukt i etasjen ved visuelle observasjoner supplert med fuktmåling i tilfarere og hulltaking i påforet vegg på kjellerstue.                                                                                                                                                                |             |
| Det gjøres oppmerksom på risikoen med påforede vegger og tilfarergulv i tre i rom under terreng i eldre bygninger da det kan være skjulte skader som ikke lar seg avdekke på undersøkelsesnivå 1 i rapporten. Selger har som følge av risikoen rundt dette utført forebyggende tiltak med ny drenering rundt boligen i 2019. |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                                                                                                |             |
| Det kunne ikke registreres behov for tiltak slik etasjen fremsto under befaringen.                                                                                                                                                                                                                                           |             |

## 6.4 Balkong, terrasse, platting: Balkong

|                                                                                                                                  |                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Type                                                                                                                             | Balkong             |
| Det etablert en balkong i impregneret treverk foran inngangspartiet og kjøkken.                                                  |                     |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                           | Ja                  |
| Balkongen er fra ca: 2007.                                                                                                       |                     |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?                                                                             | Ja                  |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?                                                                  | Nei                 |
| Er det krav til rekkverk?                                                                                                        | Ja                  |
| Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet? | Nei                 |
| Er balkong / terrassen teknet?                                                                                                   | Ja                  |
| Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?                                                            | Ikke kontrollerbart |

| Oppsummering av balkong, terrasse, platting                                                          | TG-2 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Det registreres overflateslitasje i rekkverk, dårlig avstiving av rekkverk.                          |      |
| Det registreres enkelte skjevheter / ujevnheter i balkongdekke/pilarer.                              |      |
| På undersiden er det i en del av balkongen etablert metallplater. (Ikke kontrollert for utettheter). |      |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales                                               |      |
| Overflatebehandling må påregnes.                                                                     |      |
| Bedre avstiving av rekkverk, oppretting av ujevnheter bør utføres.                                   |      |

## 6.5 Balkong, terrasse, platting: Treplatting

| Type                                                                                                                            | Platting, Balkong |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Det er etablert en treplatting i impregnert treverk mellom bolig og garasje.                                                    |                   |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                          | Ja                |
| Treplatting bygd i 2019.                                                                                                        |                   |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?                                                                            | Nei               |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?                                                                 | Nei               |
| Er det krav til rekkverk?                                                                                                       | Ja                |
| Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet? | Nei               |
| Er balkong / terrassen teknet?                                                                                                  | Nei               |
| Oppsummering av balkong, terrasse, platting                                                                                     | TG-1              |
| Ingen symptomer på skader.                                                                                                      |                   |

## 6.6 Vinduer og dører: Dører

| Beskrivelse                                                        |     |
|--------------------------------------------------------------------|-----|
| Ytterdører i malt utførelse, 2-fløyet balkongdør med 2-lags glass. |     |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?             | Ja  |
| Dører skiftet i 2011 og 2016.                                      |     |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass?                       | Nei |

|                                                                              |             |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det påvist værslitte karmmer, 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? | Nei         |
| <b>Oppsummering av vinduer og dører</b>                                      | <b>TG-2</b> |
| Det registreres sår / skader i tettelister på 2-fløyet balkongdør.           |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                |             |
| Avvik vedr. tettelister i balkongdør bør lukkes.                             |             |

## 6.7 Vinduer og dører: Vinduer

|                                                                                                                           |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Beskrivelse                                                                                                               |             |
| Vinduer med 2-lags glass. Det er kobla vinduer fra byggeår i sokkelfront.                                                 |             |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                    | Ja          |
| Hovedtyngden ble skiftet i 2011.                                                                                          |             |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass?                                                                              | Nei         |
| Er det påvist værslitte karmmer, fuktskader eller råteskader?                                                             | Ja          |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?                                                         | Ja          |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?                                              | Nei         |
| <b>Oppsummering av vinduer og dører</b>                                                                                   | <b>TG-2</b> |
| Vinduer i sokkelfront fra byggeår er slitt.                                                                               |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                             |             |
| Eldre vinduer vil ha behov for påkostninger / vedlikehold, alternativt en utskifting av vinduer for å oppnå god funksjon. |             |

## 6.8 Yttervegger

|                                                                                |                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Type fasade                                                                    | Liggende kledning, Stående kledning |
| Veggkonstruksjoner oppført i bindingsverk kledd med liggende og stående panel. |                                     |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                         | Ja                                  |
| Hovedtyngden ble skiftet i 2011.                                               |                                     |

|                                                                                                                                                                                                                    |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?                                                                                                                                                                  | Nei         |
| Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?                                                                                                                                                           | Nei         |
| Er det liten eller ingen lufting av kledningen?                                                                                                                                                                    | Nei         |
| Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?                                                                                                                                                         | Ja          |
| <b>Oppsummering av yttervegger</b>                                                                                                                                                                                 | <b>TG-2</b> |
| <p>Det er benyttet klosser som musesperre bak deler av kledningen. Dette har medført stedvis redusert lufting.</p> <p>I enkelte områder mangler mustetting bak kledning, ufullstendig utførelse av musesperre.</p> |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                      |             |
| Musesperre må kompletteres / utbedres der den mangler, ikke har god utførelse / sikring mot mus.                                                                                                                   |             |

## 6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type loft                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Kaldtloft   |
| Det er et kaldtloft med adkomst via en luke med nedfellbar stige på kjøkken.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |             |
| Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Ja          |
| Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Ja          |
| Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Nei         |
| Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Nei         |
| <b>Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>TG-2</b> |
| <p>Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i områder rundt fuktmerker i undertak / sotvann på pipe. Forholdene vurderes å være gamle forhold.</p> <p>Det registreres symptomer på tidligere aktivitet etter flaggermus på kaldtloftet. Selger opplyser at forrige eier monterte ny pipehatt i ca: 1997 for å hindre muligheten for videre aktivitet. Det har av nåværende eiere ikke blitt registrert tegn til aktivitet av flaggermus på loftet.</p> |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |             |
| Bygningsdelen fungerer med dette avviket.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |             |

## 6.10 Renner og nedløp

|                                              |        |
|----------------------------------------------|--------|
| Type                                         | Metall |
| Takrenner, nedløp og beslag på tak i metall. |        |

|                                                                                           |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                                         | Ja          |
| Utskiftninger utført ifb. med omtekkningen av yttertaket i 1997.                          |             |
| Er det synlige skader på renner/nedløp?                                                   | Nei         |
| <b>Oppsummering av renner og nedløp</b>                                                   | <b>TG-2</b> |
| Det gjøres oppmerksom på at halvparten eller mer av normal forventet brukstid er passert. |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                             |             |
| Det er ikke behov for umiddelbare behov for tiltak da bygningsdelen fungerer pdd.         |             |

## 6.11 Takkonstruksjon

|                                                                                       |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Takkonstruksjon                                                                       | Saltak      |
| Taket er et saltak.                                                                   |             |
| Inspisert fra                                                                         | På tak      |
| Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?  | Nei         |
| Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet? | Nei         |
| <b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>                                                | <b>TG-1</b> |
| Ingen symptomer på skader eller avvik.                                                |             |

## 6.12 Taktekking

|                                                                                   |              |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Type tekking                                                                      | Metallplater |
| Taket er tekket med steinbelagte metallplater.                                    |              |
| Inspisert fra                                                                     | På tak       |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                            | Ja           |
| Ny taktekking montert i 1997.                                                     |              |
| 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 takteking                                                                              | TG-2 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Det er stedvis bulker i enkelte takplater.                                                             |      |
| Metallplater med underlagspapp og lekter har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker. |      |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales                                                 |      |
| Påviste avvik bør lukkes.                                                                              |      |

## 6.13 Utstyr på tak

| Er det krav til snøfanger?                                         | Nei  |
|--------------------------------------------------------------------|------|
| Er det krav til stige for adkomst feier?                           | Ja   |
| Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige? | Nei  |
| Oppsummering av utstyr på tak                                      | TG-1 |
| Ingen avvik opp mot kontrollerte punkter ble registrert.           |      |

## 6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

| Type                                                                                                                                                                    | Trebjelkelag |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Etasjeskille er et trebjelkelag.                                                                                                                                        |              |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?                                                                                                       | Ja           |
| Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn                                                                                                                           | TG-2         |
| Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert målbare ujevnheter. Største lokale avvik innenfor 2 meter er mellom 10 og 20 mm i overgangen mellom stue og tilbygget. |              |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales                                                                                                                  |              |
| Det er ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.                              |              |
| Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.                                                                                            |              |

## 6.15 Ildsted/Skorstein

|                                                      |               |
|------------------------------------------------------|---------------|
| Type pipe                                            | Tegl, Element |
| Elementpipe innvendig pusse / kledd med fasadestein. |               |

|                                                                                                                                |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det montert ildsted?                                                                                                        | Ja          |
| Type ildsted                                                                                                                   | Vedovn      |
| Det er montert vedovn på stue.                                                                                                 |             |
| Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?                                                                   | Nei         |
| Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?                                                                    | Nei         |
| Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?                                    | Nei         |
| Skorstein over tak er inspisert fra:                                                                                           | Fra taket   |
| Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?                                                                         | Nei         |
| Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?                                                                             | Nei         |
| <b>Oppsummering av ildsted/skorstein</b>                                                                                       | <b>TG-2</b> |
| Pipa er eldre enn 40 år. Erfaringsmessig ser vi at eldre piper kan ha behov for rehabilitering.                                |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                  |             |
| Selger opplyser at pipe er inspisert og kontrollert i 2025 av brann og feiervesenet uten registrerte avvik på pipe og ildsted. |             |

## 6.16 Kjøkken: 1.etg

### Overflater og innredning

|                                                                                      |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?                       | Ja          |
| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?                    | Ja          |
| <b>Oppsummering av overflater og innredning</b>                                      | <b>TG-2</b> |
| Det registreres lett utbuling i skjøt på benkeplate ved vask.                        |             |
| Det registreres små sår / skader i platetopp.                                        |             |
| <b>Anbefalte tiltak overflater og innredning</b>                                     |             |
| Unøding vannsøl over plateskjøter i benkeplate bør unngås for lengst mulig brukstid. |             |
| Silikonfuger mellom benkeplater og plater på vegger bør påføres.                     |             |

### Avtrekk

|                                                   |          |
|---------------------------------------------------|----------|
| Type avtrekk                                      | Mekanisk |
| Det er etablert kjøkkenventilator med avtrekk ut. |          |

|                                     |             |
|-------------------------------------|-------------|
| Er det registrert avvik på avtrekk? | Nei         |
| <b>Oppsummering av avtrekk</b>      | <b>TG-1</b> |
| Ingen symptomer på skader.          |             |

## 6.17 Kjøkken: Hybelkjøkken

### Overflater og innredning

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

### Avtrekk

|                                          |              |
|------------------------------------------|--------------|
| Type avtrekk                             | Ingen        |
| <b>Oppsummering av avtrekk</b>           | <b>TG-IU</b> |
| Ingen komfyr / platetopp. Ikke relevant. |              |

## 6.18 Lovlighet

|                                                                                                                                                                                                              |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?                                                                                                                                     | Ja  |
| Endringer gjelder:                                                                                                                                                                                           |     |
| 1.etg.<br>- Vindfang er inkl. i hall/gang.<br>- Soverom er inkl i kjøkken.<br>- Wc er inkl. i bad.<br>- Tv-stue er inkl. i vaskerom.                                                                         |     |
| U.etg.<br>- Kryp kjeller under tilbygg er utgravd, innredet med kjellerstue/hybelkjøkken og bod.<br>- Det er foretatt en bruksendring fra sekundær del (boder) med oppdeling av flere soverom (oppholdsrom). |     |
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?                                                                                              | Nei |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?                                                                                                                                                 | Ja  |
| Det er fremlagt ferdigattest datert 26.04.1972.<br>Det er ikke fremlagt ferdigattest på tilbygget, eller ominnredningen av underetasjen.                                                                     |     |

|                                                                                       |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?                      | Ja  |
| Det er ikke montert vindu / etablert dagslys på soverom 4 i underetasjen.             |     |
| Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?         | Nei |
| Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? | Nei |

## 6.19 Trapp

|                                                                             |             |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Beskrivelse                                                                 |             |
| Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.                          |             |
| Er det manglende rekkverk?                                                  | Nei         |
| Er høyden på rekkverk under 90cm?                                           | Nei         |
| Er åpninger i rekkverk over 10cm?                                           | Nei         |
| Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?                                     | Nei         |
| Mangler håndløper i trappeløp?                                              | Ja          |
| Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?                           | Nei         |
| <b>Oppsummering av trapp</b>                                                | <b>TG-2</b> |
| Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift. |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>               |             |
| Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.                 |             |

## 6.20 Avløpsrør

|                                                                   |       |
|-------------------------------------------------------------------|-------|
| Type avløpsrør                                                    | Plast |
| Synlige avløpsrør i plast, soilsluk i kjellergulv.                |       |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?            | Ja    |
| Utskiftinger ifb. med oppussing av våtrom og kjøkken i 2007/2011. |       |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak?                      | Nei   |
| Er det sen avrenning fra tappested?                               | Nei   |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?                    | Nei   |

|                                                                              |             |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei         |
| <b>Oppsummering av avløpsrør</b>                                             | <b>TG-1</b> |
| Ingen symptomer på skader.                                                   |             |

## 6.21 Vannledninger

|                                                                                            |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Type anlegg                                                                                | Kobber           |
| Synlige vannrør i kobber og plast.                                                         |                  |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                                          | Ja               |
| Det er lagt opp nye vannrør til våtrom og kjøkken ifb. med oppussing i 2007/2011.          |                  |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                 | Nei              |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?          | Nei              |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?                              | Nei              |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?                          | Nei              |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?                                           | Nei              |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran?                                                      | Ikke kontrollert |
| <b>Oppsummering av vannledninger</b>                                                       | <b>TG-2</b>      |
| Eldre stoppekran. Ikke funksjonstestet pga alder og fare for lekkasjer. Anbefales skiftet. |                  |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                              |                  |
| Ny hovedstoppekran anbefales montert.                                                      |                  |

## 6.22 Elektrisk

|                                                                                                                                  |             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år                                                        | Ja          |
| <b>Oppsummering av elektrisk</b>                                                                                                 | <b>TG-2</b> |
| Eier opplyser i egenerklæringen om at det er gjennomført en elkontroll i 2024, men dokumentasjon på kontrollen er ikke fremlagt. |             |
| Nytt sikringsskap, sikringer og nye kabelføringer / stikk på deler av anlegget i 2011.                                           |             |
| Ny hovedkabel og ny hovedsikring i 2016.                                                                                         |             |
| Ny strømmåler montert i 2017.                                                                                                    |             |
| Det er ikke fremlagt dokumentasjon på installasjoner fra byggeår, arbeid utført på anlegget i 2011.                              |             |

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pga. manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon på deler av anlegget anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person, nødvendige tiltak vurderes deretter.

### 6.23 Varmesentral

|                                                   |             |
|---------------------------------------------------|-------------|
| Type anlegg                                       | Varmpumpe   |
| Det er montert luft til luft varmpumpe.           |             |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja          |
| Varmpumpe installert i 2021.                      |             |
| Når var siste service på anlegget?                |             |
| Service utført i 2023.                            |             |
| Finnes det oljetank på eiendommen?                | Nei         |
| <b>Oppsummering av varmesentral</b>               | <b>TG-1</b> |
| Ingen symptomer på skader ble registrert.         |             |

### 6.24 Varmtvannsbereder

|                                              |                                |
|----------------------------------------------|--------------------------------|
| Plassering bereder                           |                                |
| Under trapp                                  |                                |
| Fundament                                    |                                |
| Plassert på gulv                             |                                |
| Årstall                                      |                                |
| 2021                                         |                                |
| Størrelse                                    |                                |
| 187 ltr.                                     |                                |
| Er det manglende lekkasjesikring av bereder? | Nei                            |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?   | Ikke relevant, fast tilkobling |
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder?       | Nei                            |
| Er bereder over 20 år?                       | Nei                            |

**Oppsummering av varmtvannsbereider****TG-1**

Ingen symptomer på skader.

## 6.25 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Boligen har naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.

**Oppsummering av ventilasjon****TG-1**

Ventileringen av boligen er opp mot normal bruksbelastning ivare tatt.

## 6.26 Våtrom: Bad/wc u.etg

### Overflate

Beskrivelse av overflate

Vinylbelegg på gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Bad oppusset i 2016. Originalt sluk fra byggeår.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

**Oppsummering av overflater****TG-2**

Det er ikke påført silikonfuge i skjøt på belegget opp mot tak.

Det er fall på gulv inn mot sluk, men pga. utforming vil det ved tapping av vann /dusjing kunne oppstå vannsøl utover gulvflaten i rommet som ikke har en naturlig veg til sluket.

#### Anbefalte tiltak overflater

Bygningsdelen fungerer med dette avviket.

#### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Støpejern

Soilsluk fra byggeår.

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?

Nei

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

Ja

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?

Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Det er noe usikkerhet rundt tetthet i overgangen mellom gulv og våtromsplate på innbygningskasset til klosett.

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

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Unøding vannsøl mot innbygningskasset til wc må unngås.

#### Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sistene, og innfellbare dusjvegger.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sistene til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?

Nei

#### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Ingen symptomer på skader.

#### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget sistene uten dreneringsåpning.

#### Ventilasjon

|                                                               |                  |
|---------------------------------------------------------------|------------------|
| Type ventilering                                              | Mekanisk avtrekk |
| Det er en elektrisk vifte på vegg.                            |                  |
| Er ventilasjonen funksjonstestet?                             | Ja               |
| <b>Oppsummering av ventilasjon</b>                            | <b>TG-1</b>      |
| Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. |                  |

#### Fuktmåling

|                                                                                                  |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?                                                  | Nei         |
| Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?                          | Nei         |
| <b>Oppsummering av fukt</b>                                                                      | <b>TG-1</b> |
| På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. |             |
| Ingen symptomer på fuktskader ble registrert med punktvis fuktsøk på overflater inne i rommet.   |             |

#### Dokumentasjon

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

## 6.27 Våtrom: Bad/wc 1.etg

#### Overflate

|                                                                                             |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Beskrivelse av overflate                                                                    |     |
| Flislagt gulv og våtromsplater på vegger.                                                   |     |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                      | Ja  |
| Bad fra 2007 med ny innredning og nye våtromsplater i 2022.                                 |     |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?                   | Ja  |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?                | Ja  |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?                               | Nei |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?                                            | Ja  |
| Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Nei |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?                          | Nei |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?              | Nei |

|                                                                                                                                                              |                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Er det registrert knirk i gulvet?                                                                                                                            | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |
| <b>Oppsummering av overflater</b>                                                                                                                            |                                           |
| TG-3                                                                                                                                                         |                                           |
| Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga. manglende fall. Det er manglende fall / motfall på gulv i deler av rommet. Ingen synlige tettesjikt ved døråpning. |                                           |
| <b>Anbefalte tiltak overflater</b>                                                                                                                           |                                           |
| Det må etableres sikker avrenningsmulighet på gulet til sluk fra alle tappesteder i rommet.                                                                  |                                           |
| <b>Utbedringskostnader overflater</b>                                                                                                                        |                                           |
| 50 000 - 150 000                                                                                                                                             |                                           |

#### Membran, tettesjikt og sluk

|                                                                                                    |       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?                              | Nei   |
| Type sluk                                                                                          | Plast |
| Plastsluk fra 2007.                                                                                |       |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?                      | Nei   |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?                  | Ja    |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Nei   |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?              | Ja    |
| <b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>                                                 |       |
| TG-2                                                                                               |       |
| Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.                                |       |
| Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.                        |       |
| <b>Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk</b>                                                |       |
| Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet.                                   |       |

#### Sanitærutstyr

|                                                                                         |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Beskrivelse                                                                             |     |
| Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterner, og innfellbare dusjvegger. |     |
| Er det skader på utstyr og innredning?                                                  | Nei |
| Er det innebygd sisterner til klosett?                                                  | Ja  |
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?                      | Ja  |
| <b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>                                                    |     |
| TG-2                                                                                    |     |
| Ingen symptomer på skader.                                                              |     |

#### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget sistene uten drepsåpning.

#### Ventilasjon

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

Det er etablert elektrisk vifte på vegg.

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

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert.

#### Anbefalte tiltak ventilasjon

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

#### Fuktmåling

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

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

#### Oppsummering av fukt

TG-1

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

#### Dokumentasjon

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

## 6.28 Våtrom: Vaskerom

#### Overflate

|                          |
|--------------------------|
| Beskrivelse av overflate |
|--------------------------|

Flislagt gulv, malte plater og malte panelplater på vegger.

|                                                        |    |
|--------------------------------------------------------|----|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
|--------------------------------------------------------|----|

Vaskerom fra 2010.

|                                                                           |     |
|---------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Nei |
|---------------------------------------------------------------------------|-----|

|                                                                              |    |
|------------------------------------------------------------------------------|----|
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Ja |
|------------------------------------------------------------------------------|----|

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

|                                                  |    |
|--------------------------------------------------|----|
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Ja |
|--------------------------------------------------|----|

|                                                                                                                                      |                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?                                          | Nei                                       |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?                                                                   | Nei                                       |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?                                                       | Nei                                       |
| Er det registrert knirk i gulvet?                                                                                                    | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |
| <b>Oppsummering av overflater</b>                                                                                                    |                                           |
| TG-2                                                                                                                                 |                                           |
| Det måles lokalt fall rundt sluk, enkelte ujevnheter i gulvet kan forårsake ansamlinger av vann som ikke ledes til sluk ved vannsøl. |                                           |
| Det gjøres oppmerksom på at panelplater ikke er et egnet materiale for bruk i våtrom.                                                |                                           |
| <b>Anbefalte tiltak overflater</b>                                                                                                   |                                           |
| Bygningsdelen fungerer med dette avviket.                                                                                            |                                           |

### Membran, tettesjikt og sluk

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

### Sanitærutstyr

|                                                                            |     |
|----------------------------------------------------------------------------|-----|
| Beskrivelse                                                                |     |
| Det er etablert servantskap, skyvedørgarderobe og opplegg for vaskemaskin. |     |
| Er det skader på utstyr og innredning?                                     | Nei |
| Er det innebygd systerne til klosett?                                      | Nei |
| <b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>                                       |     |
| TG-1                                                                       |     |
| Ingen symptomer på skader.                                                 |     |

### Ventilasjon

|                                                                                |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Type ventilering                                                               | Mekanisk avtrekk |
| Det er elektrisk vifte i tak.                                                  |                  |
| Er ventilasjonen funksjonstestet?                                              | Ja               |
| <b>Oppsummering av ventilasjon</b>                                             | <b>TG-2</b>      |
| Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert.            |                  |
| <b>Anbefalte tiltak ventilasjon</b>                                            |                  |
| Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting. |                  |

#### Fuktmåling

|                                                                                |             |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?                                | Ja          |
| Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?                      | Nei         |
| <b>Oppsummering av fukt</b>                                                    | <b>TG-1</b> |
| Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen ved dør. |             |

#### Dokumentasjon

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

### 6.29 Kryp kjeller

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

### 6.30 Støttemur

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

### 6.31 Toalettrom

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

### 6.32 Vannbåren varme

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                     |                       |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Meglerfirma                                                         |                       |
| Aktiv EM Namsos                                                     |                       |
| Oppdragsnr.                                                         |                       |
| 1706250103                                                          |                       |
| Selger 1 navn                                                       | Selger 2 navn         |
| Tor Dahl                                                            | Ann Mari Sverkmo Dahl |
| Gateadresse                                                         |                       |
| Svevegen 8                                                          |                       |
| 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                                                                  | 2006                  |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |                       |
| Antall år                                                           | 19                    |
| Antall måneder                                                      | 8                     |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |                       |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                       |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |                       |
| Forsikringsselskap                                                  |                       |
| Polise/avtalnr.                                                     |                       |

Document reference: 1706250103

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

|                  |                                               |
|------------------|-----------------------------------------------|
| Svar             | Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad |
| Beskrivelse      | Nytt rørplegg på bad oppe. Murerarbeid alt.   |
| Arbeid utført av | Zielinski (murer). Og Comfort Namsos          |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

|             |                     |
|-------------|---------------------|
| Beskrivelse | Sluk, memebran etc. |
|-------------|---------------------|

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

|                  |                                                                                              |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Svar             | Ja, kun av faglært                                                                           |
| Beskrivelse      | I forbindelse med drenering i 2019 ble det satt inn en ekstra kum for god oversikt av avløp. |
| Arbeid utført av | Hundseth AS.                                                                                 |

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært 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      | Totalrenovering av elanlegg. |
| Arbeid utført av | Flere virksomheter.          |

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

|             |                |
|-------------|----------------|
| Beskrivelse | Eitilsyn 2024. |
|-------------|----------------|

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1706250103

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad            |
| Beskrivelse      | Fundamentering utført av faglært ved drenneringsarbeide. |
| Arbeid utført av | Hundseth AS.                                             |

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

☐ Nei ☒ Ja

|             |                                          |
|-------------|------------------------------------------|
| Beskrivelse | Kan med enkelhet omgjøres til utleiedel. |
|-------------|------------------------------------------|

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ 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 | Kjellerstue. |
|-------------|--------------|

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

☐ Nei ☒ Ja

|             |               |
|-------------|---------------|
| Beskrivelse | Takstrapport. |
|-------------|---------------|

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

Document reference: 1706250103

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1706250103

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Tor Dahl       | Od67c4934379f5c11aeb3<br>06c6dd7c05663976e48 | 12.10.2025<br>17:36:44 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

| NAME OF SIGNER        | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|-----------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Ann Mari Sverkmo Dahl | f4d7e2de44f48f20f9a8e4<br>60708676d8aeb6de9f | 12.10.2025<br>17:34:54 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

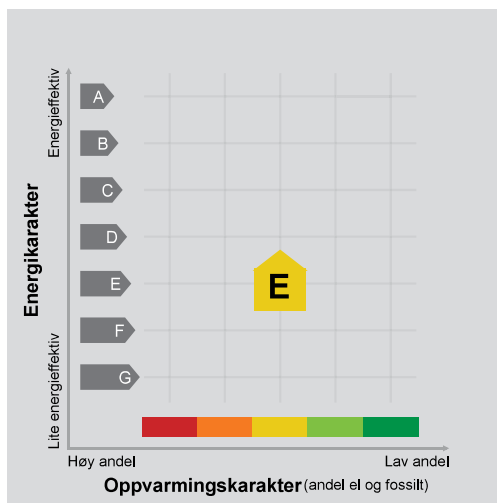
Document reference: 1706250103

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

# ENERGIATTEST



|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Svevegen 8               |
| Postnummer        | 7820                     |
| Sted              | SPILLUM                  |
| Kommunenavn       | Namsos                   |
| Gårdsnummer       | 20                       |
| Bruksnummer       | 399                      |
| Seksjonsnummer    | —                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Bygningsnummer    | 185131440                |
| Bruksenhetsnummer | H0101                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-176975 |
| Dato              | 06.10.2025               |



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

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

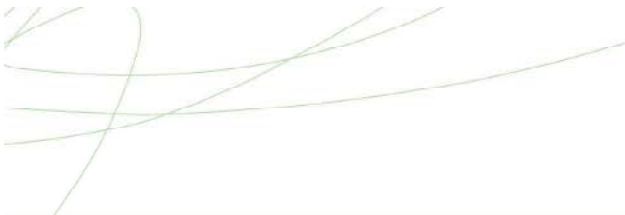
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere urbryter på motorvarmer
- Spar strøm på kjøkkenet

- Bruk varmtvann fornuftig
- Etterisolering av yttervegg

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

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





---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

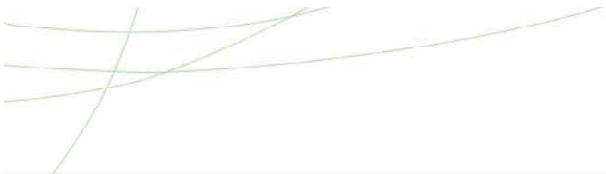
**Bygningskategori:** Småhus  
**Bygningstype:** Enebolig  
**Byggeår** 1972  
**Bygningsmateriale:** Tre  
**BRA:** 188  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 2  
**Detaljert vegger:** Nei  
**Detaljert vindu:** Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Varmepumpe  
Ved  
**Ventilasjon** Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.



### Om grunnlaget for energiattesten

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

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

### Om energimerkeordningen

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

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

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

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

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





## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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.

### Brukertiltak

#### Tiltak 5: 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 varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

#### Tiltak 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: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 8: 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 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### Tiltak 10: 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: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: Redusér innnetemperaturen**

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

### **Bygningsmessige tiltak**

#### **Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg**

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

#### **Tiltak 17: Montering tetningslister**

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

#### **Tiltak 18: 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 veggen.

### **Tiltak på elektriske anlegg**

#### **Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

#### **Tiltak 20: 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 på luftbehandlingsanlegg**

#### **Tiltak 21: 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 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

# Nabolagsprofil

Svevegen 8 - Nabolaget Spillum - vurdert av 24 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| Svea<br>Linje 609, 781 | 3 min<br>0.2 km |
| Namsos lufthavn        | 8 min           |

## Skoler

|                                                          |                  |
|----------------------------------------------------------|------------------|
| Bjørkly skole (1-10 kl.)<br>36 elever, 3 klasser         | 5 min<br>4.4 km  |
| Høknes barneskole (1-7 kl.)<br>409 elever, 22 klasser    | 8 min<br>4.9 km  |
| Namsos barneskole (1-7 kl.)<br>189 elever, 12 klasser    | 9 min<br>4.8 km  |
| Vestbyen skole (1-7 kl.)<br>217 elever, 12 klasser       | 13 min<br>6.1 km |
| Namsos ungdomsskole (8-10 kl.)<br>245 elever, 17 klasser | 9 min<br>4.7 km  |
| Høknes ungdomsskole (8-10 kl.)<br>155 elever, 14 klasser | 10 min<br>5.2 km |
| Olav Duun videregående skole<br>852 elever               | 7 min<br>4.8 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

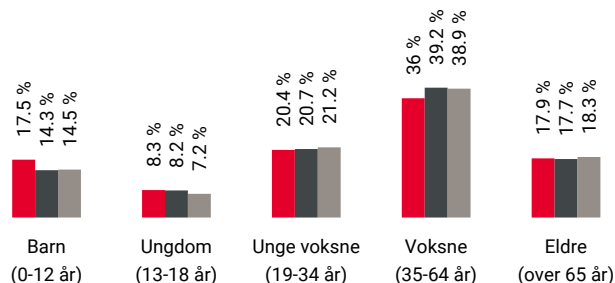
Veldig bra 79/100



## 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)<br>30 barn | 4 min<br>0.3 km |
| Barstad barnehage (1-5 år)<br>23 barn | 4 min<br>3 km   |
| Namsos barnehage (1-5 år)<br>54 barn  | 5 min<br>3 km   |

## Dagligvare

|                                    |                 |
|------------------------------------|-----------------|
| Coop Extra Namsos<br>Post i butikk | 5 min<br>2.5 km |
| Rema 1000 Spillum                  | 5 min           |

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



### Støynivået

Lite støynivå 90/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

## Sport

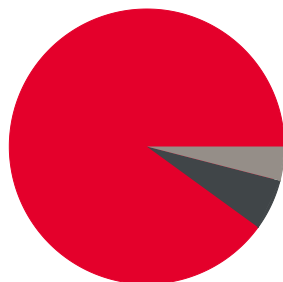
⚽ Barstad balløkke 4 min 🚗  
Ballspill 3.3 km

⚽ Spillum Idrettspark 5 min 🚗  
Ballspill, fotball, friidrett, sandvolle... 3.4 km

🚲 Care Namsos 8 min 🚗

🚲 Træn Namsos 8 min 🚗

## Boligmasse



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

## Varer/Tjenester



AMFI Namsos

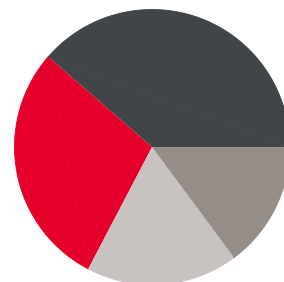
8 min 🚗



Apotek 1 Østre

8 min 🚗

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



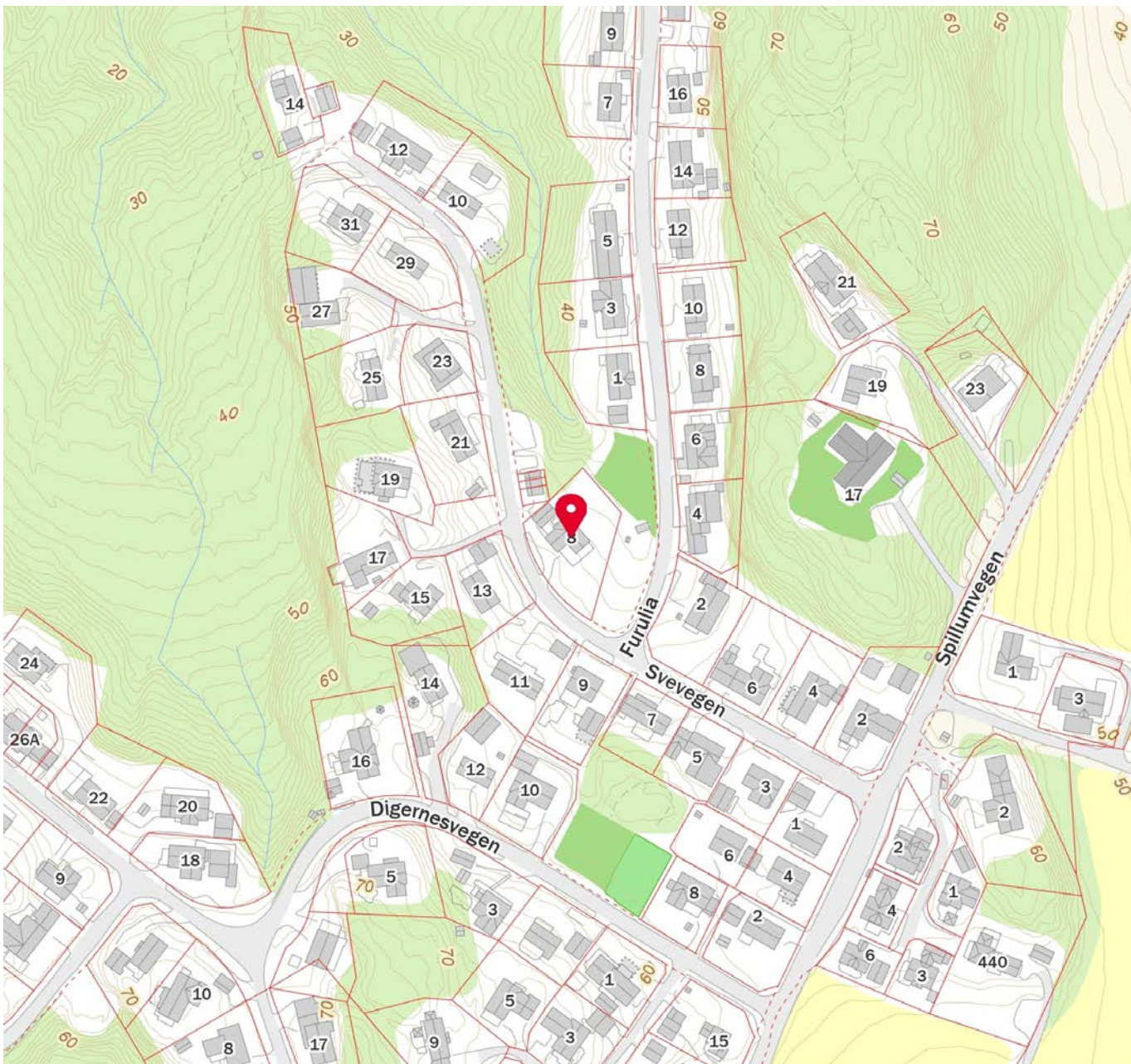
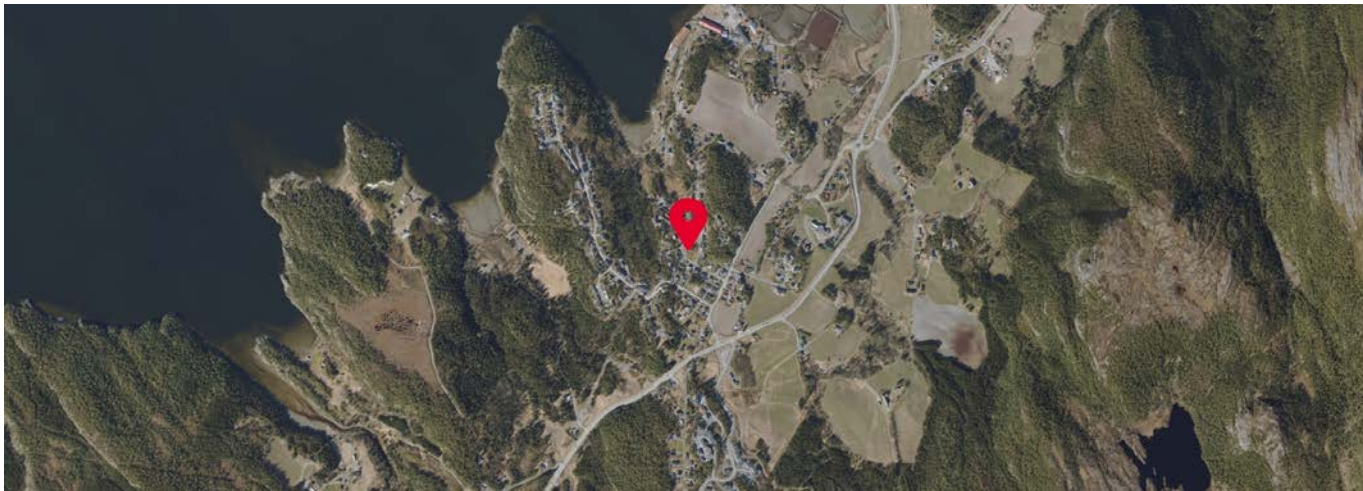
0%

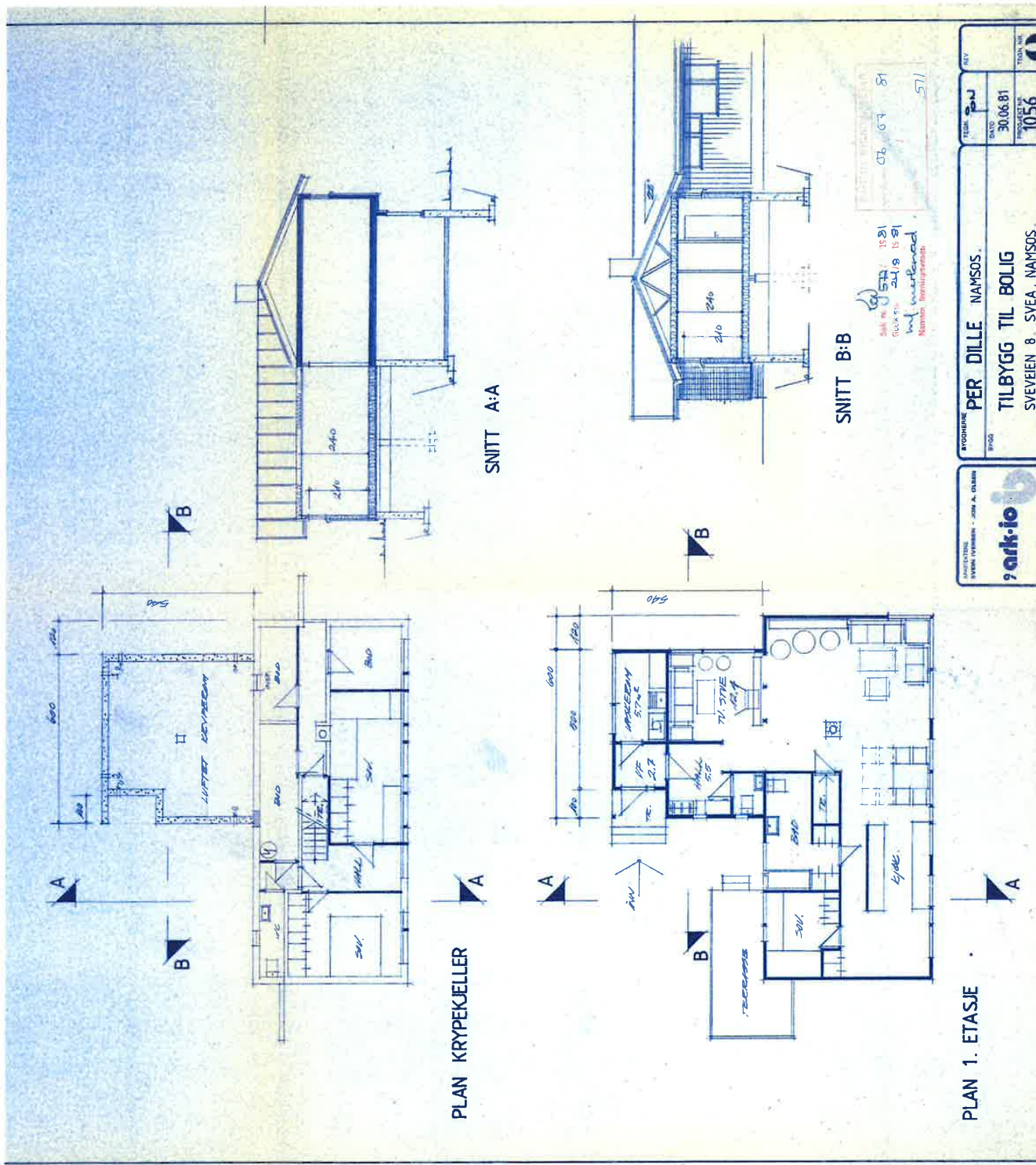
43%

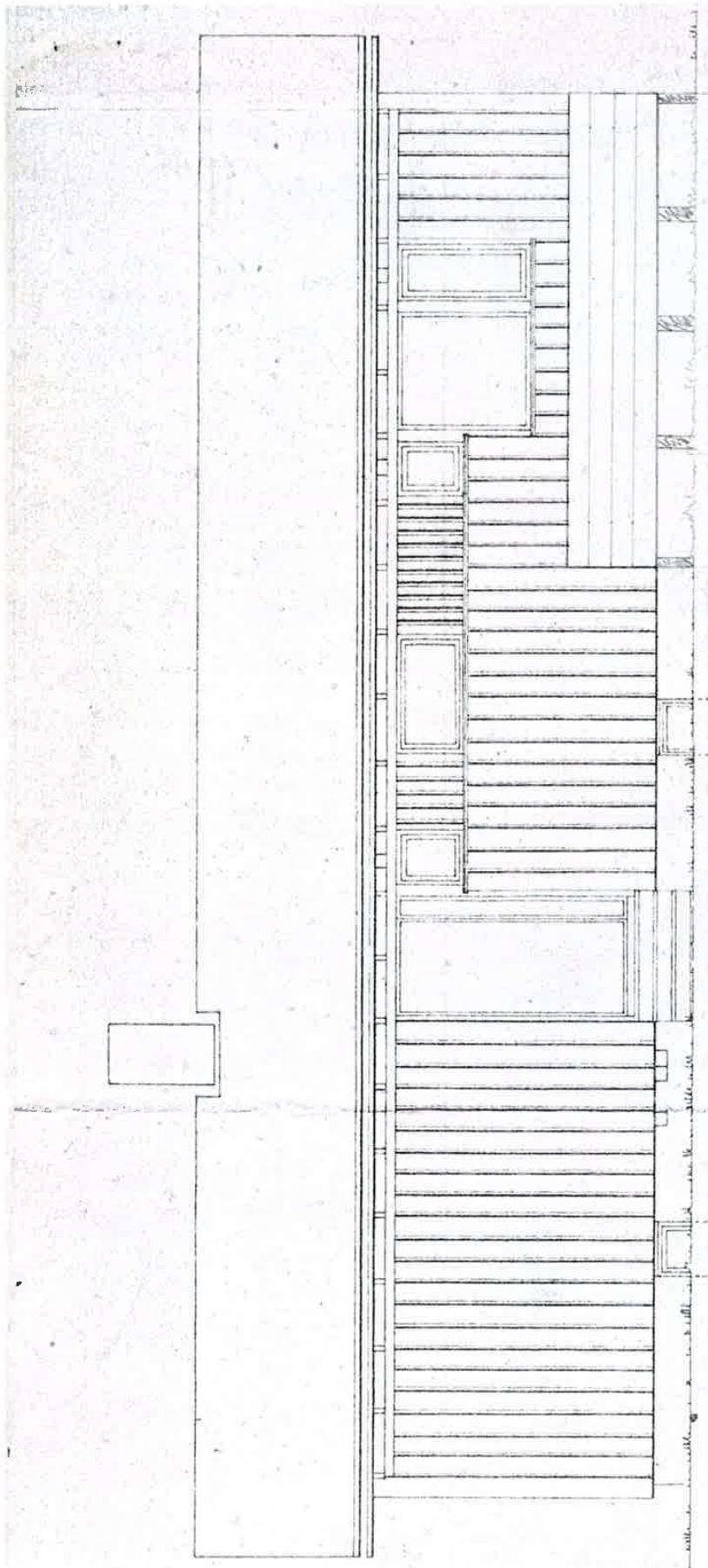
■ Spillum  
■ Bangsund  
■ Norge

## Sivilstand

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







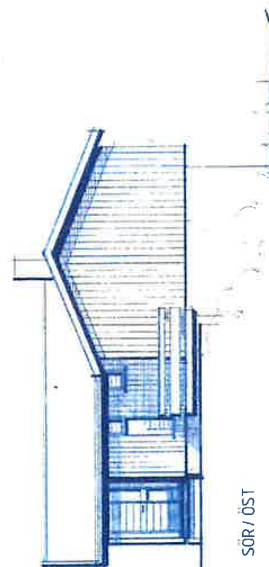
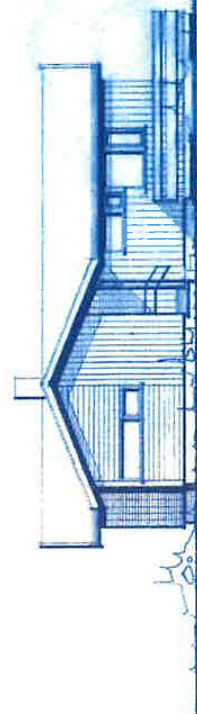
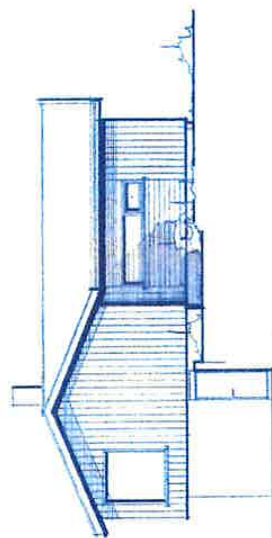
171 / 1974  
 6/5 1974  
 adin godlyent 9.4.74  
 Namiso byrningssvegi

NAMISO BYRNINGSSVEI  
 3 4 1974  
 573.1

127



TJELDSUND +



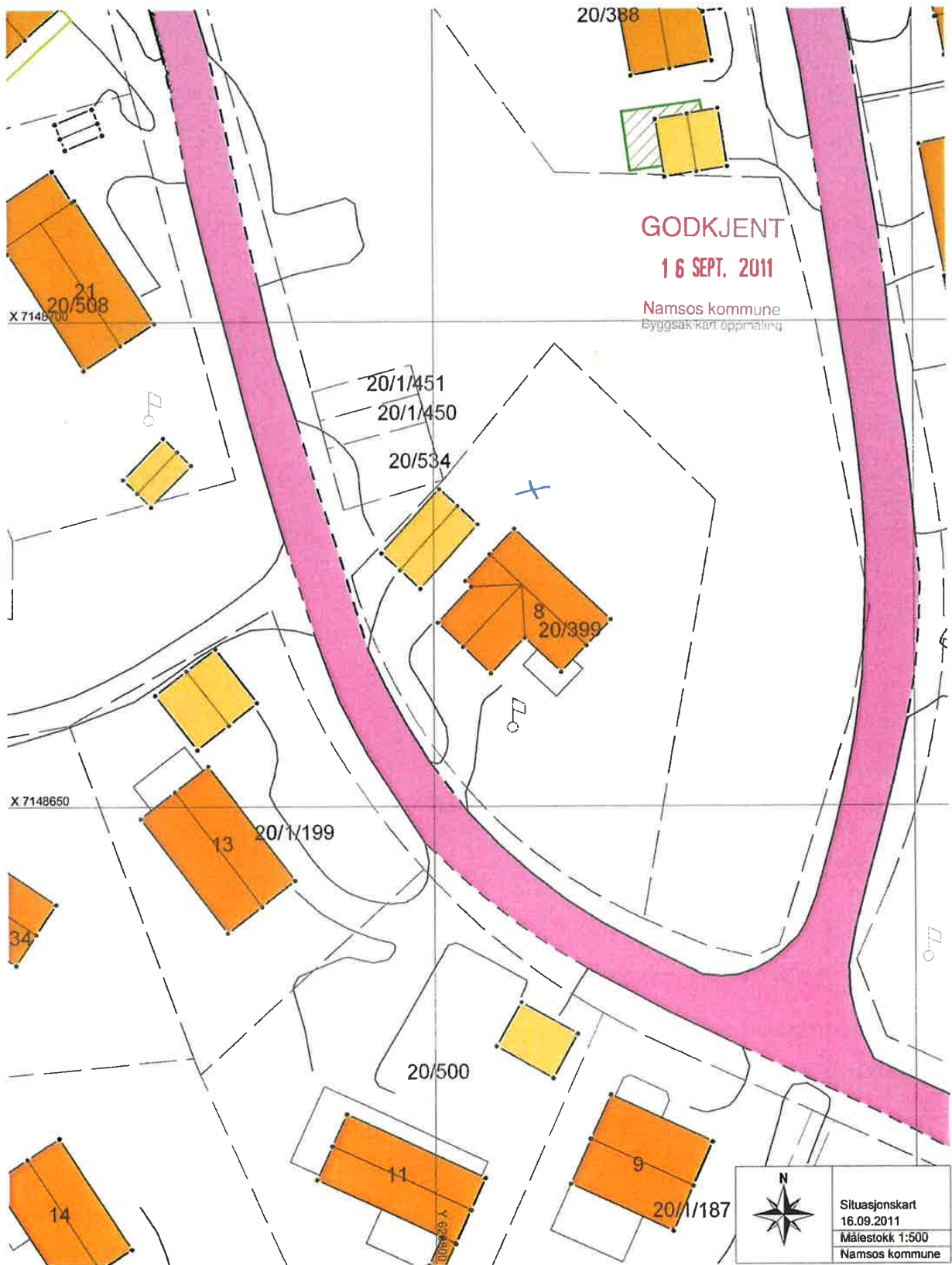
572 31  
21/8 181  
inf met brood

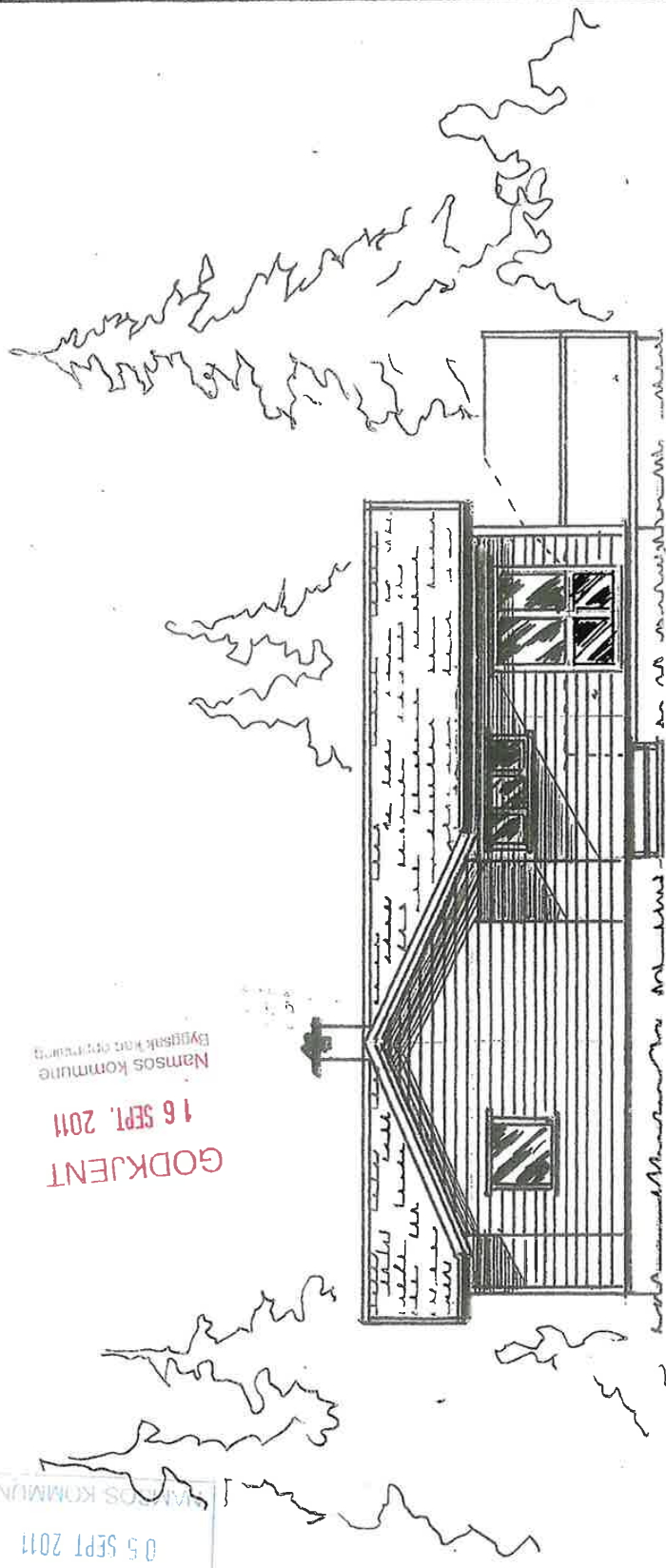
15.03

15

[illegible]







FASADE: SØR - VEST.

|                           |            |                |                |                     |           |             |
|---------------------------|------------|----------------|----------------|---------------------|-----------|-------------|
| Dato                      | 28.11.2010 | Konstr./Tegnet | WILLY STRØMMER | Godkjent            | Målestokk | 1:100       |
|                           |            |                |                | AMN MARI - TOR DAHL |           |             |
|                           |            |                |                | SVEAVEGEN 8         |           |             |
|                           |            |                |                | SVEA NAMNOS.        |           |             |
| FASADEENDRING SØR - VEST. |            |                |                |                     |           | 74-118-2010 |
| Henvielse:                |            |                |                |                     |           | Beregning:  |

MOTTATT

05 SEPT 2011

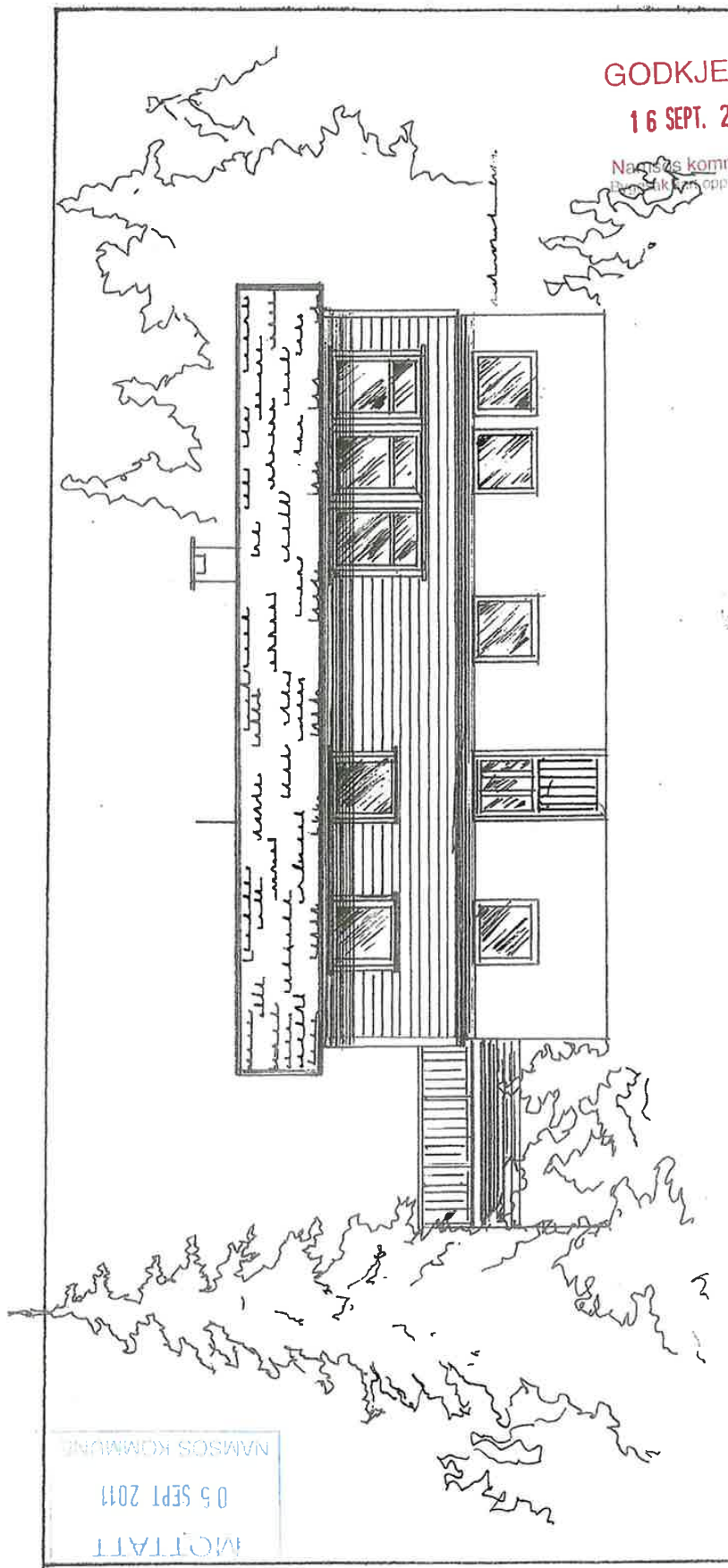
NAMNOS KOMMUNE

GODKJENT

16 SEPT. 2011

Namnos kommune

Byggesak og oppmåling



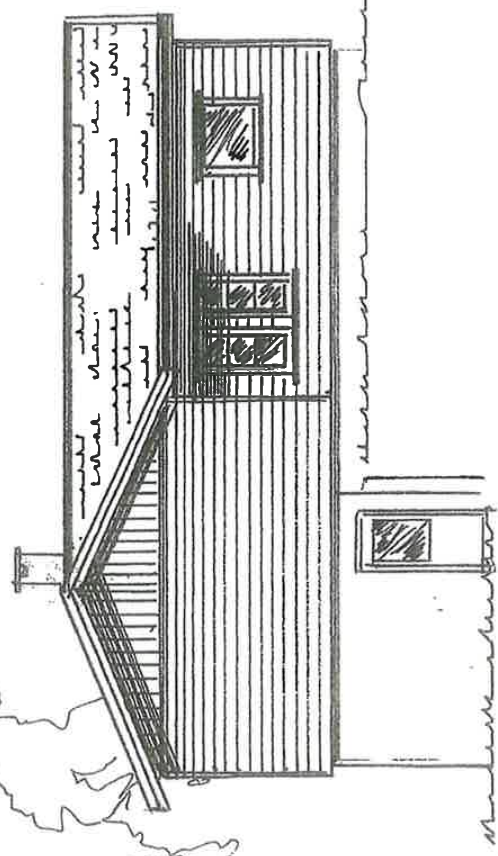
**GODKJENT**  
**16 SEPT. 2011**  
 Namsos kommune  
 Byggesak og oppmåling

NAMSSOS KOMMUNE  
 05 SEPT 2011  
 MOTTATT

|      |                |          |           |  |
|------|----------------|----------|-----------|--|
| Dato | Konstr./Tegnet | Godkjent | Målestokk |  |
|      |                |          |           |  |

|            |            |
|------------|------------|
| Henvielse: | Beregning: |
|            |            |

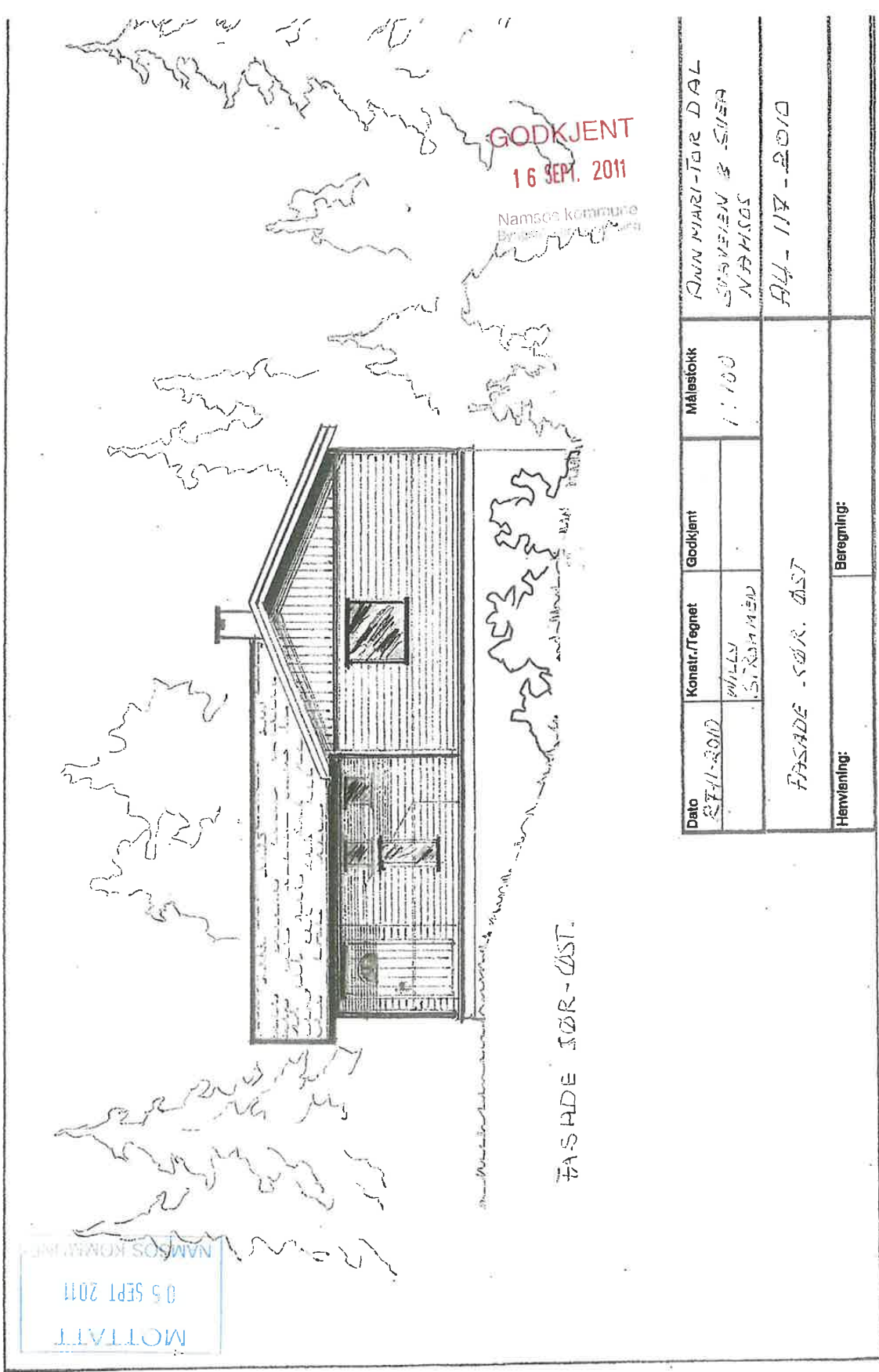
MOTTATT  
05 SEPT 2011  
NAMSØS KOMMUNE



GODKJENT  
16 SEPT. 2011

Namsos kommune  
Byggesjekkert oppmåling

|                        |                   |            |           |                                              |
|------------------------|-------------------|------------|-----------|----------------------------------------------|
| Dato                   | Konstr./Tegnet    | Godkjent   | Målestokk | ANN MARI - TOR DAHL<br>SVEAUEGEN 8<br>NAMSOS |
| 28-11-2010             | RIILU<br>STRAMMEN |            | 1:10      |                                              |
| FASADENDRING NORD-VEST |                   |            |           | AA-119-2000                                  |
| Henvending:            |                   | Beregning: |           |                                              |



|                   |                   |          |            |                                       |
|-------------------|-------------------|----------|------------|---------------------------------------|
| Dato              | Konstr./Tegnet    | Godkjent | Målestokk  | Ansvarlig                             |
| 27-1-2012         | WILLY<br>S. RØNNE |          | 1:100      | ANN MARI-TOR DAL<br>SØRHEIM<br>NAMSOS |
| FASADE - SØR. ØST |                   |          |            | 0107-11-14                            |
| Henvisning:       |                   |          | Beregning: |                                       |

**FERDIGATTEST**  
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Herr Per Dille  
Svea

20/399

7820 SPILLUM I NAMDAL

Journalnr.

503.1.

Dato, avsluttende synsforr.

26.4.1972

|                |                             |
|----------------|-----------------------------|
| Arbeidssted    | Svea, Spillum i Namdal      |
| Arbeidets art  | Nybygg                      |
| Bygningens art | Enebolig                    |
| Byggherre      | Per Dille                   |
| Byggemelder    | Harald Og Oddmund Havik A/S |
| Ansvarshavende | Byggm. Oddmund Havik        |

Ovennevnte byggarbeid er utført under lovmessig tilsyn.  
Ved avsluttende synsforretning er det godtgjort at arbeidet er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser.  
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).

Tak- og husstige må anskaffes

Namsos

26. april 1972

den

Bjørn Logisch  
bygn.sjef

Alb. Strømhylden  
bygn.kontr.



## Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Namsos Kommune

### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 5007 **Gårdsnr.:** 20 **Bruksnr.:** 399**Adresse:** Svevegen 8, 7820 SPILLUM**Referanse:** 1706250103

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

| Avgift              | Grunnlag                                    | Årlig avgift |
|---------------------|---------------------------------------------|--------------|
| Vann                |                                             | 6316         |
| Avløp               |                                             | 8459         |
| Renovasjon          |                                             | 6426         |
| Branntilsyn, feiing |                                             | 494          |
| Eiendomsskatt       | Grunnlaget er 3,9 promille av skattetaksten | 4649         |

#### Kommentar

Eiendomsskattetaksten er kr. 1 703 000,-.

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

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

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

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



## Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Namsos Kommune

### Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5007 Gårdsnr.: 20 Bruksnr.: 399

Adresse: Svevegen 8, 7820 SPILLUM

Referanse: 1706250103

|               |                                                                           |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------|
| <b>Vann</b>   | Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.<br>Eiendommen har ikke vannmåler |
| <b>Avløp</b>  | Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.                                  |
| <b>Vei</b>    | Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.                                   |
| <b>Pålegg</b> | Tilknytningsforhold ikke vurdert.                                         |

#### Kommentar

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

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

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

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

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

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

## Megleropplysninger - pipe/ildsted info

---

### Kommunale avgifter pr dato 23.09.25

---

|                                          |           |       |            |       |  |       |  |
|------------------------------------------|-----------|-------|------------|-------|--|-------|--|
| Gnr.:                                    | <b>20</b> | Bnr.: | <b>399</b> | Fnr.: |  | Snr.: |  |
| Adresse: <b>Svevegen 8, 7820 SPILLUM</b> |           |       |            |       |  |       |  |

Anmerkninger/mangler vedr pipe, ildsted eller boenhet registrert på tilsyn 07.03.2022;

- Feil/mangler ved slokkemateriell

Tilsyn hvert 4. år. Feiing hvert år, neste gang 2026.  
(med forbehold om endringer)

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

## MEGLEROPPLYSNINGER

|          |                          |            |     |          |   |             |   |
|----------|--------------------------|------------|-----|----------|---|-------------|---|
| Gårdsnr: | 20                       | Bruksnr:   | 399 | Festenr: | 0 | Seksjonsnr: | 0 |
| Adresse: | Svevegen 8, 7820 SPILLUM |            |     |          |   |             |   |
| Dato:    | 22.09.2025               | Målnummer: |     |          |   |             |   |

### 4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

|                                                    |                                     |                          |
|----------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
|                                                    | Ja                                  | Nei                      |
| Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| I tilfelle ja, hvilke?                             | Rapport nr. 157956                  |                          |
| Dato for siste kontroll av anlegget:               | 26.09.2024                          |                          |
| Merknader:                                         |                                     |                          |



NAMSOS

## ERKLÆRING

Tomt nr. 275

Undertegnede, som eier av gr.nr. 20. br.nr. 1. matr.nr.

Svea, Spillum i Namd.

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

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

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

Namsos

den

4. juli

19 81

Per Dille

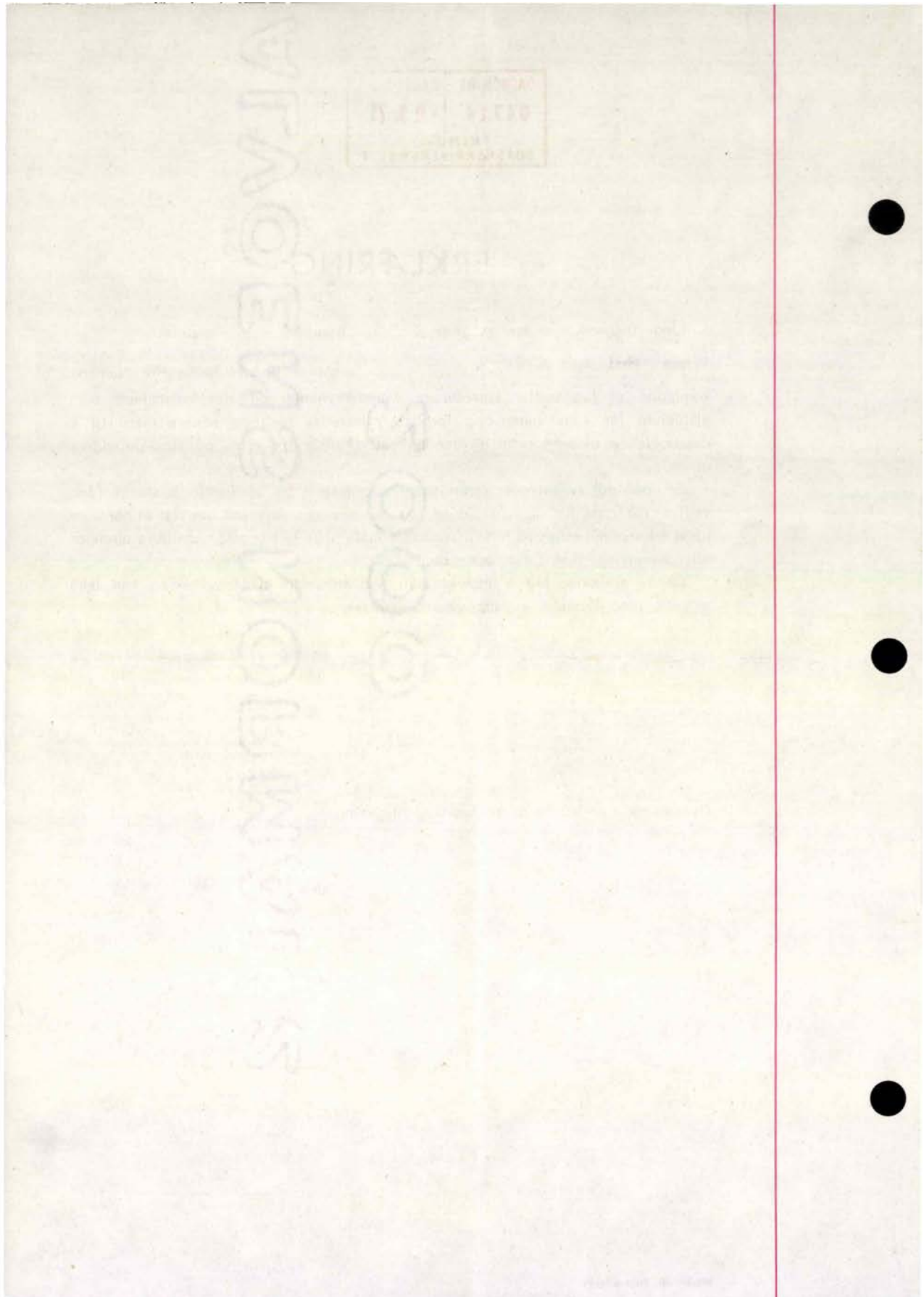
Eiers egenhändige underskrift.

Per Dille.

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysing.

den

19



## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

|                        |                         |                    |                   |
|------------------------|-------------------------|--------------------|-------------------|
| <b>Matrikkelenhet:</b> | Gårdsnr 20, Bruksnr 399 | <b>Kommune:</b>    | 5007 Namsos       |
| <b>Adresse:</b>        |                         | <b>Grunnkrets:</b> | 104 Spillum-Sævik |
| Veiadresse:            | Svevegen 8, gatenr 2110 | <b>Valgkrets:</b>  | 1 Namsos          |
|                        | 7820 Spillum            | <b>Kirkesogn:</b>  | 9110102 Klinga    |
| Oppdatert:             | 28.09.2019              | <b>Tettsted:</b>   | 7014 Spillum      |

### Eiendomsopplysninger

|                         |                    |                        |     |                           |     |
|-------------------------|--------------------|------------------------|-----|---------------------------|-----|
| <b>Matrikkel:</b>       |                    |                        |     |                           |     |
| <b>Type:</b>            | Best. grunneiendom | <b>Tinglyst:</b>       | Ja  | <b>Reg.landbruksreg.:</b> | Nei |
| <b>Bruksnavn:</b>       |                    | <b>Matrikkelført:</b>  | Ja  | <b>Antall teiger:</b>     | 1   |
| <b>Etableringsdato:</b> | 17.10.2002         | <b>Har festegrunn:</b> | Nei | <b>Seksjonert:</b>        | Nei |
| <b>Areal:</b>           | 1 314,1 kvm        | <b>Skyld:</b>          |     |                           |     |
| <b>Arealkilde:</b>      | Beregnet Areal     |                        |     |                           |     |
| <b>Arealmerknad:</b>    |                    |                        |     |                           |     |

### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

| <b>Type</b>                | <b>Dato</b>    |            | <b>Rolle</b>         | <b>Matrikkel</b> | <b>Arealendring</b> |
|----------------------------|----------------|------------|----------------------|------------------|---------------------|
| Omnummerering              | Forretning:    | 01.01.2020 | Mottaker             | 5007/20/399      | 0,0                 |
|                            | Matrikkelført: | 01.01.2020 |                      |                  |                     |
| Omnummerering              | Forretning:    | 01.01.2018 | Mottaker             | 5007/20/399      | 0,0                 |
|                            | Matrikkelført: | 01.01.2018 |                      |                  |                     |
| Oppmålingsforretning       | Forretning:    | 25.01.2011 | Avgiver              | 5007/20/1        | -1 253,4            |
|                            | Matrikkelført: | 25.01.2011 | Berørt               | 5007/20/1/199    | 0,0                 |
|                            |                |            | Berørt               | 5007/20/1/450    | 0,0                 |
|                            |                |            | Berørt               | 5007/20/387      | 0,0                 |
|                            |                |            | Berørt               | 5007/20/399      | 0,0                 |
|                            |                |            | Berørt               | 5007/20/420      | 0,0                 |
|                            |                |            | Tidligere festegrunn | 1703/20/1/188    | 0,0                 |
|                            |                |            | Mottaker             | 5007/20/534      | 1 253,4             |
| Grunneiendom fra feste     | Forretning:    | 17.10.2002 | Avgiver              | 1703/20/1/275    | 0,0                 |
|                            | Matrikkelført: |            | Mottaker             | 5007/20/399      | 0,0                 |
| Kart- og delingsforretning | Forretning:    | 10.10.2002 | Avgiver              | 5007/20/1        | -1 314,5            |
|                            | Matrikkelført: |            | Mottaker             | 5007/20/399      | 1 314,5             |

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

| Adresse    | Type  | BRA   | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|------------|-------|-------|-------------|------------|-----|----|
| Svevegen 8 | Bolig | 161,0 | Kjøkken     |            |     |    |

**Bygningsopplysninger:**

|                 |             |               |       |                   |            |
|-----------------|-------------|---------------|-------|-------------------|------------|
| Næringsgruppe:  | Bolig       | Bebygd areal: |       | Rammetillatelse:  | 07.06.1971 |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig:    | 161,0 | Igangset.till.:   | 07.06.1971 |
| Energikilde:    |             | BRA annet:    |       | Ferdigattest:     |            |
| Oppvarming:     |             | BRA totalt:   | 161,0 | Midl. brukstil.:  |            |
| Avløp:          |             | Har heis:     | Nei   | Tatt ibruk (GAB): | 26.04.1972 |
| Vannforsyning:  |             |               |       | Antall boliger:   | 1          |
| Bygningsnr:     | 185131440   |               |       | Antall etasjer:   | 2          |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr  | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| U01 |              |      | 61,0  |       | 61,0   |      |       |       |        |
| H01 | 1            |      | 100,0 |       | 100,0  |      |       |       |        |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

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

| Adresse                  | Type                     | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|--------------------------|--------------------------|-----|-------------|------------|-----|----|
| Ingen registrert adresse | Unummerert<br>bruksenhet |     |             |            |     |    |

**Bygningsopplysninger:**

|                 |                          |               |      |                   |            |
|-----------------|--------------------------|---------------|------|-------------------|------------|
| Næringsgruppe:  | Annet som ikke er næring | Bebygd areal: |      | Rammetillatelse:  | 11.09.1972 |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk              | BRA bolig:    |      | Igangset.till.:   | 11.10.1972 |
| Energikilde:    |                          | BRA annet:    | 23,0 | Ferdigattest:     |            |
| Oppvarming:     |                          | BRA totalt:   | 23,0 | Midl. brukstil.:  |            |
| Avløp:          |                          | Har heis:     | Nei  | Tatt ibruk (GAB): | 11.03.1973 |
| Vannforsyning:  |                          |               |      | Antall boliger:   |            |
| Bygningsnr:     | 185131432                |               |      | Antall etasjer:   | 1          |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr  | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| H01 |              |      |       | 23,0  | 23,0   |      |       |       |        |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

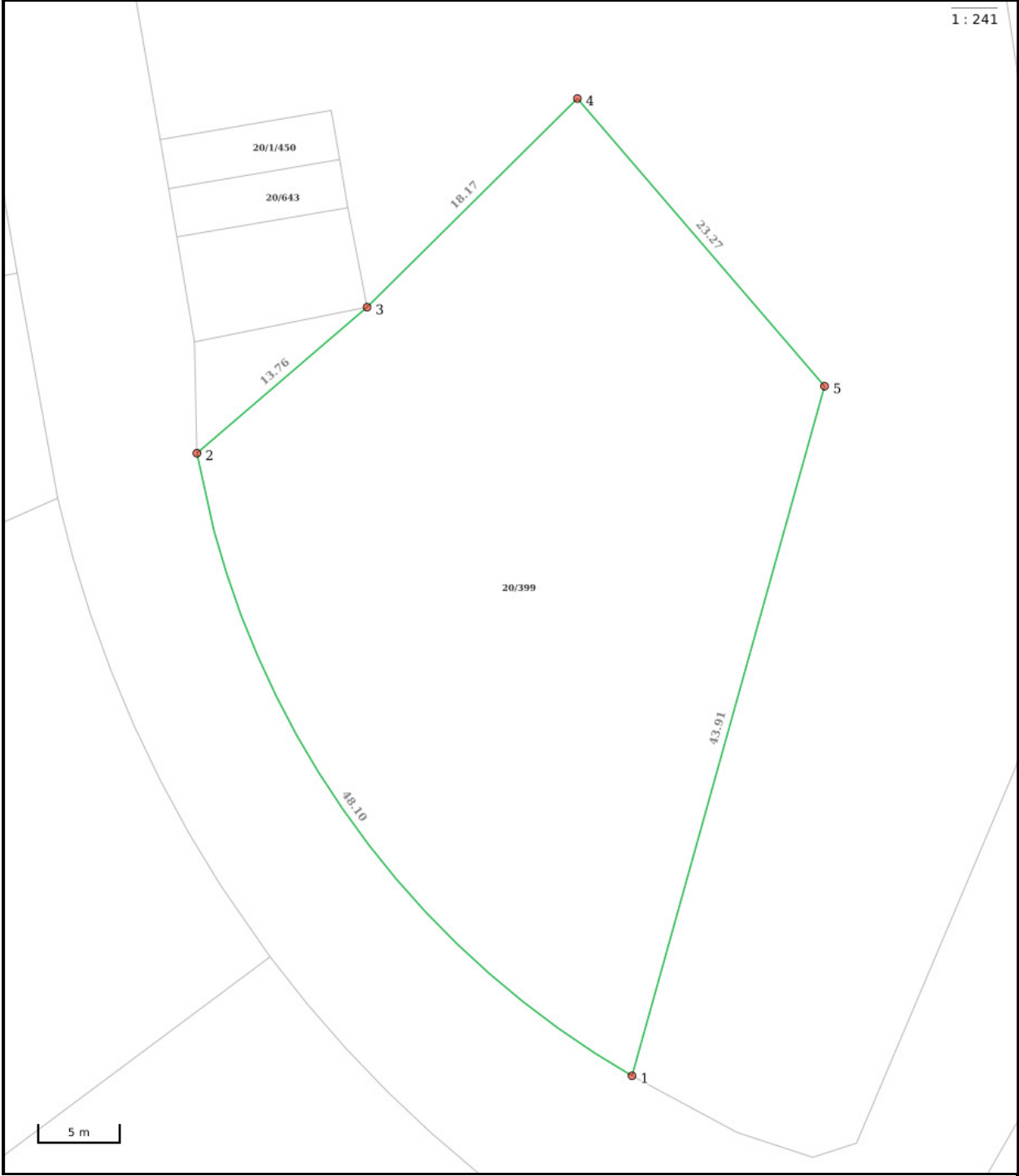
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



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

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

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

**Areal og koordinater****Areal:** 1 314,10m<sup>2</sup>**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

| Punkt | Nord         | Øst        | Lengde <sup>1</sup> | Målemetode                             | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i  | Hjelpelinje | Grensepunkttype                |
|-------|--------------|------------|---------------------|----------------------------------------|-------------|--------|------------------|-------------|--------------------------------|
| 1     | 7 148 638,36 | 620 821,67 | 48,10m              | Terrengmålt                            | 14          | 54,99  | Jord             | Nei         | Offentlig godkjent grensemerke |
| 2     | 7 148 673,86 | 620 791,50 | 13,76m              | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 15          |        | Jord             | Nei         | Offentlig godkjent grensemerke |
| 3     | 7 148 683,76 | 620 801,05 | 18,17m              | Terrengmålt                            | 14          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Offentlig godkjent grensemerke |
| 4     | 7 148 697,72 | 620 812,68 | 23,27m              | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 15          |        | Jord             | Nei         | Offentlig godkjent grensemerke |
| 5     | 7 148 681,58 | 620 829,44 | 43,91m              | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 15          |        | Jord             | Nei         | Offentlig godkjent grensemerke |

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

**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

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



# SAMMENDRAG



**Boligmappennummer:** DFB3130  
**Matrikkel:** 5007-20/399/0/0  
**Bruksenhet:** H0101  
**Andelsnr:** 0



**Hjemmelshavere:**  
Ann Mari Dahl,Tor Dahl



**Adresse:**  
Svevegen 8, 7820  
SPILLUM

## LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 9 dokumenter)

| Tittel                                                             | Oppdatert av      | Fagområde  | Dato       |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|------------|------------|
| TF varmemefolie 120cm 60W/m <sup>2</sup> Varmefolie som parkettund | NAMDAL ELEKTRO AS | Elektriker | 2023-12-04 |
| TF varmemefolie 100cm 60W/m <sup>2</sup> Varmefolie som parkettund | NAMDAL ELEKTRO AS | Elektriker | 2023-12-04 |
| TF RKK 1x1,5 Blå 100m Tilbehør til varmemefolie                    | NAMDAL ELEKTRO AS | Elektriker | 2023-12-04 |
| TF varmemefolie 50cm 60W/m <sup>2</sup> Varmefolie som parkettund  | NAMDAL ELEKTRO AS | Elektriker | 2023-12-04 |
| TF varmemefolie 30cm 60W/m <sup>2</sup> Varmefolie som parkettund  | NAMDAL ELEKTRO AS | Elektriker | 2023-12-04 |
| BTS-02 dobbel PV                                                   | NAMDAL ELEKTRO AS | Elektriker | 2023-12-04 |
| NELFO Sluttkontroll R1 (Sluttkontroll)                             | NAMDAL ELEKTRO AS | Elektriker | 2023-12-04 |
| NELFO Risikovurdering R1 (Risikovurdering)                         | NAMDAL ELEKTRO AS | Elektriker | 2023-12-04 |
| NELFO Samsvarserklæring (Samsvarserklæring)                        | NAMDAL ELEKTRO AS | Elektriker | 2023-12-04 |

## LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)



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

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

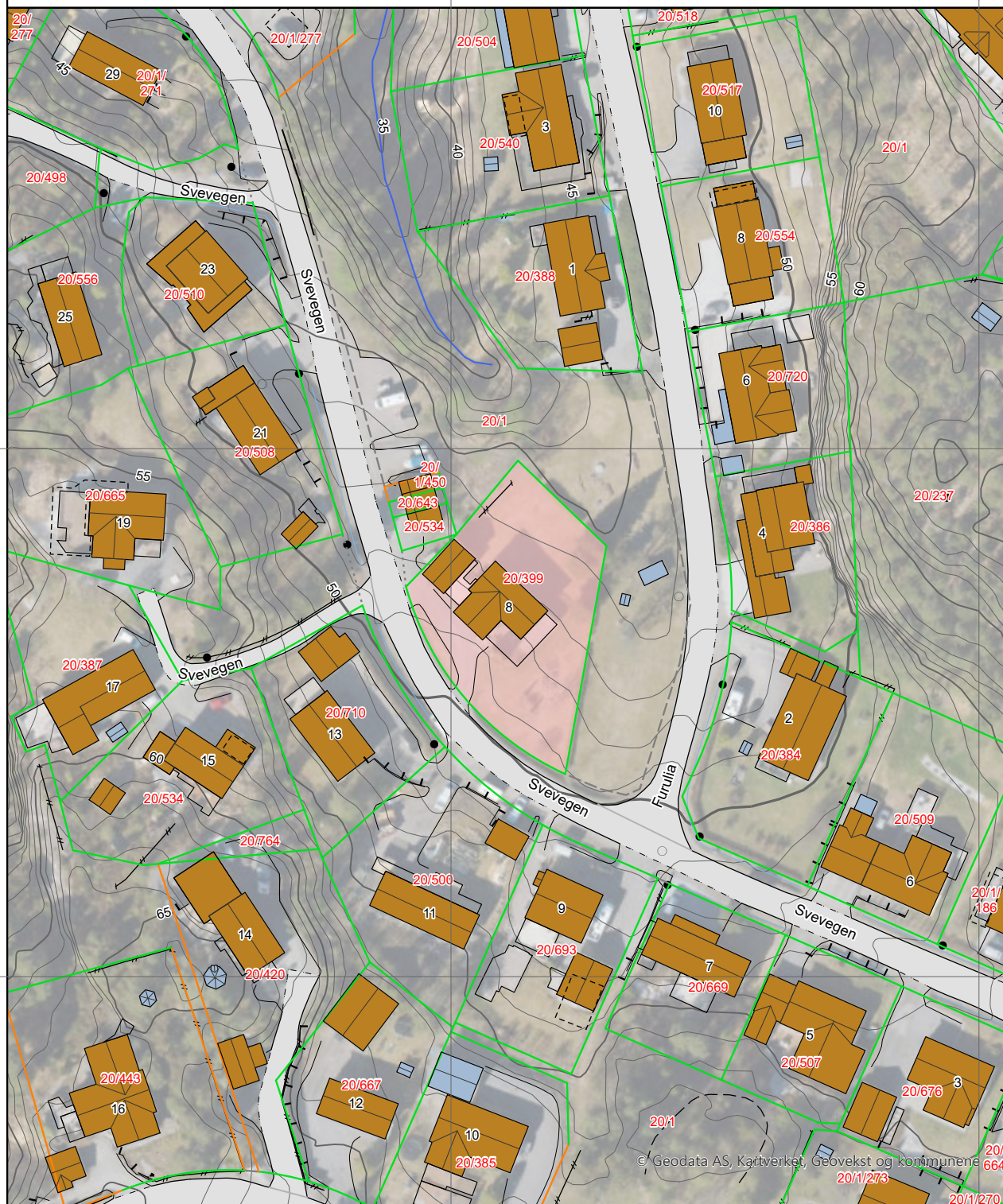
Kommune: 5007 Namsos  
Eiendom: 5007/20/399/0/0

## Eiendomsgrenser

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

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

Målestokk 1:1000  
Dato: 22.9.2025



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Kommune: 5007 Namsos

Eiendom: 5007/20/399/0/0

## Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

--- Vannkant

--- Vegkant

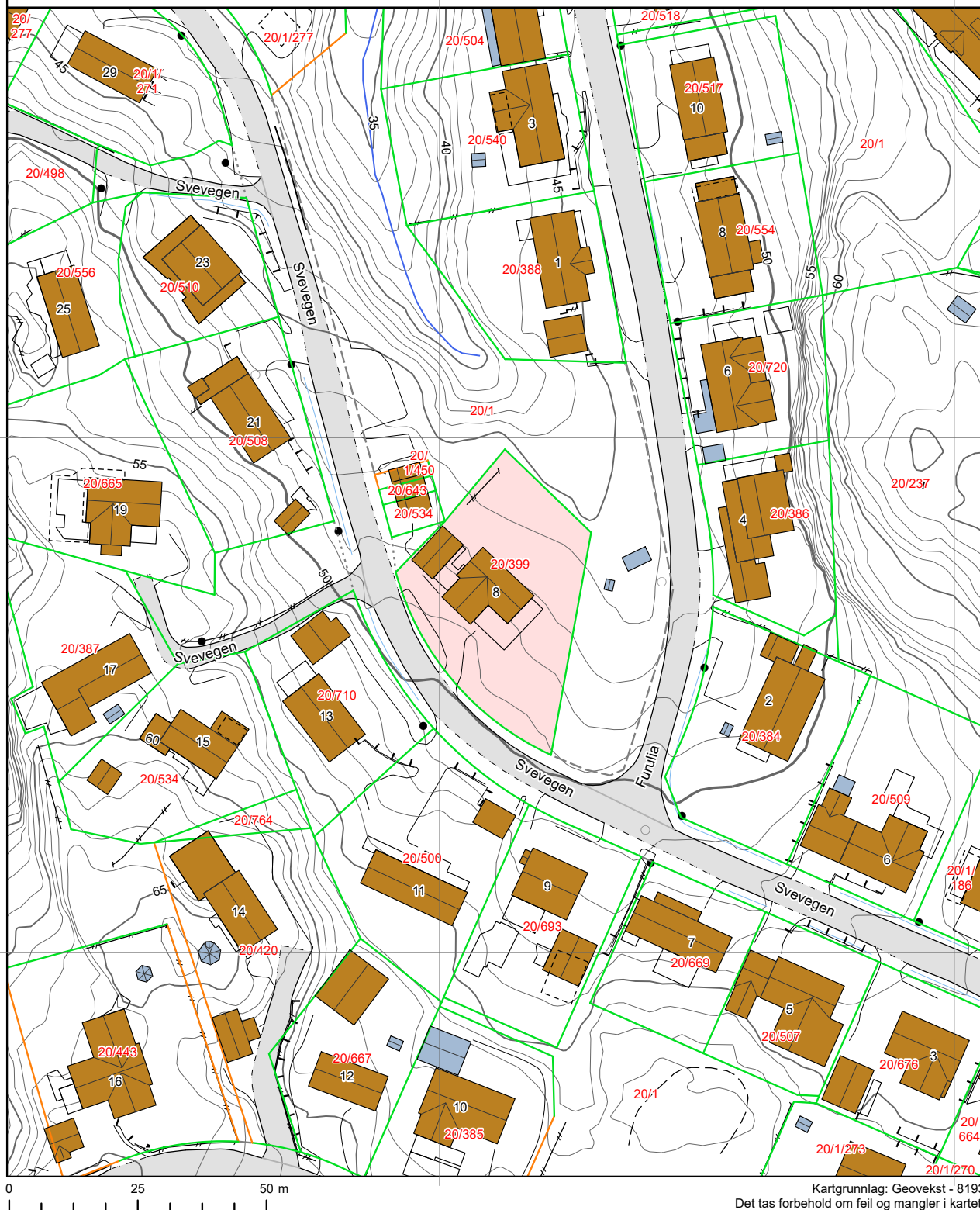
--- Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

--- Teigdelelinje

--- Punktfeste



Dato: 22.9.2025



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/<br>spesifiseringer |

# REGULERINGSPLAN SVEA

SPILLUM I NAMSOS

13.10.1970

Reguleringssjefen i Namsos

## TEGNFORKLARING

Ekvidistanse = 1m. Målestokk = 1:1000

- TRAFIKKAREALER
- VEG
- AVSTAND MELLOM GJERDELINJER
- VEG, AVKJØRSELFRI (Gangtrafikk kan anordnes)
- KRAFTLINJE MED BYGGAVSTAND
- EKSISTERENDE BEVØGELSE
- BOLIGREBYGGELSE
- JORDBRUKSOMRÅDE
- FRIAREAL JAMP BYGNINGSLOVEN § 25 PKT 4
- § 25 PKT 6
- FAREOMRÅDE
- BYGGELINJE
- KOTE, GRENSE VANTRYKK
- HOVEDVANNLEDNING
- FORDELINGSNETT, VANN
- SAMLEKLOAKK
- REGULERINGSGRENSE

Oslo 6. oktober 1971

J. nr. 817/71 PL.

PL/AN

REGULERINGSPLAN FOR "SVEA", SPILLUM I NAMSOS KOMMUNE.

I medhold av § 2 i byggesaksloven av 10. juni 1969 har

Kommunal- og arbeidsdepartementet ved brev av 1. dag

i tilplynningen i Reguleringsplan

for Svea i Namsos kommune

gjort følgende bestemmelse:

Planen er vedtatt med de endringer som er

gjort i henhold til planloven av 1969.

Planen er vedtatt med de endringer som er

gjort i henhold til planloven av 1969.

Planen er vedtatt med de endringer som er

gjort i henhold til planloven av 1969.

Planen er vedtatt med de endringer som er

gjort i henhold til planloven av 1969.

Planen er vedtatt med de endringer som er

gjort i henhold til planloven av 1969.

Planen er vedtatt med de endringer som er

gjort i henhold til planloven av 1969.

Planen er vedtatt med de endringer som er

gjort i henhold til planloven av 1969.

Planen er vedtatt med de endringer som er

gjort i henhold til planloven av 1969.

Planen er vedtatt med de endringer som er

gjort i henhold til planloven av 1969.

Planen er vedtatt med de endringer som er

gjort i henhold til planloven av 1969.

Planen er vedtatt med de endringer som er

gjort i henhold til planloven av 1969.

Planen er vedtatt med de endringer som er

gjort i henhold til planloven av 1969.

Planen er vedtatt med de endringer som er

gjort i henhold til planloven av 1969.

Planen er vedtatt med de endringer som er

gjort i henhold til planloven av 1969.

Planen er vedtatt med de endringer som er

gjort i henhold til planloven av 1969.

Planen er vedtatt med de endringer som er

gjort i henhold til planloven av 1969.

Planen er vedtatt med de endringer som er

gjort i henhold til planloven av 1969.

Planen er vedtatt med de endringer som er

gjort i henhold til planloven av 1969.

Planen er vedtatt med de endringer som er

gjort i henhold til planloven av 1969.

Planen er vedtatt med de endringer som er

gjort i henhold til planloven av 1969.

Planen er vedtatt med de endringer som er

gjort i henhold til planloven av 1969.

Planen er vedtatt med de endringer som er

gjort i henhold til planloven av 1969.

Planen er vedtatt med de endringer som er

gjort i henhold til planloven av 1969.

Planen er vedtatt med de endringer som er

gjort i henhold til planloven av 1969.

Planen er vedtatt med de endringer som er

gjort i henhold til planloven av 1969.

Planen er vedtatt med de endringer som er

gjort i henhold til planloven av 1969.

Planen er vedtatt med de endringer som er

gjort i henhold til planloven av 1969.

Planen er vedtatt med de endringer som er

gjort i henhold til planloven av 1969.

Planen er vedtatt med de endringer som er

gjort i henhold til planloven av 1969.

Planen er vedtatt med de endringer som er

gjort i henhold til planloven av 1969.

Planen er vedtatt med de endringer som er

gjort i henhold til planloven av 1969.

Planen er vedtatt med de endringer som er

gjort i henhold til planloven av 1969.

NAMSOS BYGNINGSRÅD  
BL/dm.

REGULERINGSBESTEMMELSER  
FOR REGULERINGSPLAN "SVEA" NAMSOS.

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense (rød avbrutt strek). Innenfor denne begrensningsslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til gater, tomtegrenser og åpne arealer som vist på planen. Bygningsrådet kan tillate mindre forskyvninger.

§ 2.

Bebyggelsen skal være eneboliger i en etasje, takvinkel  $18^{\circ}$  -  $27^{\circ}$ . Bygningsrådet kan tillate at bygninger i samme gruppe kan få en annen takvinkel.

§ 3.

Utnyttelsesgraden tillates ikke større enn 0,2 regnet av tomtens nettoareal.

§ 4.

Underetasjen i eneboliger kan innredes til beboelse så langt det skjer i samsvar med bestemmelsene i bygningslov, forskrifter og vedtekter. Dette gjelder også innredning som egen boligenhet. Laveste del av grunnmur skal være maksimum 40 cm over ferdig planert terreng. Høye grunnmurer i fallende terreng skal gis fasadebehandling.

§ 5.

Garasjer tillates ikke bygget med større grunnflate enn 35 m<sup>2</sup>.

§ 6.

Takoppbygg tillates ikke.

§ 7.

Eksisterende verdifull vegetasjon skal søkes bevart best mulig. Tomtene må ikke beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn virker sjenerende for naboer eller ferdsel. Beplantninger innenfor regulerte frisiktslinjer kan av bygningsrådet kreves fjernet.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN "SVEA" NAMSOS.

§ 8.

Det kan rundt tomtene oppsettes gjerde maksimal høyde 0,60 m over kantmur. Sammenhengende gjerde skal utføres i ensartet konstruksjon. Bygningssjefen skal godkjenne gjerdene og kan også tillate at gjerder sløyfes når det gjennomføres i et helt felt eller dette terrengmessig er naturlig.

§ 9.

Eksisterende bebyggelse er ikke bundet av foranstående bestemmelser.

§ 10.

Det må ikke ved private servitutter etableres forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelser.



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

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

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Svevegen 8  
7820 SPILLUM**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Øyvind Hofstad**Telefon:** 417 87 200  
**E-post:** oyvind.hofstad@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ **Kl.** \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre