

aktiv.



Dølvegen 65, 7805 NAMSOS

**Skoglytrøa - Familievennlig
enebolig | Garasje og carport |
4 soverom | Innglasset balkong**



Eiendomsmegler

Øyvind Hofstad

Mobil 417 87 200

E-post oyvind.hofstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Namsos

Søren R Thornæs veg 4, 7800 NAMSOS

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 200 000,-
Omkostn.: Kr 106 390,-
Total ink omk.: Kr 4 306 390,-
Selger: Askil Trygve Moe
Gry Mikalsen Moe

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1989
BRA-i/BRA Total 266/320 kvm
Tomtstr.: 779.8 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 18, bnr. 433
Oppdragsnr.: 1706260034

Romslig familiebolig

4 soverom

Garasje og carport

Velkommen til Dølvegen 65

Familievennlig enebolig med god plass.

Noen kvaliteter:

Enebolig (266 kvm BRA-i) fra 1989 med god plass

4 stk. soverom

Stue og kjøkken på 63 kvm

Skjermet uteplass

Belliggende i endeveg uten gjennomgangstrafikk

Kort veg til skoler, barnehager, bymarka og turstier til Høknesfjellet m.m.

Noen oppgraderinger:

2026 - Eltilsyn gjennomført

2021 - Nye kurser i 2. etg.

2019 - Innglasset balkong/vinterhage

2017 - Kjøkken 2.etg.

2012 - Etterisolert yttervegger på kjøkken i 1. etg.

2012 - Kjøkken 1. etg.

2008 - Ny garasje med carport

2007 - Renovert bad 2. etg.

Velkommen til en hyggelig Aktiv visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	41
Tilstandsrapport	46
Egenerklæring	73
Energiattest	81
Nabolagsprofil	86
Tegninger mottatt fra kommunen	89
Midlertidig brukstillatelse	94
Kommunale avgifter	95
Kommunal tilknytning	96
El-opplysninger fra Tensio	97
Opplysninger pipe/ildsted	100
Mmatrikkelkart og -rapport	101
Situasjonskart	108
Reguleringskart	111
Reguleringsbestemmelser	112
Arealplaner	115
Budskjema	122

Dølvegen 65

Om boligen

Areal

BRA - i: 266 kvm

BRA - e: 44 kvm

BRA - b: 10 kvm

BRA totalt: 320 kvm

TBA: 40 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 90 kvm Trapperom, gang, gang 2, toalettrom, 5 boder.

1. etasje

BRA-i: 96 kvm Vindfang, stue, spisestue, kjøkken, soverom, bad.

BRA-b: 10 kvm Innglasset balkong.

2. etasje

BRA-i: 80 kvm Trapperom, stue, kjøkken, 2 soverom, bad, bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

33 kvm

2. etasje

7 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 27 kvm Garasje

BRA-e: 17 kvm Bod

Ikke målbare arealer

Boligens 2. etasje:

GUA er 82 m².

Ikke måleverdig areal (ALH) 2 m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

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

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

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

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

Andre arealer (ikke en del av bruksareal)

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

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

779.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 779,8 kvm.

Tomten er opparbeidet med plen og beplantning. Gårdsplass og biloppstillingsplass på begge sider av boligen.

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

Familievennlig og romslig enebolig med attraktiv beliggenhet i endeveg uten gjennomgangstrafikk i Skoglytrøa. Boligen ligger i barnevennlige omgivelser. Her har du kort og trygg gangvei til Kleppen, hvor både skoler, barnehager og idrettspark med flotte aktivitetsmuligheter for store og små ligger samlet. For den friluftinteresserte er nærheten til Bymarka et stort pluss, med turstier og opplyste løyper som innbyr til aktivitet året rundt. Kort veg til fine turstier opp mot Husmyra og Høknesfjellet. Avstand til Namsos sentrum er det ca. 3,5 km.

Adkomst

Enkel adkomst fra offentlig veg.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger. Beliggende i endeveg uten gjennomgangstrafikk.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Høknes barnehage (1-5 år) 0.8 km

Skoglyvegen barnehage (1-5 år) 0.8 km

Namsos musikkbarnehage (1-5 år) 1.5 km

Skoler

Høknes barneskole (1-7 kl.) 0.7 km

Namsos barneskole (1-7 kl.) 1.9 km

Høknes ungdomsskole (8-10 kl.) 1.4 km

Olav Duun videregående skole 0.7 km

Skolekrets

Høknes

Bygningssakkyndig

Frode Kvaløsæter

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

ENEBOLIG:

Enebolig er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker. Veggkonstruksjoner er oppført i bindingsverk kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

GARASJE:

Garasje med carport har støpt gulv og grunnmur av støpt isopor. Vegger er oppført i tre kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Boddør og garasjeport i metall med mekanisk portåpner.

Det er skader i takrenner, avvik må utbedres.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert.

UTHUS

Uthus anlagt på grunnen. Vegger i tre kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med torv.

Forhold det gjøres spesielt oppmerksom på er lav plassering i terrenget med økt belastning av fukt fra grunnen, setninger / skjevheter og gesims / takutstikk.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Utvendig:

Taktekking:

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag:

Takrenner, nedløp og beslag i metall.

Veggkonstruksjon:

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft:

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår. Fastkarmvinduer i innglasset balkong er fra 2019.

Dører:

Bygningen har malte ytterdører og balkongdører med glass. Det er 2 hev/skyvedører med glass fra byggeår. Dør på kjøkken og dør i innglasset balkong er skiftet i 2011 og 2019.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Det er etablert en takterrasse over innglasset balkong tekket med sinkplater under terrassetremmer. Det måles fall på terrassedekket fra yttervegg til sluk på ca: 10 mm.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1 - 2:

Det er etablert terrasser / markterrasser i impregnert treverk.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1:

Det er etablert en innglasset balkon i 1.etg.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskille er et trebjelkelag.

Pipe og ildsted:

Boligen har elementpipe og peis med innsats.

Rom Under Terreng:

Etasjen har gulv i furu, flis og betong. Veggene har panel, malte plater og murpuss.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/ i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 20.

Tomteforhold:

Byggegrunn:

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering:

Dreneringen er fra byggeår.

Grunnmur og fundamenter:

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Forstøtningsmurer:

Det er en forstøtningsmur i naturstein ved garasje.

Terrengforhold:

Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt.

TG2

Taktekking:

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

Takkonstruksjon/Loft:

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr/ mus på det ene kottrommet i knevegg.

Vinduer:

Det er stedvis fuktopptrekk i utvendige glasslister / værslette karmen.

Det er enkelte utettheter / tregheter og slitasje i kjellervinduer.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Rom Under Terreng:

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinerings av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

Innvendige trapper:

Det er betydelig knirk i trapp.

Innvendige dører:

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

2. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling:

Det er ikke påført flis bak innredning og opplegg for vaskemaskin.

Det er krakelert folie / maling i himlingsplater.

2. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt:

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

2. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning:

Det mangler lekkasjesikring fra innebygget sisterner.

2. Etasje - Bad - Ventilasjon:

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det er krakelert maling i himlingsplater, noe som er en indikasjon på dårlig sug / avtrekk i rommet.

2. Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning:

Det er enkelte sprekker i benkeplate.

2. Etasje - Kjøkken - Avtrekk:

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Vannledninger:

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

Avløpsrør:

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

Varmesentral - 1:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Fuktsikring og drenering:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Grunnmur og fundamenter:

Det registreres enkelte riss / sprekkdannelser i grunnmur.

Terrengforhold:

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

TG3

Nedløp og beslag:

Det er påvist avvik i beslagløsninger. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det registreres enkelte deformasjoner i takrenner / rennekroker.

Dører:

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Tekkingen har utettheter mellom balkonggulv og yttervegg.

2. Etasje - Bad - Overflater Gulv:

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall). Dett er trapping mellom enkelte gulvflis.

1. Etasje - Bad - Generell:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Bad fra byggeår der det i ca: 2000 oppsto en fuktskade i rommet. Det ble i den forbindelse foretatt en lokal utbedring av fuktskade, installert et dusjkabinett. Det er flis på gulv og flis på vegger. Himlingsplater i innvendig tak. Utstyrt med 2servantskap, dusjkabinett, wc og opplegg for vaskemaskin. Plastsluk under dusjkabinett, mekanisk avtrekk i tak. Gulvvarme.

Det gjøres oppmerksom på alder/ vannsikkerhet. Bruken av dusjkabinett med tette vegger må videreføres i påvente av en oppgradering.

Kjeller - Toalettrom - Overflater og konstruksjon:

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Det er mangelfull ferdigstilling av overflater.

Helse, miljø og sikkerhet:

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.

Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Lovlighet:

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Kommentar:

Kjeller: Det er ikke samsvar mellom byggemeldte tegninger opp mot dagens inndeling av rom.

1.etg: Det er avvik i planløsning, innglassing av balkong.

2.etg: Det er ikke samsvar mellom byggemeldte tegninger opp mot dagens inndeling av rom. Det er montert dør mellom 1.etg og 2.etg.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Frode Kvaløseter, datert 13.04.2026. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Våtrom, tak og fasade

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

Svar: Ja

I 1. etasje var det fuktskade i dusjnisse (ca. år 2000). Badet ble da renoveret og satt inn dusjkabinett for å senke

risikoen for nye skader. Badet i andre etasje ble renoveret i 2007.

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Firmanavn: Elsikkerhet

Beskrivelse av arbeidet: Varmekabler ble lagt og støpt inn i badegulv

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Firmanavn: Grannes VVS

Beskrivelse av arbeidet: Montert ny vask, vegghengt toalett og dusjkabinett

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Beskrivelse av arbeidet: Bad i 1. etg, Vegg ble revet og satt opp igjen med ny membran og fliser av meg. Usikker på årstall.

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Firmanavn: Grannes VVS

Beskrivelse av arbeidet: Montert nytt toalett og dusj

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Firmanavn: Elsikkerhet

Beskrivelse av arbeidet: Lagt varmekabler

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Beskrivelse av arbeidet: Bad i 1. etg, Vegg ble revet og satt opp igjen med ny membran og fliser av meg. Usikker på årstall

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

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Firmanavn: Grimstad garasje

Beskrivelse av arbeidet: Byggesett til garasje levert av Grimstad

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Firmanavn: Bjørn Kåre Grongstad as

Beskrivelse av arbeidet: Graving masseutskiftning og støping

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Beskrivelse av arbeidet: Montert byggesett av meg selv.

Drenering, fukt og lekkasje

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

Svar: Ja

Noe saltutslag på murvegger i kjelleren

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

Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Rengjort primet og malt med murliming.

Tekniske installasjoner

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

Svar: Ja

Eltilsyn hadde befaringsdato 2026 og hadde noen merknader som blir rettet.

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Elsikkerhet

Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp nye kurser, samt fikset jordfeil.

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Elsikkerhet

Beskrivelse av arbeidet: Nye kurser i andre etg.

Eiendommen og omgivelsene

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

Svar: Ja

Glasset inn terrasse samt overbygg på uteplass.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Svar: Ja

Rom i andre etasje, har i perioder vært leid ut til hybler og airbnb

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Svar: Ja

Ca. 2000, resultat OK

Generelt

Pkt. 37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja

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

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Namsos Kommune

Beskrivelse av arbeidet: Gravd i innkjørsel for å få tilgang til kommunens rør.

Innhold

Kjeller:

2 ganger, trapperom, toalett. 5 boder

1. etasje:

Vindfang, stue, kjøkken, soverom, bad. Innglasset balkong

2. etasje:

Stue, kjøkken, 3 soverom, bad. Bod.

Standard

Kjeller

Gang 1: Teppe på gulv, malte plater og malt panel på vegger. Takess i himling.

Gang 2: Flis på gulv, malte overflater og panel på vegger. Panel i himling.

Trapperom: Trapp og malte plater på vegger. Malte plater i himling.

Toalett: Flis på gulv, malte overflater og panel på vegger. Panel i himling. Utstyrt med servant og wc.

Bod 1: Flis på gulv og malte overflater på vegger. Malt panel i himling. Bereder Utgang.

Bod 2: Belegg på gulv og malte overflater på vegger. Panel i himling. Sentralstøvsuger.

Bod 3: Flis på gulv, malt panel og malte overflater på vegger. Panel i himling.

Bod 4: Tregulv, malte overflater og malte plater på vegger. Malt overflate i himling.

Panelovn.

Bod 5: Tregulv, malt tapet og malt panel på vegger. Malt overflate i himling.

1. etasje:

Vindfang: Belegg på gulv og malt tapet på vegger. Panel i himling. Sikringsskap.

Stue: Parkett på gulv og malt tapet på vegger. Malt panel i himling. Peis og varmpumpe. Utgang til innglasset balkong.

Kjøkken: Parkett på gulv og malt tapet på vegger. Malt panel i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert platetopp og stekeovn.

Soverom: Parkett på gulv og malt tapet på vegger. Panel i himling. Panelovn.

Skyvedørsgarderobe.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Takess i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servantskap, wc og dusjkabinett.

Innglasset balkong: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling.

2. etasje:

Stue: Tregulv, malt tapet og malt panel på vegger. Takess og ubehandlet himling.

Kjøkken: Parkett på gulv og malt tapet på vegger. Takess i himling. Varmepumpe.

Utgang til takterrasse. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

Soverom 1: Parkett på gulv og malte plater på vegger. Takess i himling.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt tapet på vegger. Takess i himling.

Soverom 3: Tregulv og malt tapet på vegger. Malte plater i himling.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Takess i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servantskap, veggmontert wc, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Bod: Tregulv og malte plater på vegger. Takess i himling.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Frode Kvaløsæter, datert 13.04.2026. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

2026 - Eltilsyn gjennomført - Merknader etter kontroll utbedret.

2021 - Nye kurser i 2. etg.

2019 - Innglasset balkong/vinterhage

2017 - Kjøkken 2.etg.

2012 - Etterisolert yttervegger på kjøkken i 1. etg.

2012 - Kjøkken 1. etg.

2008 - Ny garasje med carport

2007 - Renovert bad 2. etg.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber - Altibox

Parkering

På egen gårds plass og i garasje. Parkering på begge sider av boligen.

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Elektrisk, varmepumpe, ved.

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

Følgende er opplyst av Tensio vedr. elektrisk anlegg:

Dato for siste kontroll av anlegget: 23.02.2026 - med merknader. Selger opplyser at alle punkter er utbedret etter kontrollen.

For nærmere beskrivelse av merknader, se pkt. Offentligrettslige pålegg.

Følgende er opplyst av Namsos kommune:

Det er registrert anmerkninger vedr pipe, ildsted eller boenhet registrert på tilsyn datert 10.03.2023.

For nærmere informasjon, se pkt. Offentligrettslige forhold.

Tilsyn hvert 4. år. Feiing hvert 4. år, neste gang 2027. (med forbehold om endringer)

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 200 000

Omkostninger kjøper

4 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

105 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

106 390 (Omkostninger totalt)

123 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

126 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 306 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 323 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 326 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 23 274 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

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

Eiendommen har vannmåler.

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 060 699 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 242 795 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Det kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

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 om 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 18, bruksnummer 433 i Namsos kommune.

Offentligrettslig pålegg

Følgende er opplyst av Tensio for det lokale eltilsynet:

Det ble under kontrollen 23.02.2026 funnet følgende å bemerke:

BOLIG:

1. Lager kjeller:

Stikkontakt manglet jordforbindelse, jfr. FEL §21.

Kontinuitetsmålt fra hovedjordskinne.

2. Gang kjeller:

Lysarmatur manglet jordforbindelse, jfr. FEL §21.

Kontinuitetsmålt fra hovedjordskinne. Lysarmatur manglet også skjerm.

3. Vaskerom:

Lysarmaturen manglet kuppel/skjerm, jfr. FEL §22.

4. Bad 1. etasje:

Det var i for stor grad lagt opp til feil bruk av skjøteledninger, jfr. FEL §16.

Gjelder skjøteledning som forsynte vaskemaskin og tørketrommel.

5. Vindfang:

Lysarmatur manglet jordforbindelse, jfr. FEL §21.

Kontinuitetsmålt fra hovedjordskinne. Tilkobling av armatur var gjort med koblingsklemmer utenfor takboks.

6. Kjøkken 2. etasje:

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

Gjelder ujordet stikkontakt i umiddelbar nærhet av oppvaskmaskin og kjøkkenvask.

7. Kjøkken 2. etasje:

Det var i for stor grad lagt opp til feil bruk av skjøteledninger, jfr. FEL §16.

Gjelder skjøteledning som forsynte varmpumpe. Varmepumpe manglet også jordforbindelse da skjøteledning var tilkoblet ujordet stikkontakt.

8. Utvendig ved inngang:

Kabelen var avmantlet utenfor kapslingen/dekselet, jfr. FEL § 28.

Gjelder installasjonskabel(PR) ved koblingsboks. Kabel var heller ikke betryggende festet.

Selger opplyser at alle punkter er utbedret etter kontrollen.

Følgende er opplyst av Namsos kommune:

Det er registrert anmerkninger/mangler vedr pipe, ildsted eller boenhet registrert på tilsyn datert 10.03.2023.

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

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

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5007/18/433:

14.03.2014 - Dokumentnr: 213868 - Festenummer gitt bruksnummer

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5007 Gnr:18 Bnr:8

14.03.2014 - Dokumentnr: 213868 - Overføring fra tidligere festenummer

Utgått festenr: Knr:1703 Gnr:18 Bnr:8 Fnr:527

01.01.2018 - Dokumentnr: 44690 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1703 Gnr:18 Bnr:433

01.01.2020 - Dokumentnr: 1280199 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5005 Gnr:18 Bnr:433

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 04.04.1989. Følgende arbeider gjenstod før det kunne utstedes ferdigattest:

- Husnr. skilt monteres
- Noe utvendig puss av grunnmur
- Noe utvendig beising
- Permanente utvendige trapper monteres
- Ildsted ferdigstilles
- Ferdigmelding innsendes fra rørlegger

Selger bekrefter at de gjenstående arbeidene er utført.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

04.04.1989.

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 "Skoglytrøa" datert 21.05.1991 og mindre vesentlige reguleringsendringer "Skoglytrøa Boligfelt" datert kan sees hos megler.

Namsos kommune opplyser følgende:

Adressen ligger i nærheten av Detaljregulering Olav Duun vgs og Høkneshylla som er nye arealplaner for Namsos, men selve adressen er det ikke innkommet nye arealplaner for kommunal behandling.

Adgang til utleie

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

Selger har hatt korttidsutleie på 2. etg. Deler av boligen kan leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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.

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

1 250 Digital annonsering

7 000 Kommunale opplysninger

18 900 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.
18 000 Utlegg takst/tilstandsrapport ca.
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter 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

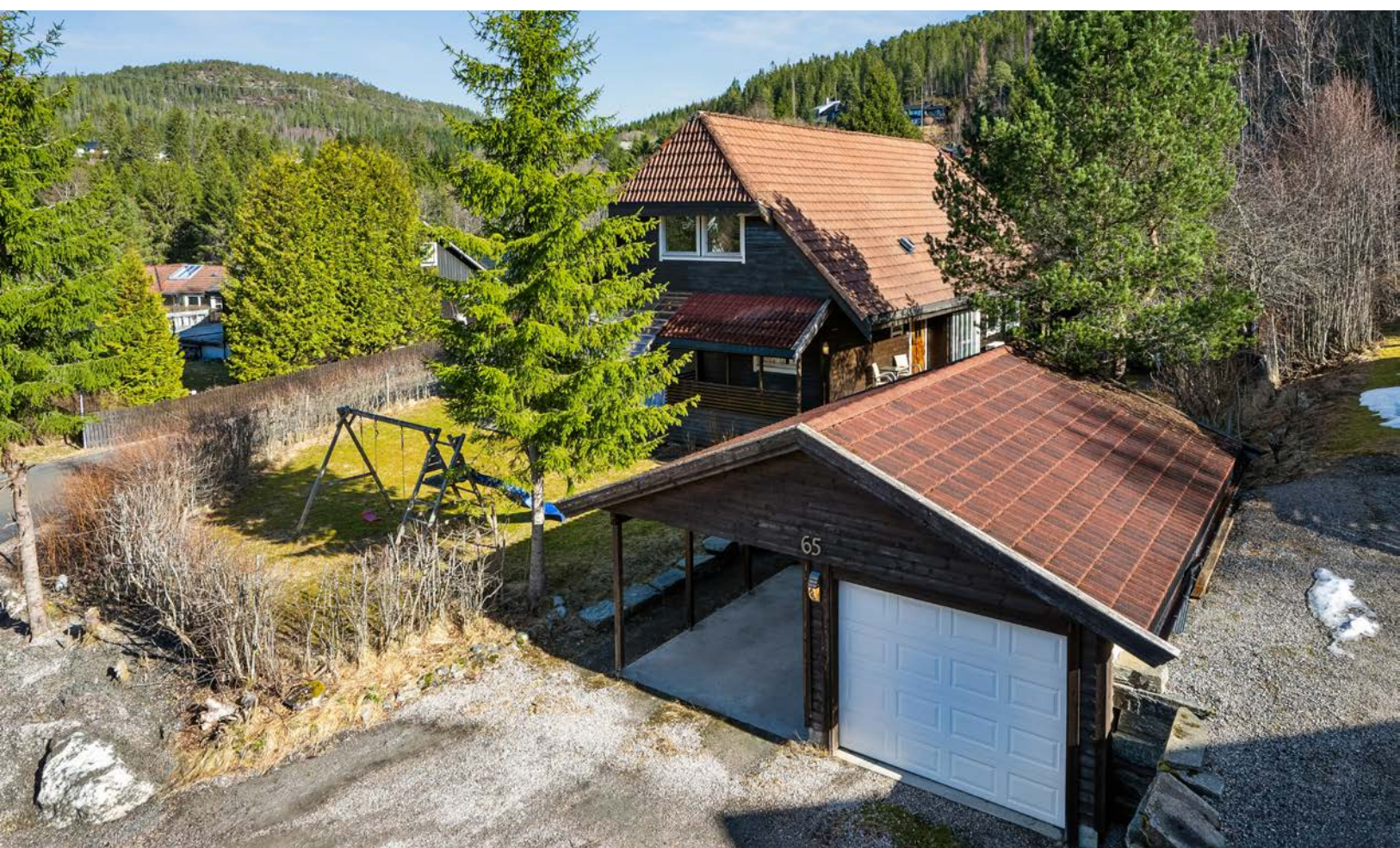
Øyvind Hofstad
Eiendomsmegler
oyvind.hofstad@aktiv.no
Tlf: 417 87 200

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

14.04.2026























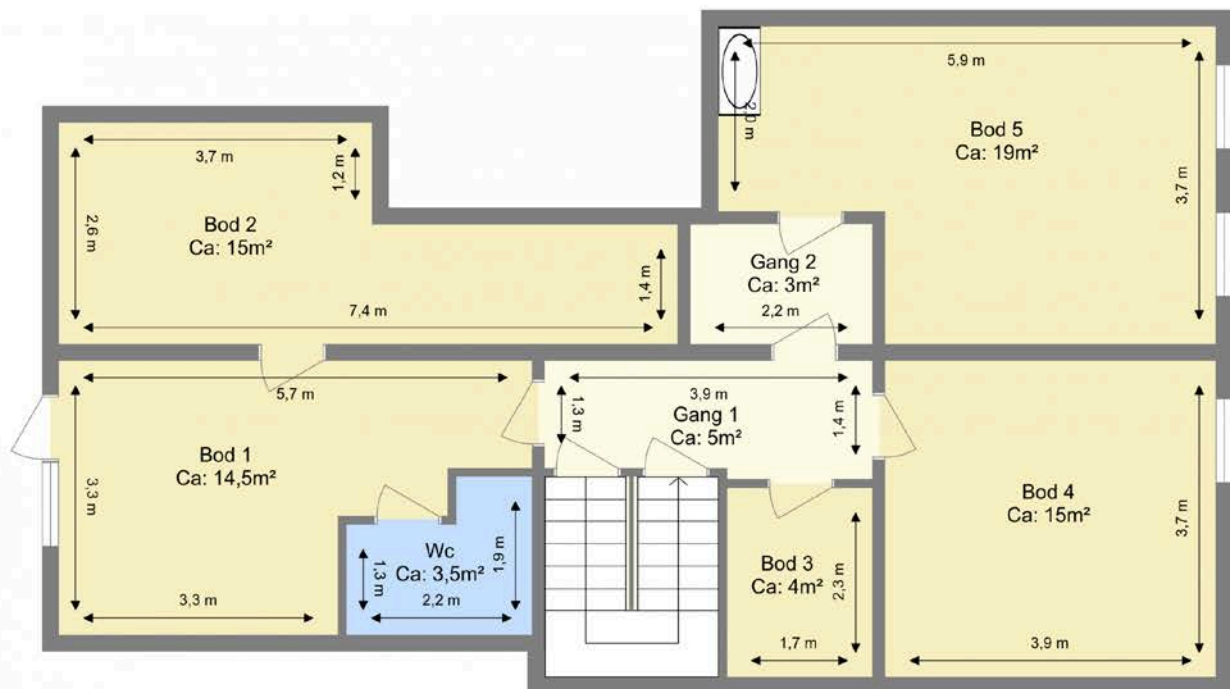








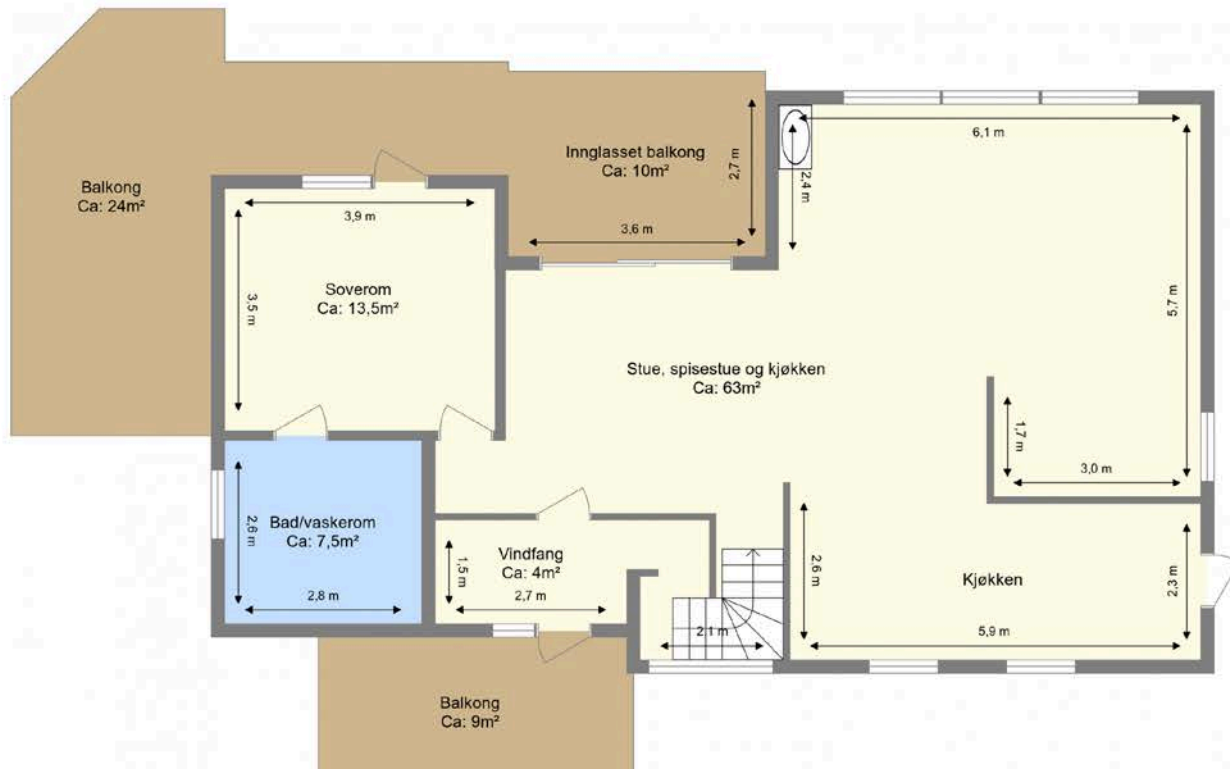
Dølvegen 65 Kjeller



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.

Dølvegen 65

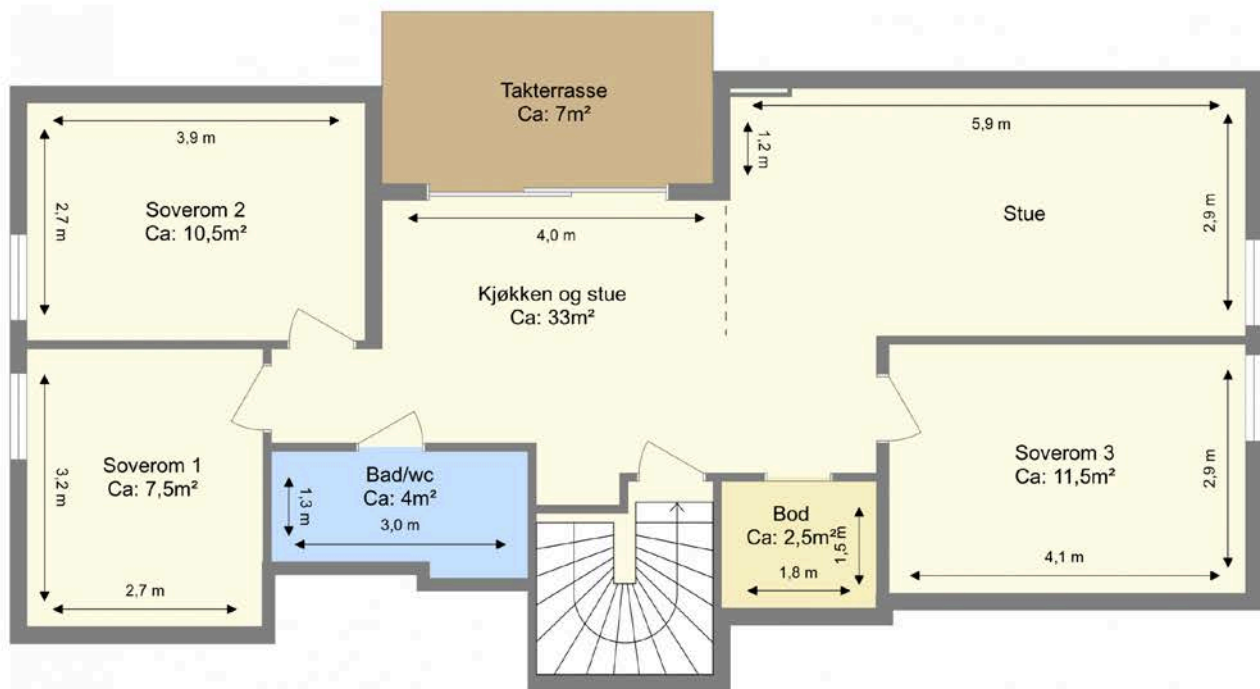
1. Etasje



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.

Dølvegen 65

2. Etasje



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

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

✓ GODE PRISER

✓ PERSONLIG RÅDGIVER

✓ GODE DIGITALE LØSNINGER



Verdal
Steinkjer
Namsos
Grong
Rørvik
Mosjøen
Mo i Rana



KONTAKT OSS FOR FINANSIERING - ENKELT, RASKT OG EFFEKTIVT



74 31 28 60

 **GRONG**
SPAREBANK

TILGJENGELIG - OFFENSIV - DYKTIG - ORDENTLIG

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Dølvegen 65 , 7805 NAMSOS



NAMSOS kommune



gnr. 18, bnr. 433

Sum areal alle bygg: BRA: 320 m² BRA-i: 266 m²



Befaringsdato: 27.03.2026

Rapportdato: 13.04.2026

Oppdragsnr.: 19224-1388

Referansenummer: ZT3624

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS



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

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

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

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

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

Rapportansvarlig



Frode Kvaløster

frode.kvalosater@takst-forum.no

922 08 459



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1989

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner, nedløp og beslag i metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår. Fastkarmvinduer i innglasset balkong er fra 2019. Bygningen har malte ytterdører og balkongdører med glass. Det er 2 hev/skyvedører med glass fra byggeår. Dør på kjøkken og dør i innglasset balkong er skiftet i 2011 og 2019. Det er etablert en takterrasse over innglasset balkong teknet med sinkplater under terrassetremmer. Det måles fall på terrassedekket fra yttervegg til sluk på ca: 10 mm.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, furu, fliser og beleg. Veggene har trepanel, malt trepanel, malt tapet og malte plater. Innvendige tak har trepanel, malt trepanel og himlingsplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Boligen har elementpipe og peis med innsats. Etasjen har gulv i furu, flis og betong. Veggene har panel, malte plater og murpuss. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 20. Boligen har lukket tretrapp. Innvendig har boligen glatte dører og fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Gulvet er tilnærmet flatt. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørrterskelen er 0. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av

heltre. Det er oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med flis på gulv, malt murpuss og panel på vegger. Panel i innvendig tak. Utstyrt med servant og klosett. Reflektorovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er installert varmepumpe i 2.etg. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Sikringsskap med automatsikringer og automatisk strømmåler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra byggeår. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er en forstøtningsmur i naturstein ved garasje. Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

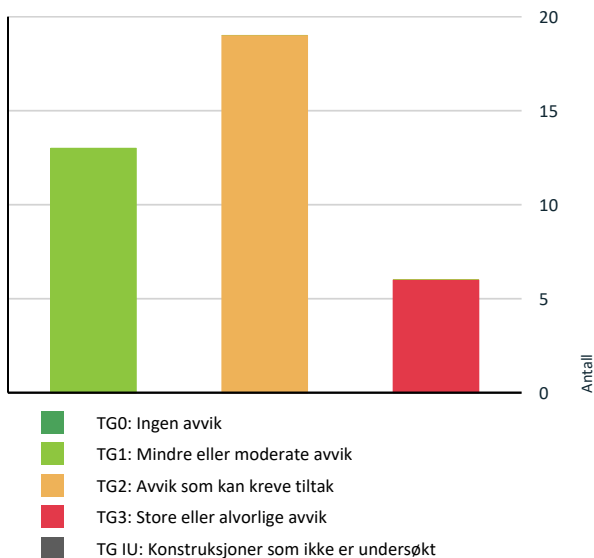
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Kjeller: Det er ikke samsvar mellom byggemeldte tegninger opp mot dagens inndeling av rom.
- 1.etg: Det er avvik i planløsning, innglassing av balkong.
- 2.etg: Det er ikke samsvar mellom byggemeldte tegninger opp mot dagens inndeling av rom. Det er montert dør mellom 1.etg og 2.etg.

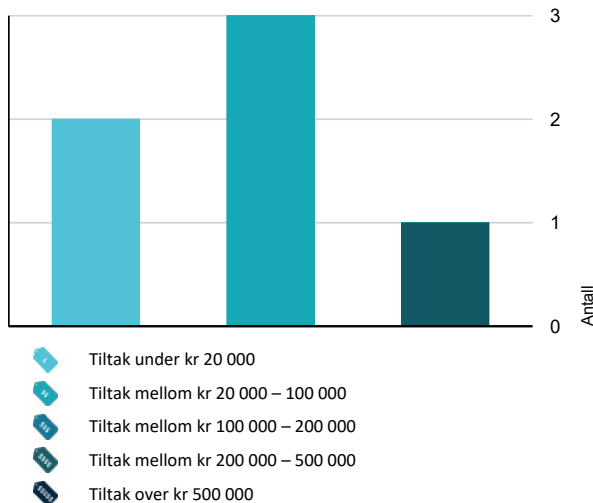
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig


TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)


TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK


- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral - 1 [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)


Sammendrag av boligens tilstand


 **Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

 **Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)


 **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

 Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1989

Kommentar

Ferdigattest

Anvendelse

Boligformål

Standard

Enebolig er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker. Veggkonstruksjoner er oppført i bindingsverk kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2007	Modernisering	Tiltak på bad i 2.etg.
2012	Modernisering	Tiltak på kjøkken i 1.etg.
2012	Modernisering	Etterisolert yttervegger på kjøkken i 1.etg.
2017	Modernisering	Tiltak på kjøkken i 2.etg.
2019	Modernisering	Innglassing av balkong.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

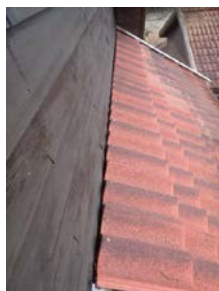
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



Det er ikke etablert tettesjikt mellom tak og yttervegg over nedgang til kjeller.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag i metall.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Det registreres enkelte deformasjoner i takrenner / rennekroker.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Tiltak:
 - Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
 - Plattform for feier må monteres.

Avvik vedr. takrenner må utbedres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Snøfangere på taket er ikke montert.



Deformasjoner i takrenner.

1 TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

1 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr/ mus på det ene kottrommet i knevegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere undersøkelser må utføres.

Tilstandsrapport



Ingen fukt/kondens rundt motor for mekaniske avtrekk fra våtrom.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår. Fastkarmvinduer i innglasset balkong er fra 2019.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis fuktopptrekk i utvendige glasslister / værslitte karmen.

Det er enkelte utettheter / tregheter og slitasje i kjellervinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold / tiltak for god funksjon.

TG 3 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malte ytterdører og balkongdører med glass. Det er 2 hev/skyvedører med glass fra byggeår. Dør på kjøkken og dør i innglasset balkong er skiftet i 2011 og 2019.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fuktopptrekk i skyvedør.



Fuktskader i kjøkkendør.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er etablert en takterrasse over innglasset balkong dekket med sinkplater under terrassetremmer. Det måles fall på terrassedekket fra yttervegg til sluk på ca: 10 mm.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er avvik:

Tekkingen har utettheter mellom balkonggulv og yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Tiltak:

Lokal utbedring vedr. tettesjikt i overgangen mellom balkongdekke og yttervegg må utføres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Det er ikke etablert tettesjikt mellom takterrasse og innglasset balkong mot pipe / yttervegg.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1 - 2

Beskrivelse

Det er etablert terrasser / markterrasser i impregnert treverk.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

Beskrivelse

Det er etablert en innglasset balkon i 1.etg.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, furu, fliser og belegg. Veggene har trepanel, malt trepanel, malt tapet og malte plater. Innvendige tak har trepanel, malt trepanel og himlingsplater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille er et trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

1 TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe og peis med innsats.

1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Etasjen har gulv i furu, flis og betong. Veggene har panel, malte plater og murpuss. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 20.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er avvik:

Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinerings av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

Konsekvens/tiltak

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



Det måles et fuktnivå i påforet vegg mot grunnmur som over tid gir grobunn for sopp og råteskader.

1 TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lukket tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er betydelig knirk i trapp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bygningsdelen fungerer med dette avviket.

1 TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen glatte dører og fyllingsdører.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke påført flis bak innredning og opplegg for vaskemaskin.

Det er krakelert folie / maling i himlingsplater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takplater bør rengjøres og overflatebehandles. Flis / tettesjikt bak innredningen bør monteres.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Gulvet er tilnærmet flatt. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Dett er trapping mellom enkelte gulvflis.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

Bruken av dusjkabinett må videreføres.



Membran i sluk kunne ikke konstateres.

2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler lekkasjesikring fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utbedres er det fare for at en lekkasje ikke oppdages og blir mer omfattende enn nødvendig.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er avvik:

Det er krakelert maling i himlingsplater, noe som er en indikasjon på dårlig sug / avtrekk i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømming.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Ingen skadelig fukt i hulltakingen

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Bad fra byggeår der det i ca: 2000 oppsto en fuktskade i rommet. Det ble i den forbindelse foretatt en lokal utbedring av fuktskade, installert et dusjkabinett.

Det er flis på gulv og flis på vegger. Himlingsplater i innvendig tak. Utstyrt med 2servantskap, dusjkabinett, wc og opplegg for vaskemaskin. Plasts luk under dusjkabinett, mekanisk avtrekk i tak. Gulvvarme.

Det gjøres oppmerksom på alder/ vannsikkerhet. Bruken av dusjkabinett med tette vegger må videreføres i påvente av en oppgradering.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Plastsluk under dusjkabinett fra byggeår.

1. ETASJE > BAD

📍 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Ingen symptomer på skadelig fukt i hulltakingen

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

📍 TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er enkelte sprekker i benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak, ny benkeplate bør monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



Sprekk i benkeplate

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTRUM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med flis på gulv, malt murpuss og panel på vegger. Panel i innvendig tak. Utstyrt med servant og klosett. Reflektorovn.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Det er avvik:

Det er mangelfull ferdigstilling av overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Ventilering / mekanisk avtrekk fra rommet må etableres. Lisverk ol. kompletteres / ferdigstilles.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Toalettrom i kjeller / enkel standard.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe i 2.etg.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



Kondensvann bør ledes vegg fra bygningen / balkong på en kontrollert måte.

📌 TG 2 Varmesentral - 1

Beskrivelse

Det er installert luft til luft varmepumpe i 1.etg.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

📌 TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og automatisk strømmåler.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2008 Rehab sikringskap.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremlagt samsvarserklæring for følgende arbeider.

- Rehab sikringsskap i 2008.
- Montert kurs til oppvaskmaskin og tørketrommel i 2026.
- Ny kurs til kjøkken / ombygging av eksisterende anlegg 2.etg i 2021.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ja Avvik etter DLE utbedret 26.03.2026.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Selger har fremlagt dokumentasjon på et årlig forbruk av strøm på ca: 18500 kwt.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres enkelte riss / sprekkdannelser i grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Riss / sprekker bør tettes med masse egnet til formålet.

Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er en forstøtningsmur i naturstein ved garasje.

Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengtet rundt boligen er tilnærmet flatt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakknydige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. Etasje	80			80	7	2	82
1. Etasje	96		10	106	33		106
Kjeller	90			90			90
Hems						14	14
SUM	266		10		40	16	292
SUM BRA	276						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Trapperom, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, bad, bod		
1. Etasje	Vindfang, stue, spisestue, kjøkken, soverom, bad		Innglasset balkong
Kjeller	Trapperom, gang, gang 2, toalettrom, bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5		
Hems			

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Kjeller: Det er ikke samsvar mellom byggemeldte tegninger opp mot dagens inndeling av rom.

1.etg: Det er avvik i planløsning, innglassing av balkong.

2.etg: Det er ikke samsvar mellom byggemeldte tegninger opp mot dagens inndeling av rom. Det er montert dør mellom 1.etg og 2.etg.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Viser til selgers egenerklæring.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		27		27	
SUM		27			
SUM BRA	27				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		17		17	
SUM		17			
SUM BRA	17				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.3.2026	Frode Kvaløseter	Takstingeniør
	Askil Trygve Moe	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5007 NAMSOS	18	433		0	779.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Dølvegen 65

Hjemmelshaver

Moe Askil Trygve, Moe Gry Mikalsen

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Biloppstilling

Byggeår

2008

Kommentar

Selgers egenerklæring

Standard

Garasje med carport har støpt gulv og grunnmur av støpt isopor. Vegger er oppført i tre kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Boddør og garasjeport i metall med mekanisk portåpner.

Vedlikehold

Det er skader i takrenner, avvik må utbedres.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Uthus

**Anvendelse**

Lager / hensetning

Byggeår

1997

Kommentar

Bygningen ble flyttet i 2008.

Standard

Uthus anlagt på grunnen. Vegger i tre kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med torv.

Vedlikehold

Forhold det gjøres spesielt oppmerksom på er lav plassering i terrenget med økt belastning av fukt fra grunnen, setninger / skjevheter og gesims / takutstikk.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	23.03.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	23.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	26.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	26.03.2026		Gjennomgått		Nei
Standardbeskrivelse	05.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Askil Trygve Moe

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 1988
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Dølvegen 65

7805 Namsos

5007-18/433/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

I 1. etasje var det fuktskade i dusjnise (ca. år 2000). Badet ble da renoveret og satt inn dusjkabinett for å senke risikoen for nye skader. Badet i andre etasje ble renoveret i 2007

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2007

Firmanavn: Elsikkerhet

Beskrivelse av arbeidet: Varmekabler ble lagt og støpt inn i badegulv

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2007

Firmanavn: Grannes VVS

Beskrivelse av arbeidet: Montert ny vask, vegghengt toalett og dusjkabinett

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Beskrivelse av arbeidet: Bad i 1. etg, Vegg ble revet og satt opp igjen med ny membran og fliser av meg. Usikker på årstall

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2007

Firmanavn: Grannes VVS

Beskrivelse av arbeidet: Montert nytt toalett og dusj

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2007

Firmanavn: Elsikkerhet

Beskrivelse av arbeidet: Lagt varmekabler

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Beskrivelse av arbeidet: Bad i 1. etg, Vegg ble revet og satt opp igjen med ny membran og fliser av meg. Usikker på årstall

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

Firmanavn: Grimstad garasje

Beskrivelse av arbeidet: Byggesett til garasje levert av Grimstad

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

Firmanavn: Bjørn Kåre Grongstad as

Beskrivelse av arbeidet: Graving masseutskiftning og støping

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

Beskrivelse av arbeidet: Montert byggesett av meg selv

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Noe saltutslag på murvegger i kjelleren

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



♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Rengjort primet og malt med murmaling

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja



Etilsyn hadde befaringsrapport 2026 og hadde noen merknader som blir rettet

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Elsikkerhet

Beskrivelse av arbeidet: Lagt opp nye kurser, samt fikset jordfeil

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Elsikkerhet

Beskrivelse av arbeidet: Nye kurser i andre etg

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Glasset inn terrasse samt overbygg på uteplass

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



♦ Ja

Rom i andre etasje, har i perioder vært leid ut til hybler og airbnb

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ca. 2000, resultat OK

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Namsos Kommune

Beskrivelse av arbeidet: Gravd i innkjørsel for å få tilgang til kommunens rør

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse

Dølvegen 65, 7805 NAMSOS

Dato for energimerking

05.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-277722

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

10817056

Gårdsnummer

18

Bruksnummer

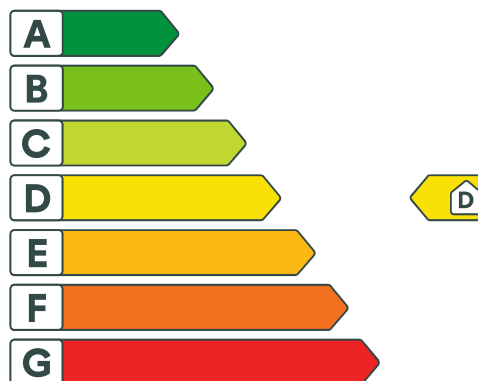
433

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1989

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

266,0 m²

Oppvarmet bruksareal

266,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

165,46 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

190,33 kWh/m²

Totalt levert pr. år

50 627 kWh



Dølvegen 65, 7805 NAMSOS



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Dølvegen 65, 7805 NAMSOS



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: 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 veggene.

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 5: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 6: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

Tiltak 7: 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 8: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 19: 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 20: 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.



Om grunnlaget for energimerket

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>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Dølvegen 65 - Nabolaget Kleppen/Breivika - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Skoglyvegen Linje 609, 781, 783	5 min
	0.5 km
Namsos lufthavn	23 min

Skoler

Høknes barneskole (1-7 kl.) 396 elever, 20 klasser	8 min
	0.7 km
Namsos barneskole (1-7 kl.) 184 elever, 11 klasser	21 min
	1.9 km
Høknes ungdomsskole (8-10 kl.) 164 elever, 14 klasser	15 min
	1.4 km
Olav Duun videregående skole 852 elever	8 min
	0.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

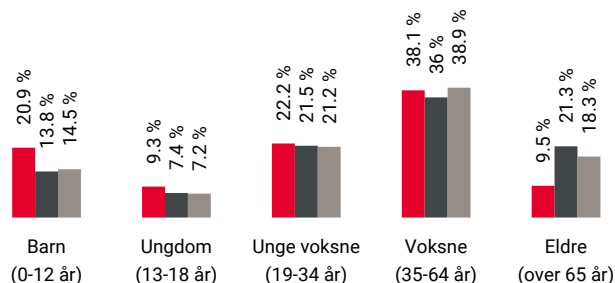
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kleppen/Breivika	1 260	510
Namsos	9 254	4 820
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Skoglyveien barnehage (1-5 år) 45 barn	8 min
	0.7 km
Høknes barnehage (1-5 år) 54 barn	8 min
	0.8 km
Namsos musikkbarnehage (1-5 år) 25 barn	16 min
	1.5 km

Dagligvare

Coop Prix Namsos Post i butikk	18 min
	1.6 km
Coop Extra Abc PostNord, søndagsåpent	7 min
	3.3 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



Trafikk

Lite trafikk 87/100



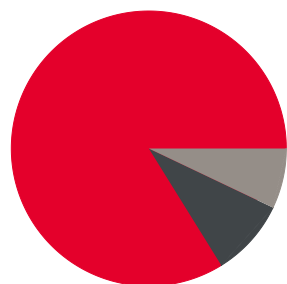
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

Sport

	Lilleenget balløkke, Fossbrenna Ballspill	7 min	0.6 km
	Høknes barneskole - balløkke Ballspill	9 min	0.9 km
	Care Namsos	9 min	
	Træn Namsos	9 min	

Boligmasse

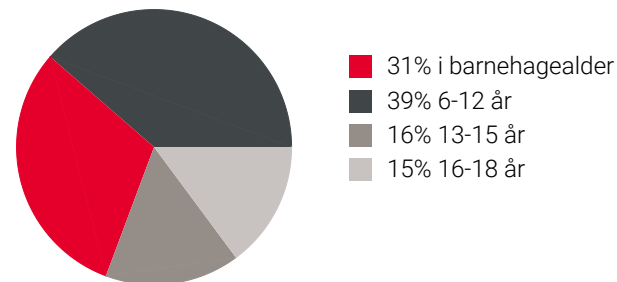


- 83% enebolig
- 9% rekkehus
- 7% annet

Varer/Tjenester

	AMFI Namsos	8 min
	Apotek 1 Østre	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

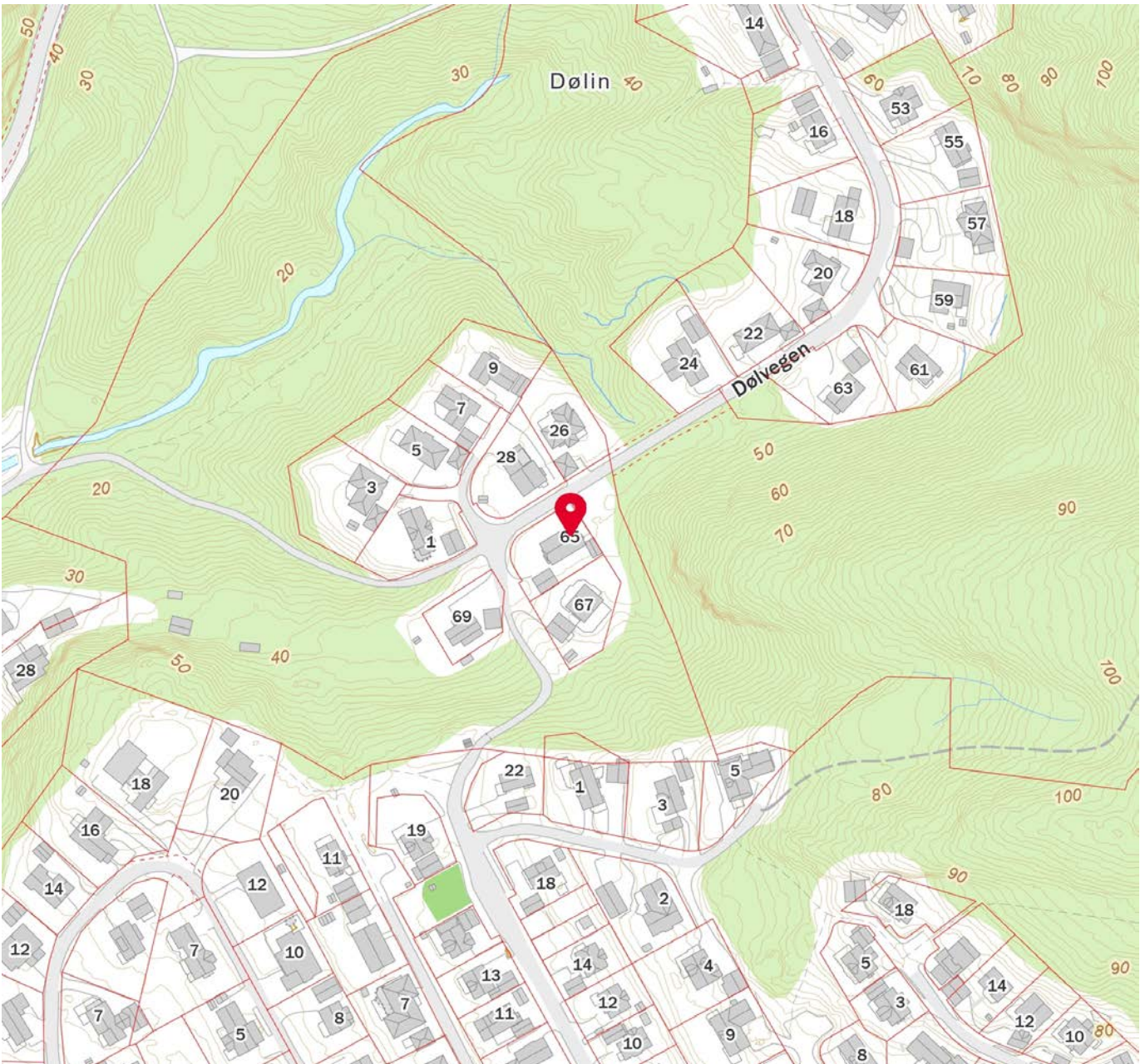


0% 45%

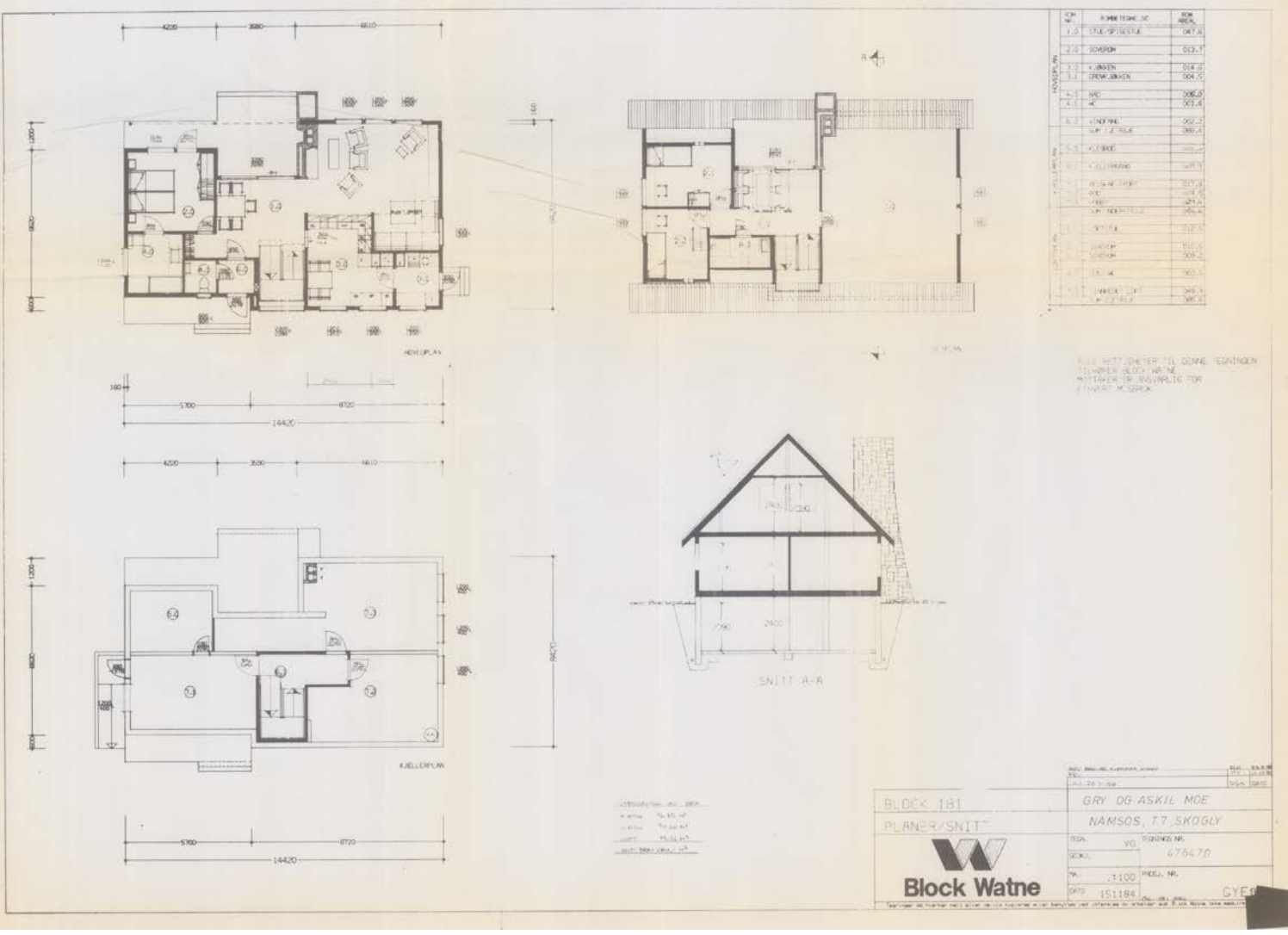
- Kleppen/Brevika
- Namsos
- Norge

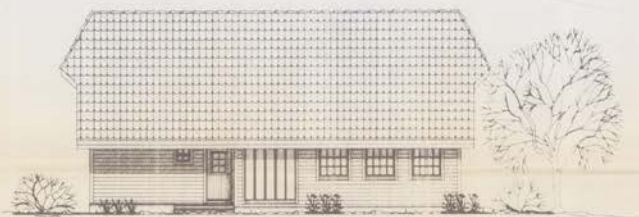
Sivilstand

		Norge
Gift	24%	33%
Ikke gift	66%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

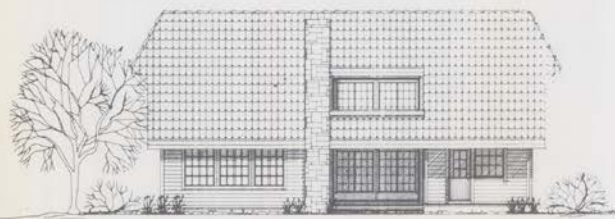




FASADE M01



FASADE M02



FASADE M03



FASADE M04

..... NAVARENDE TERRENG
 ————— ENDELIG TERRENG

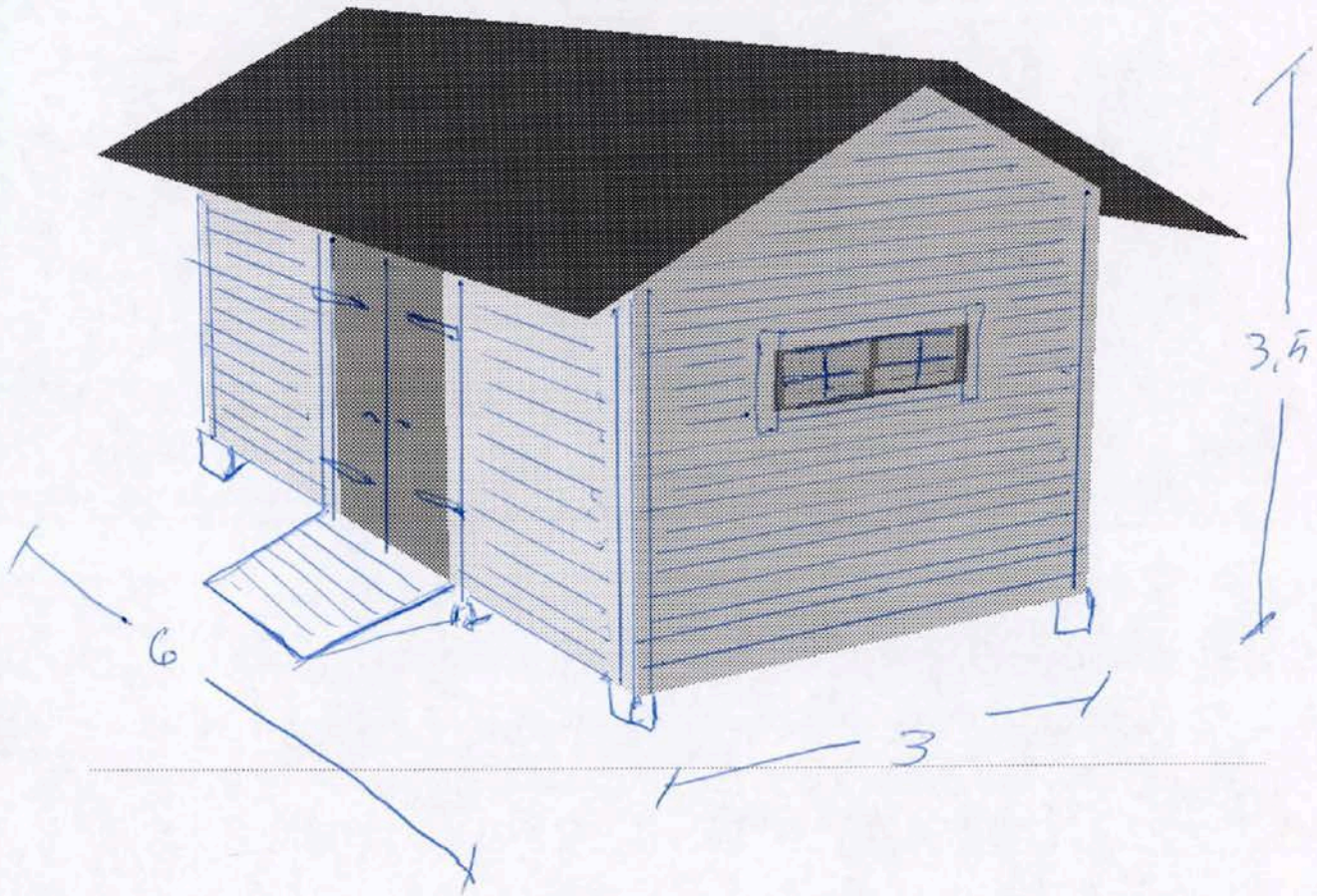
ALLE RETTIGHETER TIL DENNE TEGNINGEN
 TILHØRER BLOCK WATNE
 MOTTAKER ER ANSVARLIG FOR
 ETUVERT NSBREV

NAMNLOS BYGNINGSVESEN
 Arkivnummer: 76-98
 Jnr: 2852 I 88
 Mappe: S305

AG 1 588
 23.6.88
 m/m
 6/2

BLOKK: 181	GRY OG ASKIL MOE
FASADER	NAMSOS, 7.7, SKOGLY
TEGN. NO	TEGNINGS NR. 476471
SKED. NO	1:100
PROJ. NO	151184
DRTO	GYE 81





Gak nr. A0104 / 97
Godkjent 06 05 97
Namece kommune #K
Plan- og byggesak nr.

NAMECE KOMMUNE
TEKNISK STAT
Saks nr. 97/007236 Saksen.
29. 04. 97
Arkivkode P 6B 00018 0008 0527
arkivkode S L42
J.nr. 97/01738 Dok.nr.
Kommisjon



NAMSOS KOMMUNE

TEKNISK ETAT

Tom

MOE, Gry og Askil
Vaxelmyntgt.106

4483 GØTEBORG

Namsos , 4. April 1989

Vår ref. 02852/88/KT

Byggemappe nr. 511-5305

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE PÅ EIENDOM GNR. 18 BNR. 8 FNR. 527.

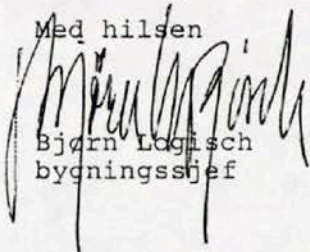
ARBEIDSSTED : DØLVEGEN
ARBEIDETS ART : NYBYGG
BYGGETS ART : BOLIGHUS

Brukstillatelsen gjelder for hele bygget.

Ferdigattest kan bejjæres etter at følgende er utført:

- Husnr. skilt monteres
- Noe utvendig puss av grunnmur
- Noe utvendig beising
- Permanente utvendig trapper monteres
- Ildsted ferdigstilles
- Ferdigmelding innsendes fra rørlegger

Med hilsen


Bjørn Logisch
bygningssjef

Tom Kvitnes
bygn.kontrollør

Kopi: Namsos ligningskontor, her
Ansvarshavende LAMO KENNET
Block Watne
Bygningskontrollen



Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Namsos Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5007 **Gårdsnr.:** 18 **Bruksnr.:** 433

Adresse: Dølvegen 65, 7805 NAMSOS

Referanse: 1706260034

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann		3418
Avløp		4650
Renovasjon		6748
Branntilsyn, feiing		539
Eiendomsskatt	Grunnlaget er 3,9 promille av skattetaksten	7919

Vannmåler: Ja

	Dato	Målestand m3
Sist avlest	07.11.2025	1211

Kommentar

Eiendomsskattetaksten er kr. 2 901 000,-.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRSPØRSLER.

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

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

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



Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Namsos Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5007 **Gårdsnr.:** 18 **Bruksnr.:** 433

Adresse: Dølvegen 65, 7805 NAMSOS

Referanse: 1706260034

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

Kommentar

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	18	Bruksnr:	433	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Dølvegen 65, 7805 NAMSOS						
Dato:	20.03.2026	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. 167630	
Dato for siste kontroll av anlegget:	23.02.2026	
Merknader:		

For Det lokale eltilsyn ved Tensio TN AS

Elsikkerhet Norge AS

Midtstranda 51

2321 HAMAR

+4748055999

Side 1 av 2

AnleggsId:

1046996-001

Rapportnr./SaksId.:

167630

Mottaker

MOE ASKIL TRYGVÉ

Dølvegen 65

7805 NAMSOS

Anleggsadresse

-

Dølvegen 65

7805 NAMSOS

PIN-kode: 3589

Rapport

I henhold til Lov av 29. mai 1929 om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr, og forskrifter utferdiget med hjemmel i denne loven (Bl.a. Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg, FEL), utøves det kontroll av elektriske anlegg.

Melding om rettingsarbeidet slik det er utført skrives under hvert punkt og sendes Det lokale eltilsyn, dle.tn@tensio.no (alt. pr.post til: Det lokale eltilsyn, Tensio TN AS, Postboks 2551, 7736 Steinkjer). Rettingsarbeidet skal utføres av registrert el-virksomhet.

Kontrollert av

Yngve Selnes

Kontrolltype

Periodisk

Kontrolldato

23.02.2026

Det ble under kontrollen funnet følgende å bemerke:

STIKKPRØVEKONTROLL AV BOLIG OG GARASJE**BOLIG**

- 1 **Lager kjeller** Stikkontakt manglet jordforbindelse, jfr. FEL §21.

Kontinuitetsmålt fra hovedjordskinne.

- 2 **Gang kjeller** Lysarmatur manglet jordforbindelse, jfr. FEL §21.

Kontinuitetsmålt fra hovedjordskinne. Lysarmatur manglet også skjerm.

- 3 **Vaskerom** Lysarmaturen manglet kuppel/skjerm, jfr. FEL §22.

Kontrollen av det elektriske anlegget ble gjennomført iht. krav stilt i forskrifter som var gjeldende da det elektriske anlegget var nytt, eller ved eventuelle senere endringer/utvidelser. Anlegg utført etter eldre forskrifter innehar ikke samme sikkerhetsnivå som dagens forskrifter stiller til elektrisk anlegg. Vår kontroll er gjennomført som en stikkprøvekontroll. Dette kan innebære at ikke alle feil eller mangler ved anlegget er avdekket.

RETTELSE ER UTFØRT AV:

Dato

Underskrift montør

Dato

Registrert elvirksomhet/faglig ansvarlig

Isol.motst. ved kontroll

Etter utbedring

45 M Ω

..... M Ω

Elsikkerhet Norge AS

26.02.2026

Yngve Selnes
Elsikkerhetsingeniør

Rapporten utsendes uten signatur. Interne rutiner og saksbehandlingsverktøy sikrer sporbarhet.

- 4 **Bad 1. etasje** Det var i for stor grad lagt opp til feil bruk av skjøteledninger, jfr. FEL §16.

Gjelder skjøteledning som forsynte vaskemaskin og tørketrommel.

- 5 **Vindfang** Lysarmatur manglet jordforbindelse, jfr. FEL §21.

Kontinuitetsmålt fra hovedjordskinne. Tilkobling av armatur var gjort med koblingsklemmer utenfor takboks.

- 6 **Kjøkken 2. etasje** Jordet og ujordet elektrisk utstyr kunne berøres samtidig, jfr. FEL §21.

Gjelder ujordet stikkontakt i umiddelbar nærhet av oppvaskmaskin og kjøkkenvask.

- 7 **Kjøkken 2. etasje** Det var i for stor grad lagt opp til feil bruk av skjøteledninger, jfr. FEL §16.

Gjelder skjøteledning som forsynte varmepumpe. Varmepumpe manglet også jordforbindelse da skjøteledning var tilkoblet ujordet stikkontakt.

- 8 **Utvendig ved inngang** Kabelen var avmantlet utenfor kapslingen/dekselet, jfr. FEL § 28.

Gjelder installasjonskabel(PR) ved koblingsboks. Kabel var heller ikke betryggende festet.

GARASJE

- 9 **Garasje** Det ble ikke funnet noen feil eller mangler.



NAMSOS KOMMUNE

Samfunnssikkerhet og teknisk drift,
Stavarvegen 2
7856 JØA

Telefon.: 74 21 71 00
E-post: postmottak@namsos.kommune.no

Megleropplysninger - pipe/ildsted info

Kommunale avgifter pr dato 23.03.26

Gnr.:	18	Bnr.:	433	Fnr.:		Snr.:	
Adresse: Dølvegen 65, 7805 NAMSOS							

Anmerkninger/mangler vedr pipe, ildsted eller boenhet registrert på tilsyn 10.03.2023;

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

Tilsyn hvert 4. år. Feiing hvert 4. år, neste gang 2027.
(med forbehold om endringer)

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhets:	Gårdsnr 18, Bruksnr 433	Kommune:	5007 Namsos
Adresse:		Grunnkrets:	410 Høyknes
Veiadresse:	Dølvegen 65, gatenr 1285 7805 Namsos	Valgkrets:	1 Namsos
Oppdatert:	28.09.2019	Kirkesogn:	9110101 Namsos
		Tettsted:	7013 Namsos

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	11.03.2014	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	779,8 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5007/18/433	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5007/18/433	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Oppmålingsforretning	Forretning:	11.03.2014	Avgiver	5007/18/8	-779,8
	Matrikkelført:	11.03.2014	Berørt	5007/18/8/526	0,0
			Tidligere festegrunn	1703/18/8/527	0,0
			Mottaker	5007/18/433	779,8

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 3: Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Dølvegen 65	H0101	Bolig	261,0	Kjøkken	5	2	3

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	23.06.1988
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	261,0	Igangset.till.:	01.08.1988
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	261,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	04.04.1989
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	10817056			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			92,0		92,0				
H01	1		96,0		96,0				
H02			73,0		73,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Meldingssak tiltak fullført	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	45,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	45,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	19476189			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

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

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Dølvegen 65	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Meldingssak tiltak fullført	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	18,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	18,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300012587			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
----	--------------	------	-------	-------	--------	------	-------	-------	--------

H01

18,0

18,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

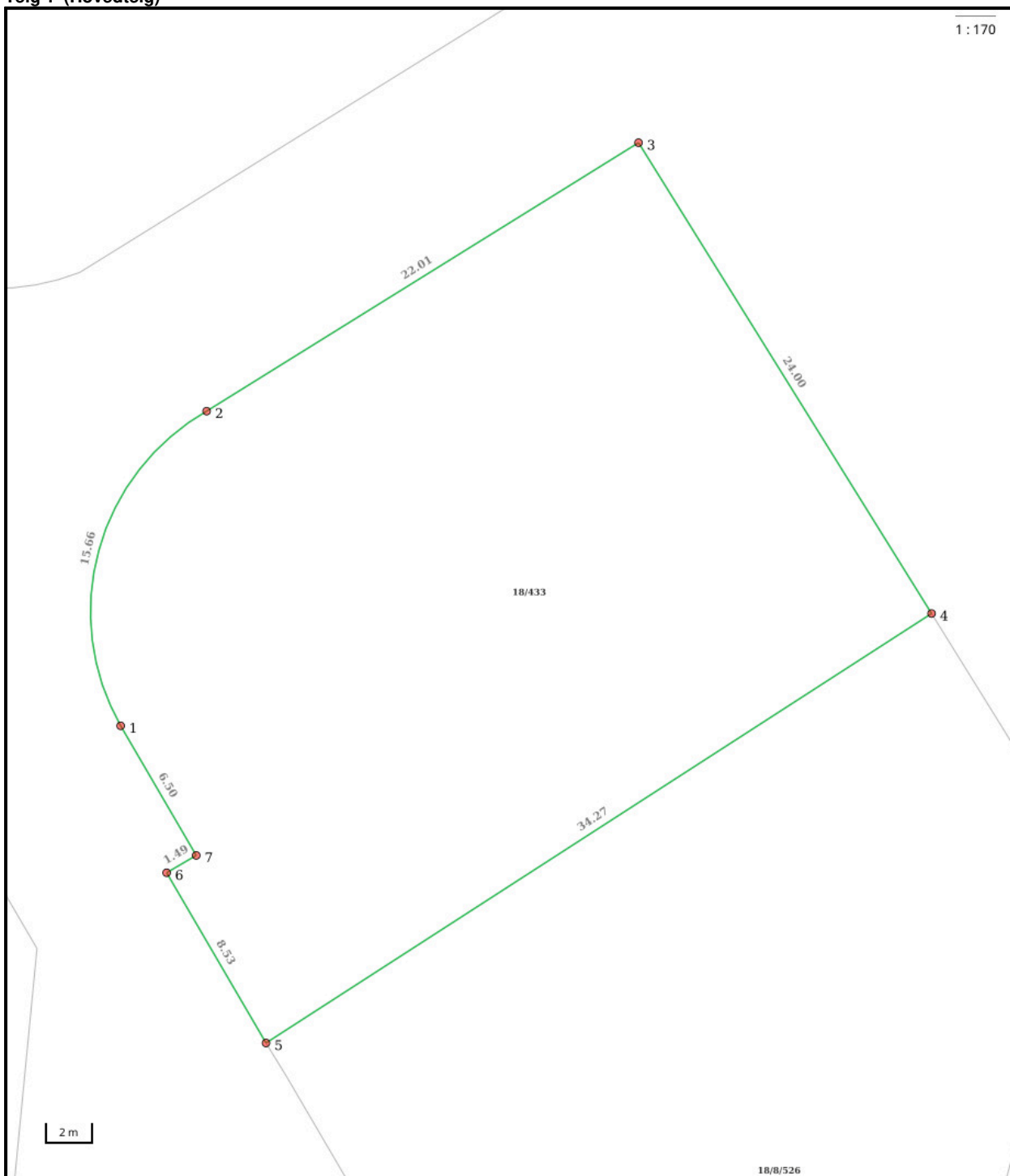
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant

- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Areal og koordinater

Areal: 779,80m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 152 548,38	622 149,21	15,66m	Terrengmålt	14	10,00	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	7 152 562,28	622 151,63	22,01m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
3	7 152 575,61	622 169,14	24,00m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	7 152 556,52	622 183,68	34,27m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Rør
5	7 152 535,30	622 156,77	8,53m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Rør
6	7 152 542,23	622 151,79	1,49m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	7 152 543,10	622 153,00	6,50m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Kommune: 5007 Namsos
Eiendom: 5007/18/433/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelinje
- Punktfeste




















Målestokk 1:1000
Dato: 20.3.2026









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

Tegnforklaring









	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje
Eiendomsgrenser	
	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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

Reg.dato: 29.08.91
Arkivkode: 504
Journalnr: 00103/87

Vedtatt av Namsos kommunestyre 29. okt. 1987, sak K 110.1987.
Endring av best. av Namsos bygningsråd 21.05.91 sak B 0041/91.

REGULERINGSBESTEMMELSER
I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR "SKOGLYTRØA"
I NAMSOS KOMMUNE

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense (sort stiplet strek). Innenfor denne begrensningsslinjen skal bebyggelsen plasseres i forhold til gater, tomtegrenser og åpne arealer som vist på planen. Bygningsrådet kan tillate evt. avvik når det gjelder plassering av bygningene på tomten. Husene skal pga. grunnforholdene ikke settes nærmere topp skråning enn 5 m. Oppfylling/utfylling på tomtene må ikke iverksettes uten bygningsrådets godkjennelse. Adkomst til tomtene skal anlegges som markert med piler på reguleringskartet. Adkomst til området regulert til industri skal ikke skje gjennom Dølin boligfelt.

§ 2

Tomtene skal bebygges med frittliggende våningshus i 1 og 2 etasjer. Takvinkler og farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 3

Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 0,3 regnet av tomtens nettoareal.

§ 4

Underetasjen i 1. etasjes våningshus kan innredes til beboelse så fremt det skjer i samsvar med bestemmelsene i bygningsloven og byggeforskriftene. Laveste del av grunnmur skal være maksimum 40 cm over ferdig planert terreng. Høye grunnmurer i fallende terreng skal gis fasadebehandling.

§ 5

Garasjer skal ha grunnflate ikke over 36 m² og skal være tilpasset våningshuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

§ 6

Eksisterende verdifull vegetasjon skal søkes bevart best mulig. Tomtene må ikke beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn virker sjenende for naboene eller ferdselen.

§ 7

Det kan rundt tomtene oppsettes gjerde med maksimal høyde 0,8 m over ferdig planert terreng, inkl. eventuell sokkel eller kantmur. Gjerdets utførelse skal godkjennes av bygningsrådet. Det forutsettes en fargesetting i samsvar med tomtas øvrige bebyggelse.

§ 8

Lekeplassen skal betjene Skoglytrøa boligfelt.

§ 9

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

MINDRE VESENTLIG REGULERINGSENDRING "SKOGLYTRØA BOLIGFELT" GNR. 18, BNR. 8 – KART OG DELINGSFORRETNING TIL BOLIGFORMÅL

Dokumenter vedlagt:

Oversiktskart i målestokk 1: 5000	vedlegg 1
Utsnitt av reguleringsplan med endring, datert 27.02.2006 (kun til utvalgets faste medlemmer)	vedlegg 2
Utsnitt av eksisterende plan, stadfestet 29.10.1987 (kun til utvalgets faste medlemmer)	vedlegg 3

Dokumenter ikke vedlagt:

Jarle Andreassen m/ flere, Søknad om deling av grunneiendom, mottatt 10.02.2006 med vedlegg:
Gjenpart av nabovarsel, datert 09.02.2006, utsnitt av gjeldende reguleringsplan.
Jarle Andreassen, søknad om omregulering av industriareal til boligtomt og landbruk.
Namsos kommune, foreløpig svar til søker, datert 10.02.2006.

Saksopplysninger:

Det søkes om fradeling av et areal på ca. 1600 m2 til boligtomt. Jf. søknad om deling av grunneiendom, datert 09.02 og mottatt 10.02.2006.
I brev av 23.02.2006 søker Jarl Andreassen om omregulering av industriareal til en boligtomt og at resterende areal reguleres til landbruk. Arealet som er regulert til industri er på ca. 4600 m2. Dvs. at det arealet som går tilbake til landbruksformål er ca. 3000 m2.

Plangrunnlag:

Tiltaket omfattes av reguleringsplan for "Skoglytrøa boligfelt", stadfestet 29.10.1987 med bestemmelser.

Parter:

Hjemmelshaver: Jarle Andreassen m/flere, Skoglyvegen 28, 7800 Namsos.
Kjøper: Ann Helen Tisløv Andreassen og Kenneth Tisløv Flått, Yrkesvegen 1, 7800 Namsos.

Adkomst, vann og avløp:

Det er tilfredstillende adkomst til tomte. Offentlige vann og avløpsledninger ligger i nærheten av tomte. Adkomst skjer via offentlig regulert veg. Forhold til § 66 /adkomst og avløp) i plan- og bygningsloven er således oppfylt.

Naboer:

Erling Joar Rønning, gnr. 18 bnr. 8 fnr. 526. Dølvegen 67.
Askil Moe, gnr. 18 bnr. 8 fnr. 527. Dølvegen 65.
Torgeir Kleven, gnr. 18 bnr. 8 fnr. 522. Skoglytrøa 1.
Det er kvittert gjenpart av nabovarsel datert 14.04.2000. Det foreligger ingen merknader.

Vurdering:

I dag er det et industriområde som ligger i tilknytning til boligområde. Ved å tillate fradeling av en boligtomt og samtidig endre status på areal til det opprinnelige vil det være en "vinn /vinn" situasjon for alle parter.

Det blir i dette tilfelle en justering av formåls grenser og vil da kunne behandles som en mindre vesentlig endring i medhold av plan og bygningslovens § 28-1 nr. 2.

Grensegang mellom vesentlig og mindre vesentlig endring av reguleringsplan er et skjønnsspørsmål som må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle.

Vi velger å behandle søknaden som en mindre vesentlig endring av reguleringsplan.

Arealet er forholdsvis stort, slik at det ikke er en mindre justering av reguleringsformål. Ettersom den største delen av området går tilbake til landbruksformål, kan det etter vårt syn forsvares en slik fremgangsmåte. En vil på en enkel måte bli kvitt et uvirksomt industriområde. Det er heller ikke ønskelig å ha et industriområde i tilknytning til boligområder.

Lovteksten sier at eiere og festere av berørte eiendommer i slike tilfeller skal gis anledning til å uttale seg. Saksbehandlingen må suppleres med reglene for enkeltvedtak i forvaltningsloven, herunder forhåndsvarsling og underretning om vedtak.

Det sendes kopi av vedtaket til sektormyndigheter og naboer som har mulighet til å komme med merknad innen 3 uker fra vedtaket er mottatt. Vedtaket kunngjøres på vanlig måte for reguleringsvedtak.

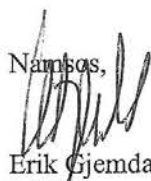
Vedtaket gis videre "oppsettende virkning" i medhold av § 42 i forvaltningsloven.

Det betyr at vedtaket ikke kan gjennomføres før frist for å komme med merknader er gått ut.

Når det skal holdes kart og delingsforretning vil nabo bli innkalt, slik at det er mulig å være til stede under forretningen.

Konklusjon:

Med bakgrunn i saksbehandlingen vil rådmannen anbefale drift å fatte følgende vedtak:

Namsos,


Erik Gjemdal
Rådmann



Ketil Sørvig
Kst. teknisk sjef



NAMSOS KOMMUNE

Namsos, 25.03.26

Meglerpakke – opplysninger om nye arealplaner

Ordrenr: 9074102

Gnr: 18 Bnr: 433 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Dølvegen 65, 7805 NAMSOS

Adressen ligger i nærheten av Detaljregulering Olav Duun vgs og Høkneshylla som er nye arealplaner for Namsos, men selve adressen er det ikke innkommet nye arealplaner for kommunal behandling.

Med hilsen

Nina Fjær
Namsos kommune



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.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: Dølvegen 65
7805 NAMSOS

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Øyvind Hofstad

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre