

aktiv.

Fossbrennvegen 24, 7805 NAMSOS

**Fossbrenna - Romslig enebolig  
med flott utsikt og 3 stk. garasjer. 5  
stk. soverom.**





Eiendomsmegler

## Øyvind Hofstad

**Mobil** 417 87 200

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

### Aktiv Eiendomsmegling Namsos

Søren R Thornæs veg 4, 7800 NAMSOS

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 500 000,-

**Omkostn.:** Kr 88 850,-

**Total ink omk.:** Kr 3 588 850,-

**Selger:** Leif Myrvik

**Salgsobjekt:** Enebolig

**Eierform:** Eiet

**Byggeår:** 1958

**BRA-i/BRA Total** 260/343 kvm

**Tomtstr.:** 929.7 m<sup>2</sup>

**Soverom:** 5

**Gnr./bnr.** Gnr. 18, bnr. 141

**Oppdragsnr.:** 1706240143

# Stor familiebolig 5 soverom 3 stk. garasjer

Velkommen til Fossbrennvegen 24.

Romslig enebolig på 3 plan over kjeller beliggende ytterst i Fossbrennvegen med flott utsikt ned mot Namsos, utløpet av Namsen og over mot Spillumfjellet.

Boligen er innholdsrik og går over 3 hovedplan. Boligen har bla. 5 soverom, 2 bad, vaskerom, 2 stuer, snekkerverksted m.m.

I tillegg er det 3 stk. garasjer og asfaltert gårds plass.

Dette er en bolig som jeg ser frem til å vise deg.

Velkommen til en hyggelig Aktiv visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Planskisser .....	40
Tilstandsrapport .....	44
Egenerklæring .....	86
Energiattest .....	90
Nabolagsprofil .....	96
Kommunale avgifter .....	99
Ferdigattest tilbygg .....	100
Matrikkelkart og -rapport .....	112
Situasjonskart .....	119
Budskjema .....	130

# Fossbrennvegen 24

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 260 m<sup>2</sup>

BRA - e: 83 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 343 m<sup>2</sup>

TBA: 25 m<sup>2</sup>

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 23 m<sup>2</sup>

1. etasje

BRA-i: 101 m<sup>2</sup>

2. etasje

BRA-i: 101 m<sup>2</sup>

3. etasje

BRA-i: 35 m<sup>2</sup>

TBA fordelt på etasje

1. etasje

10 m<sup>2</sup>

2. etasje

15 m<sup>2</sup>

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 15 m<sup>2</sup>

1. etasje

BRA-e: 52 m<sup>2</sup>

BRA-e: 16 m<sup>2</sup>

### **Ikke målbare arealer**

Kjeller:

Gulvareal: 34 kvm.

Ikke måleverdig areal: 11 kvm.

Loft:

Gulvareal: 40 kvm.

Ikke måleverdig areal: 5 kvm.

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Enebolig:

Det bemerkes generelt lav takhøyde i kjeller.

Det foreligger fasadetegninger og plantegninger for 1. etg, 2. etg og loft som er i tråd med dagens bruk og ihht byggeanmeldertegninger fra 1982. Det bemerkes at planskisse for kjeller fra byggeår ca 1958 ikke er oppdatert og i tråd med dagens løsning.

Dobbel garasje:

Det bemerkes enkle skisser/tegninger som ikke er målsatt. Det bemerkes også at garasjen ser ut til å være oppført noe utenfor tomtegrense mot øst.

Det er for liten avstand mellom dobbelgarasje og bolig.

Da dobbelgarasje er noe over 50 m<sup>2</sup> skal det være min 8 meters avstand til nærmeste bygning. Evt tiltak for å hindre brannspredning mellom byggverk må vurderes nærmere.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

929.7 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Eiertomt på ca. 929kvm.

Tomten har skrånende terreng mot sør, sør-vest. Tomten er pent opparbeidet med hage/plen. Asfaltert gårds plass/parkeringsareal.

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

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger som del av et veletablert boligområde i Fossbrenna. Avstand til Namsos sentrum ca 3,5 km. Avstand til Kleppen med skole, barnehage, idrettshall, svømmehall med mere ca 1,5 km. Avstand til Olav Dun VG skole ca 2 km.

Eiendommen ligger i ende av veg og uten gjennomgangstrafikk. Fin utsikt mot sør, sør-vest og normalt gode lys/solforhold.

#### **Adkomst**

Enkel adkomst fra offentlig veg. Beliggende i endeveg uten gjennomgangstrafikk.

#### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

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

Høknes barnehage (1-5 år) 1.5 km

Skoglyveien barnehage (1-5 år) 1.5 km

#### **Skolekrets**

Høknes barneskole (1-7 kl.) 1.5 km

Namsos barneskole (1-7 kl.) 2.4 km

Høknes ungdomsskole (8-10 kl.) 2.4 km

Namsos ungdomsskole (8-10 kl.) 2.7 km

Olav Duun videregående skole 1.8 km

#### **Bygningssakkyndig**

Norconsult AS v/Stein Gisle Sagmo

#### **Type takst**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

Enebolig:

Romslig enebolig fra opprinnelig byggeår ca 1958. Boligen ble noe tilbygd mot øst på 1960-tallet. Vaskerom og bad mot nord-vest ble tilbygd ca år 1975. Tilnærmet total ombygging/renovering av boligen ble foretatt ca 1982.

Saltakkonstruksjon av tre. Takrenner, nedløp og beslag i lakkert stålutførelse fra ca 2017. Yttervegger opplyses oppført med tradisjonelt bindingsverk av tre. Utvendige fasader er generelt kledd med stående trepaneler fra ca 1982 med noen senere lokale utskiftninger.

Generelt vinduer av tre med 3-lags glass fra ca. 1982. Glass opplyses skiftet ved de fleste vinduene i perioden ca 2000-2021. Noen vinduer med nye pakninger. 2 stk kjellervinduer fra opprinnelig byggeår ca.1958.

Ytterdør av teak eller lignende fra ca 1982. Sidefelt med 2-lags glass er montert.

Kjellerdør av tre ved utvendig kjellerinngang. Balkongdør av tre med 3-lags glass fra ca 1982 i 2. etasje. Balkongdør av tre med 2-lags glass fra 2008 i 1. etasje. Balkonger mot sør i 1. og 2. etasje.

Enkel garasje:

Garasje fra byggeår ca 2001 er oppført helt inn mot tomtegrense mot nord. Garasjen har bod/vedlager i underetasjen med gulv, grunnmur og etasjeskiller av betong. Selve garasjedelen har yttervegger oppført av tradisjonelt bindingsverk av tre som er utvendig kledd med stående trepaneler. Saltakkkonstruksjon med taksperrer og taktro av tre. Takteking med pappshingel. Takrenner, nedløp og beslag i lakkert stål utførelse. Leddheisport av tre med automatisk portåpner er montert. Innlagt strøm. Enkelt takoverbygd klestørk er oppført i tilknytting til garasjen/bygningen. Bygningen vurderes å være i normalt bra stand.

Dobbel garasje:

Dobbelgarasje fra byggeår ca 1976. Takkonstruksjon er ombygd i noe nyere tid. Garasjen er fundamentert med støpt betongplate til grunn av løsmasser. Lav ringmur av betong under yttervegger. Yttervegger er oppført med tradisjonelt bindingsverk av tre som er utvendig kledd med stående trepaneler. Saltakkkonstruksjon av tre med presenning som undertak. Takteking med lakkerte stålplater. Takrenner, nedløp og beslag i lakkert stål utførelse. Garasjen har en eldre vippeport av tre og en nyere leddheisport av metall med automatisk portåpner. Innlagt strøm. Elbil lader er montert. Smøregrav er etablert på den ene siden i garasjen og garasjen har ett isolert/inredet rom.

Garasjen fremstår generelt i normalt bra stand, men det bemerkes noe sig/setning i grunn som har forårsaket en sprekk i garasjegulv.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Stein Gisle Sagmo, datert 23.10.2024. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Beskrivelse: Bad 1. etg. Ny Wc, innredning og dusjkabinett ca. 2020.

Bad 2. etg. nytt kabinett ca. 2019

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

Pkt. 2.3 Hvem er arbeidet utført av?

Beskrivelse: Grannes VVS

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

Beskrivelse: Liten lekkasje mellom berg og mur på en liten plass. er utbedret i 2024.

Pkt. 10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Ja

Beskrivelse: Nytt tak 2016-2017

utført av sklett Blikk.

Tilleggskommentar:

Alle vinduer er skiftet glass ca. 2000/2021.

Kjøkken ca. 2013

### **Innhold**

Kjeller:

Bod/hobby

1. Etasje:

Vindfang, gang, bod, garderobe, trapperom, bad, vaskerom, stue, kjøkken, 2 soverom.

2. Etasje:

Stue, bad, hobbyrom

Loft:

Gang, 2 soverom.

### **Standard**

Innveldig:

Gulv: Teppebelegg/teppeflis, parkett, gulvbelegg og laminat.

Vegger: Trepaneler, strie, tapet og malte finerplater.

Himling: Trepaneler, malte sponplater (takess) og malt trefiber (plankett)

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

Forhold som har fått TG2:

Utvendig

Nedløp og beslag

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Veggkonstruksjon:

Det er avvik:

Det ble stedvis registrert noe begynnende råte ved nedre del av enkelte vindusomramminger og ved nedre del av enkeltvis kledningsbord. Det bemerkes at kledning ligger uheldig nære terreng ved hjørne mot nord-øst.

Takkonstruksjon/Loft:

Det er fra loft/kryp loft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen. Ufullstendig/utett plast/dampspærre på kott utenfor knevegger i loftsetasje. Det ble registrert en del museskitt på nevnte kott.

Vinduer:

Det er avvik:

Generelt funksjonelle og greie vinduer, men alder og normalt påregnelig slitasje i form av blant annet harde pakninger og lignende medfører at noen oppgraderinger og ekstra



vedlikehold er påregnelig.

Dører:

Det er avvik:

Noe utett mellom dørblad og karm ved ytterdør. Svært slitt balkongdør i 2. etasje. Slitt dør ved kjellernedgang med noe begynnende råte i terskel.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er avvik:

Balkongdekke er smurt med glassfiber/epoxy og det ble registrert en del sprekker/ utettheter i tettesjiktet.

Det bemerkes/understrekkes at balkongdekke med utett tettesjikt ikke ligger over boligrom, men fungerer som tak over underliggende uteareal.

Utvendig trapper:

Det er avvik:

Eier har gitt opplysninger om at rekkverk er montert på begge sider av trapp etter at befaringen fant sted. Det bemerkes noe begynnende råte ved nedre del av trappevange. Det bemerkes også at det er for store åpninger i rekkverk og mellom trinn.

Kostnadsestimat: Under 10 000,-

Innvendig:

Overflater:

Det er avvik:

Noen utidsmessige og til dels slitte innvendige overflater.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

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

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Noe skjevt gulv ved soverom mot nord i loftsetasje (ca 25 mm) Ca 15 mm skjevhet/totalavvik ved gulv på stue i 2. etasje.

Rom Under Terreng:

Det er avvik:

Det ble registrert noe fuktvandring/fuktopptrekk i betongkonstruksjoner. Slikt fuktopptrekk er å vurdere som normalt/påregnelig ved denne type eldre konstruksjoner. Det bemerkes at det langs grunnfjell i bakkant av bolig mot nord-vest tidvis har kommet inn noe vann/fukt, men tiltak med innvendig slemming/tetting er utført i nyere tid.

Krypkjeller:

Det er avvik:

Det bemerkes at det ikke er montert plast/fuktsperre mot grunn i krypkjellere. Det er påvist noe provisoriske understøttelser av etasjeskiller. Det ble registrert noe råte ved enkelte bjelker og del av grunnmurssvill ved krypkjeller mot nord. Områdene var tørre ved besiktigelsen. Eier har delvis behandlet trevirke i område med soppdpende

middel.

Innvendige trapper:

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Innvendige trapper - 2:

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. For store åpninger i spilevegg mot trappestikk. Det bemerkes at det ikke er montert rekkverk ved nedre del av trapp.

Innvendige trapper - 2 - 3:

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Våtrom

1. Etasje -Bad - Overflater vegger og himling:

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet Ved fortsatt bruk av dusjkabinett vil ikke forhold med dør i våtsone være et praktisk problem.

1. Etasje -Bad - Overflater gulv:

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er avvik:

Det bemerkes at sluk ikke er plassert under dusjkabinett og at avløpsrør ligger åpent på gulv frem til sluk.

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

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Det bemerkes at skruer ved klemring i sluk er preget av rust/korrosjon.

1. Etasje -Bad - Ventilasjon:

Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Våtrom 1. Etasje - Vaskerom

Sluk, membran og tettesjikt:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Sanitærutstyr og innredning:

Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for tappekran er passert.

Ventilasjon:

Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Våtrom 2. Etasje - Bad

Overflater vegger og himling:

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj,

badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Overflater Gulv:

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Sluk, membran og tettesjikt:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Det bemerkes at gulvsluk ikke ble inspisert da den lå noe vanskelig tilgjengelig under dusjkabinett.

Ventilasjon:

Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Tekniske installasjoner

Vannledninger:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Avløpsrør:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Elektrisk anlegg:

Boligen har generelt åpne elektriske installasjoner der hoveddelen vurderes å være fra ca 1982. Det finnes også noen eldre deler som vurderes å være fra 1970- tallet. Diverse installasjoner på kjøkken fra 2011. Sikringsskap ble oppgradert/renovert med nye automatsikringer ca år 2021. Elbil lader ble også montert i 2021.

Drenering:

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det henvises til eget avsnitt for "Rom under terreng" i forhold til fukt i kjeller.

Grunnmur og fundamenter:

Grunnmuren har sprekkdannelser. Noen generelle sprekker og riss ble registrert.

Stedvis noe flassende murpuss.

Større sprekker med synlig armering ved mindre del av grunnmur som er synlig fra krypkjeller mot nord.

Forstøtningsmurer:

Konstruksjonene har skjevheter. Noen generelle skjevheter ble registrert.

Terrengforhold:

Det er avvik:

Det bemerkes noe uheldig terrengfall langs asfaltert gårdsplass ned mot bolig. Ingen større vannansamlinger på befaringsdagen selv med vesentlig regn, men det gjøres oppmerksom på forholdet.

Forhold som har fått TG3:

Ingen

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Stein Gisle Sagmo, datert 23.10.2024. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

Boligen ble noe tilbygd mot øst på 1960-tallet. Vaskerom og bad mot nord-vest ble tilbygd ca år 1975. Tilnærmet total ombygging/renovering av boligen ble foretatt ca 1982.

I forhold til utførte oppgraderinger av en viss vesentlighet i nyere tid nevnes: Kjøkken ble renoveret ca år 2011. Taktekking, takrenner, vindskier og lignende ble skiftet ca år 2017. Nytt dusjkabinett på bad i 2. etasje ca år 2019. Bad i 1. etasje ble oppgradert med nytt sanitærutstyr og innredning ca år 2020. Sikringsskap ble renoveret/oppgradert ca år 2021. Dobbeltgarasje fikk ny garasjeport med automatisk portåpner ca 2023.

I forhold til påregnelige oppgraderinger/påkostninger nevnes det at boligen har en del bygningsdeler og rom som er kommet godt inn i det som vurderes som "normalt forventet levetid" og at noen generelle oppgraderinger er å vurdere som påregnelig. Det nevnes blant annet at boligen har bad og vaskerom med standard fra ca 1982. Det henvises for øvrig til rapportens avsnitt for de enkelte bygningsdelene for nærmere beskrivelse av forholdene.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Stein Gisle Sagmo, datert 23.10.2024. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Altibox fiber innlagt.

### **Parkering**

På egen gårdsplass.

Enkel garasje.  
Dobbelgarasje.

### **Diverse**

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

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

Det foreligger annen tilstandsrapport på eiendommen.

## Energi

### **Oppvarming**

Elektrisk, varmepumpe og ved.

Følgende er opplyst fra Namsos kommune:

Anmerkninger/mangler vedr pipe, ildsted eller boenhet registrert på tilsyn 12.10.2011:

- Feie-/sotluke montert for nært brennbart materiale.

Tilsyn hvert 4. år. Feiing hvert 6. år, neste gang 2025. (med forbehold om endringer)

### **Energikarakter**

F

### **Energifarge**

Gul

## Økonomi

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

Kr 3 500 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 32 934

### **Kommunale avgifter år**

2024

### **Info kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr,

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

#### **Info eiendomsskatt**

Eiendomsskatt Grunnlaget er 3,9 promille av skattetaksten som er kr. 2 833 000,-.

#### **Formuesverdi primær**

Kr 851 978

#### **Formuesverdi primær år**

2022

#### **Formuesverdi sekundær**

Kr 3 237 516

#### **Formuesverdi sekundær år**

2022

#### **Andre utgifter**

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

#### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 18, bruksnummer 141 i Namsos kommune.

#### **Offentligrettslig pålegg**

Anmerkninger/mangler vedr pipe, ildsted eller boenhet registrert på tilsyn 12.10.2011:  
- Feie-/sotluke montert for nært brennbart materiale.

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

5007/18/141:

10.05.1996 - Dokumentnr: 2942 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:1703 Gnr:18 Bnr:4

10.05.1996 - Dokumentnr: 2942 - Overføring fra tidligere festenummer  
Utgått festenr:  
Knr:1703 Gnr:18 Bnr:200 Fnr:37

01.01.2018 - Dokumentnr: 259007 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1703 Gnr:18 Bnr:141

01.01.2020 - Dokumentnr: 1742800 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:5005 Gnr:18 Bnr:141

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

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 02.12.1975.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

02.12.1975.

#### **Vei, vann og avløp**

Vann:

Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

Eiendommen har ikke vannmåler

Avløp:

Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

Vei:

Eiendommen er tilknyttet privat 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.

Det er private stikkledninger/stikkveger frem til offentlig tilkobling som driftes av eier av eiendommen.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser for Fossbrenna kan sees hos meglere.

#### **Adgang til utleie**

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

#### **Legalpant**

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

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

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

#### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

#### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne



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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning 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](http://aktiv.no), ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt

kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 500 000 (Prisantydning)

---

##### Omkostninger

87 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

88 850 (Omkostninger totalt)

103 950 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

106 750 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 588 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 603 950 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 606 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 88 850

### **Betalingsbetingelser**

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Det gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

**Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

6 500 Kommunale opplysninger

13 900 Markedspakke

5 900 Oppgjørshonorar

1 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

7 500 Tilretteleggingsgebyr ( Normalt 15.000)

2 500 Visninger per stk.

500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

6 358 Utlegg fotograf - PO257468

240 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

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

**Oppdragsansvarlig**

Øyvind Hofstad

Eiendomsmegler

oyvind.hofstad@aktiv.no

Tlf: 417 87 200

**Ansvarlig megler**

Øyvind Hofstad

Eiendomsmegler

oyvind.hofstad@aktiv.no

Tlf: 417 87 200

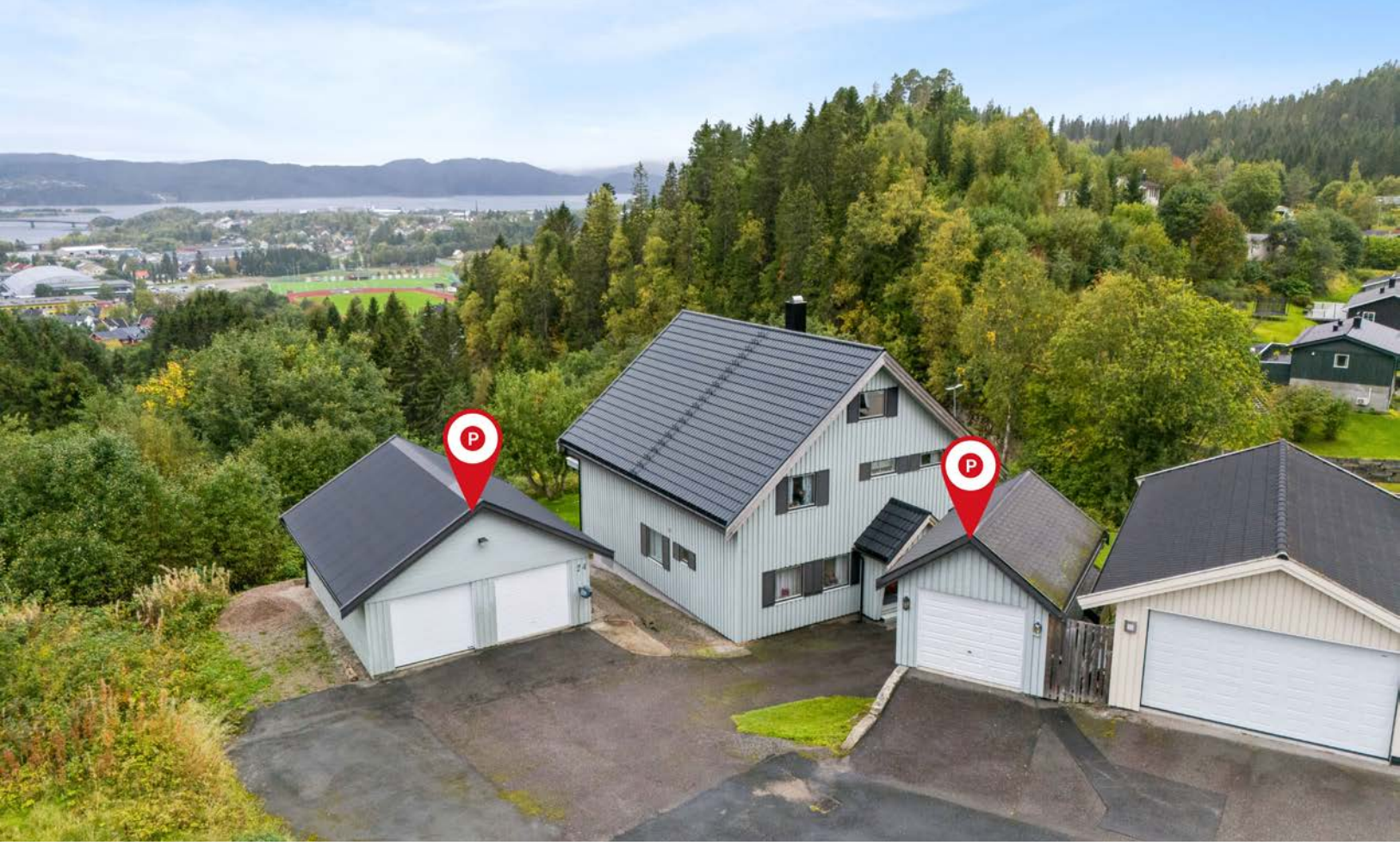
Boli Eiendomsmegling AS, Søren R Thornæs veg 4

7800 Namsos

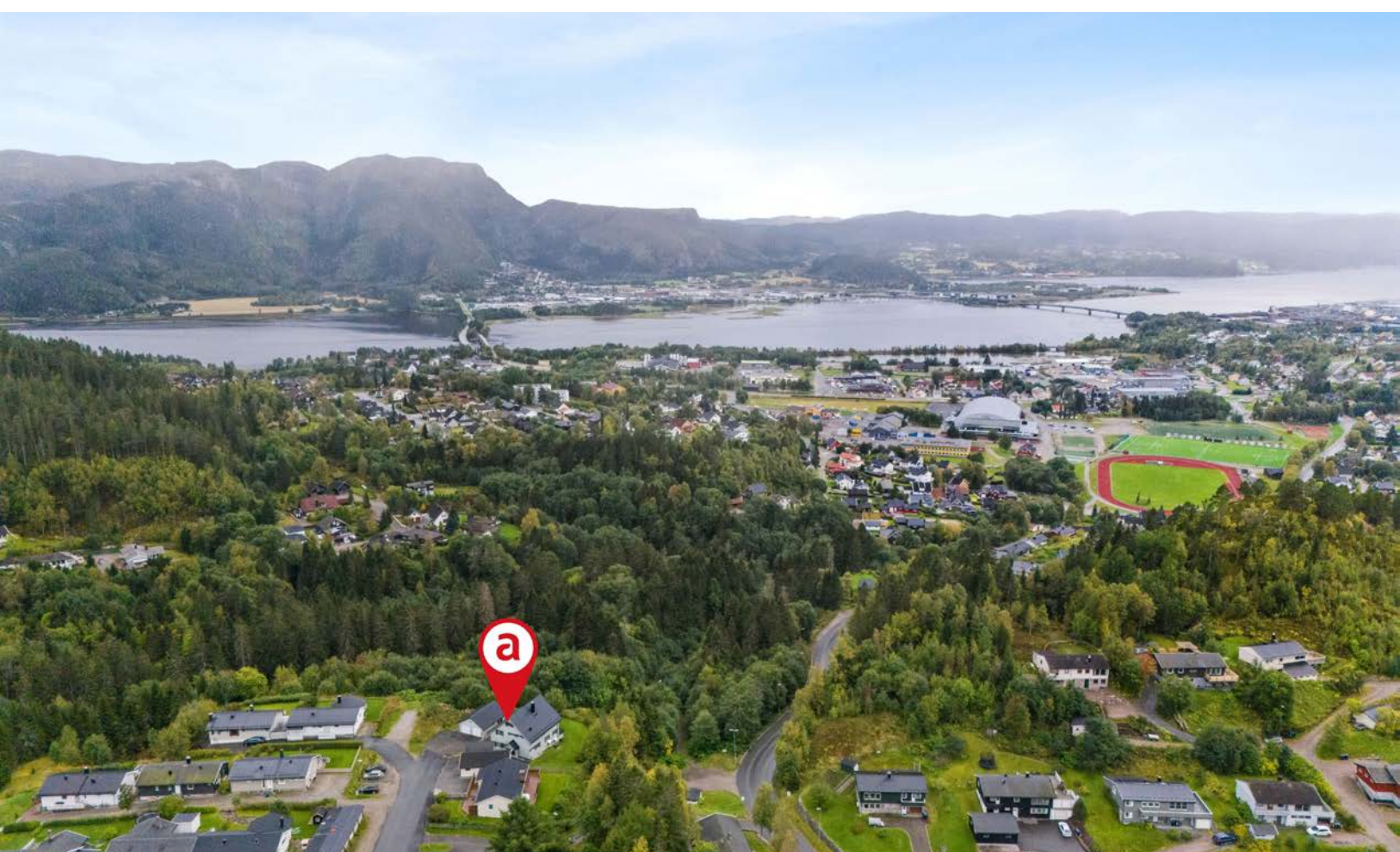
**Salgsoppgavedato**

28.01.2025









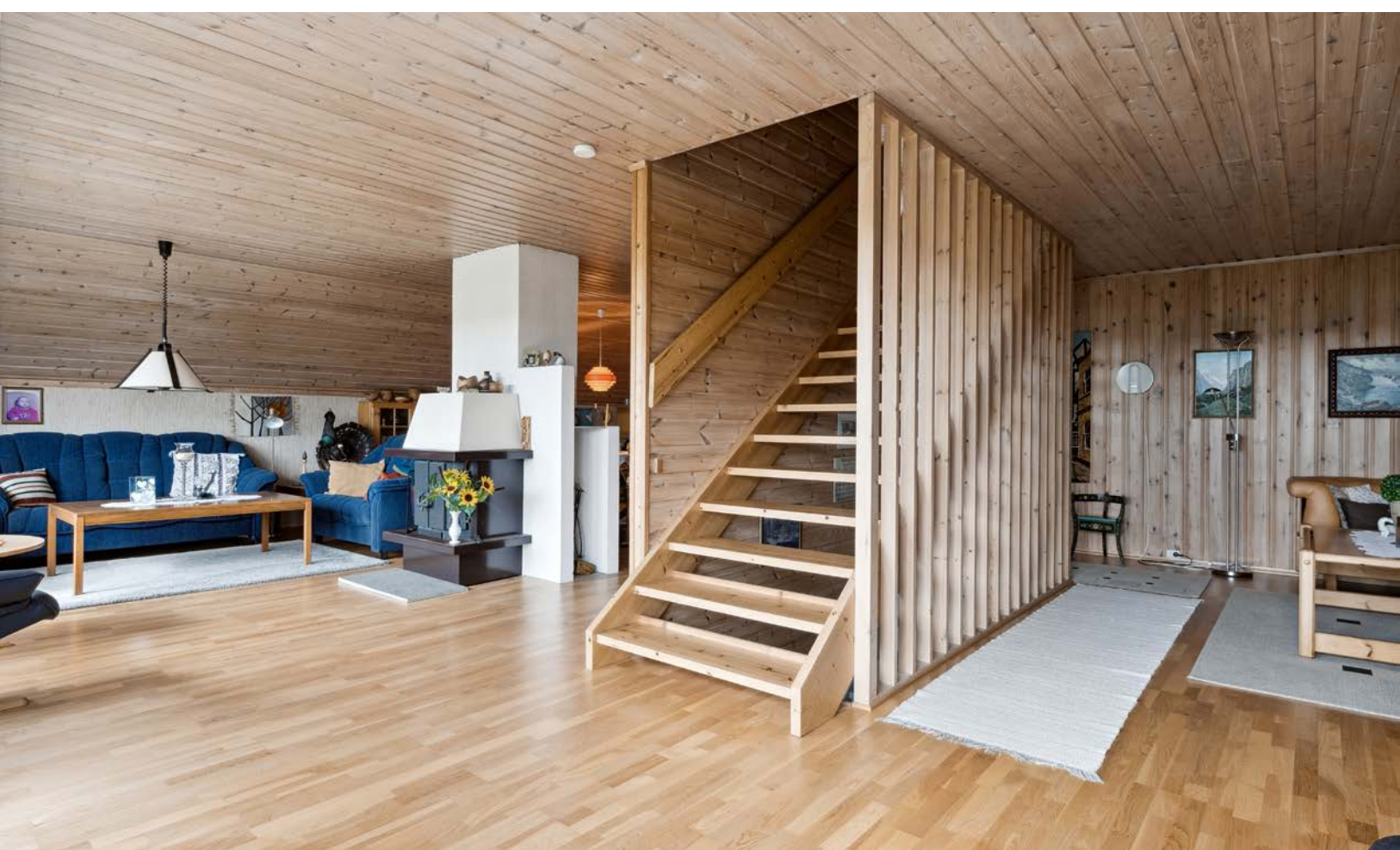














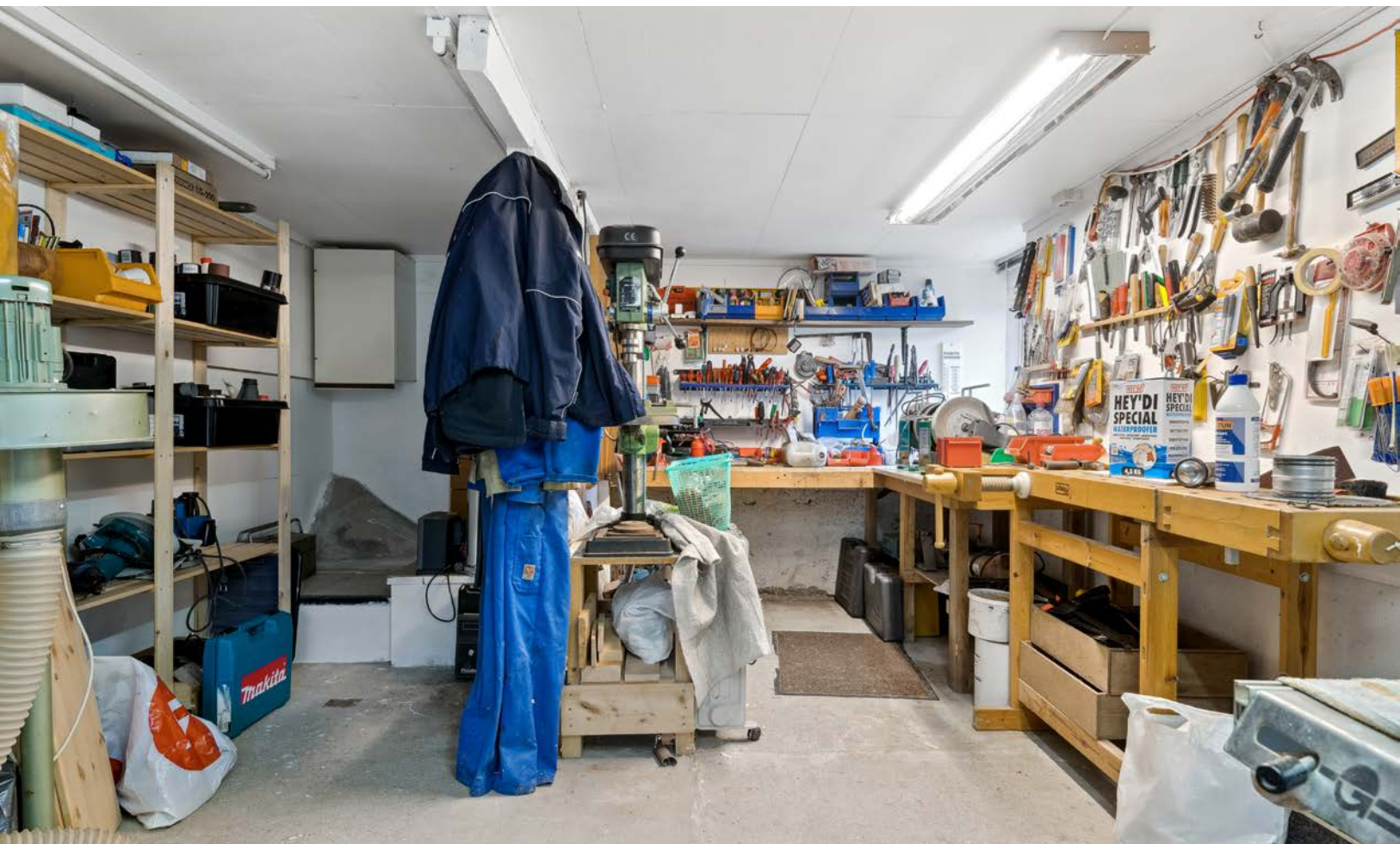


















# Et trygt valg

## Har du funnet drømmeboligen?

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

### NAMSOS:



**TORGEIR  
HANSSEN**

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



**SIGRUN  
EIDSHAUG**

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



**CAMILLA  
JULIUSSEN**

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



**JO MORTEN  
AUNET**

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



**EMILIE HANSEN  
MEIDAL**

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



**LARS ERIK  
STORØY**

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



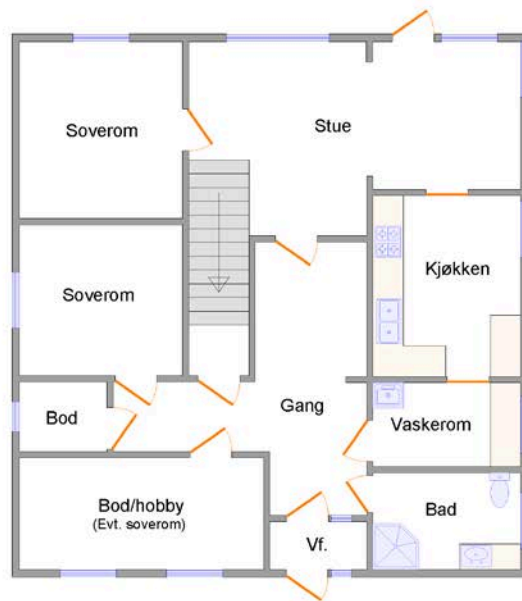
**LENA NATHALIE  
WESTRUM EIDSMO**

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

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

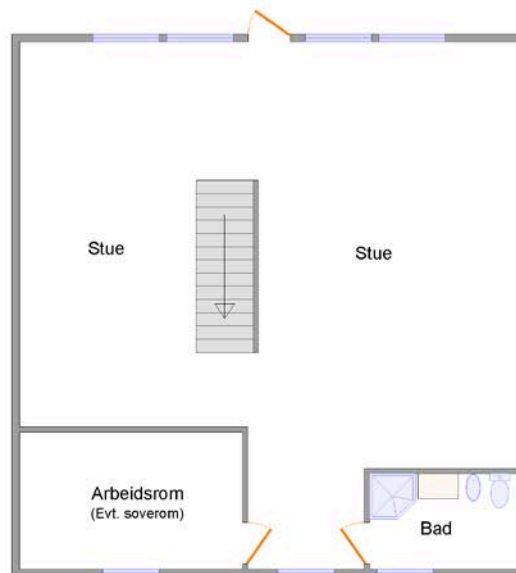


VERDENS BESTE LOKALBANK – DER DU ER

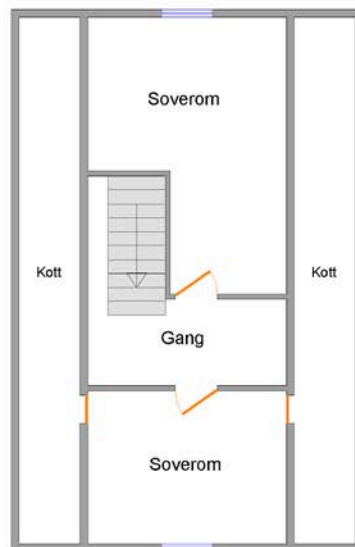


1. etasje, Fossbrennvegen 24





2. etasje, Fossbrennvegen 24



Loftsetasje, Fossbrennvegen 24

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

📍 Fossbrennvegen 24, 7805 NAMSOS

📖 NAMSOS kommune

# gnr. 18, bnr. 141

## Markedsverdi

**3 400 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 343 m<sup>2</sup> BRA-i: 260 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 23.10.2024

Rapportdato: 30.10.2024

Oppdragsnr.: 20353-1321

Referansenummer: RV8791

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Stein Gisle Sagmo

Vår ref: 52408252



Norconsult 



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Norconsult Norge AS

Takstmiljøet i Norconsult består i dag av ca. 20 takstmenn fordelt på flere kontorer i Norge, hvor kompetansen er utviklet gjennom mange års erfaring. Taksering er definert som eget fag med fagnettverk, og det fokuseres på utvikling av kvalitet og kapasitet.

Vi har sertifikater innen følgende områder: Boligtaksering, næringstaksering, landbrukstaksering og skadetaksering.

Norconsult er Norges største og en av de ledende tverrfaglige rådgiverbedriftene i Norden med virksomhet som spenner over fire verdensdeler. Våre tjenester er rettet mot samfunnsplanlegging, prosjektering og arkitektur. Norconsult er engasjert i prosjekter innen bygg og eiendom, samferdsel, energi, industri, vann og avløp, olje og gass, miljø, plan, arkitektur, sikkerhet og IT. Norconsultkonsernet har 6200 medarbeidere fordelt på mer enn 130 kontorer i Norge og internasjonalt. Hovedkontoret ligger i Sandvika utenfor Oslo. Selskapet er et børsnotert selskap, hvor de ansatte har en stor eierandel.



### Rapportansvarlig

Stein Gisle Sagmo

Uavhengig Takstingeniør

stein.gisle.sagmo@norconsult.com

404 19 133



# 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### 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.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Romslig enebolig fra opprinnelig byggeår ca 1958. Boligen ble noe tilbygd mot øst på 1960-tallet. Vaskerom og bad mot nord-vest ble tilbygd ca år 1975. Tilnærmet total ombygging/renovering av boligen ble foretatt ca 1982. Eiendommen ligger som del av et veletablert boligområde i Fossbrenna. Avstand til Namsos sentrum ca 3,5 km. Avstand til Kleppen med skole, barnehage, idrettshall, svømmehall med mere ca 1,5 km. Avstand til Olav Dun VG skole ca 2 km. Eiendommen ligger i ende av veg og uten gjennomgangstrafikk. Fin utsikt mot sør, sør-vest og normalt gode lys/solforhold. Enkel og grei adkomst med parkering på egen tomt og i garasjer. Eiendommen er tilsluttet offentlig vann og avløp. Oppvarming med strøm, vedfyring og luft/luft varmepumpe.

I forhold til utførte oppgraderinger av en viss vesentlighet i nyere tid nevnes: Kjøkken ble renovert ca år 2011. Takteking, takrenner, vindskier og lignende ble skiftet ca år 2017. Nytt dusjkabinett på bad i 2. etasje ca år 2019. Bad i 1. etasje ble oppgradert med nytt sanitærutstyr og innredning ca år 2020. Sikringsskap ble renovert/oppgradert ca år 2021. Dobbeltgarasje fikk ny garasjeport med automatisk portåpner ca 2023. I forhold til påregnelige oppgraderinger/påkostninger nevnes det at boligen har en del bygningsdeler og rom som er kommet godt inn i det som vurderes som "normalt forventet levetid" og at noen generelle oppgraderinger er å vurdere som påregnelig. Det nevnes blant annet at boligen har bad og vaskerom med standard fra ca 1982. Det henvises for øvrig til rapportens avsnitt for de enkelte bygningsdelene for nærmere beskrivelse av forholdene.

### Enebolig - Byggeår: 1958

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltakkonstruksjon av tre med innredet loftsetasje.  
Takteking med steinprofilerte lakkerte stålplater fra ca 2017.  
Takrenner, nedløp og beslag i lakkert stål utførelse fra ca 2017.  
Yttervegger opplyses oppført med tradisjonelt bindingsverk av tre. Utvendige fasader er generelt kledd med stående trepaneler fra ca 1982 med noen senere lokale utskiftninger. Generelt vinduer av tre med 3-lags glass fra ca 1982. Glass opplyses skiftet ved de fleste vinduene i perioden ca 2000-2021. Noen vinduer med nye pakninger.  
2 stk kjellervinduer fra opprinnelig byggeår ca 1958.  
Ytterdør av teak eller lignende fra ca 1982.  
Sidefelt med 2-lags glass er montert.  
Kjellerdør av tre ved utvendig kjellerinngang.  
Balkongdør av tre med 3-lags glass fra ca 1982 i 2. etasje.  
Balkongdør av tre med 2-lags glass fra 2008 i 1. etasje.  
Balkonger mot sør i 1. og 2. etasje.  
Enkel og noe bratt tretrapp mellom terreng og balkong i 1. etasje.

INNENDIG

[Gå til side](#)



## Beskrivelse av eiendommen

**GULV:** Teppebelegg/teppeflis, parkett, gulvbelegg og laminat.

**VEGGER:** Trepaneler, strie, tapet og malte finerplater.

**HIMLING:** Trepaneler, malte sponplater (takess) og malt trefiber (plankett)

Innvendige overflater av noe varierende alder. Eldste deler vurderes å være fra 1970-tallet. Hoveddelen vurderes å ha standard fra hovedombygging/renovering ca 1982, men en del senere oppgraderinger er utført. Innvendige dører av tre der hoveddelen vurderes å være fra ca 1982. Etasjeskillere av tradisjonelle trebjelkelag. Lakkert loftstrapp av tre fra ca 1982. Malt tretrapp fra ca 1982 mellom 1. og 2. etasje. Enkel kjellertrapp av tre. Murt teglsteinspipe fra byggeår som ble skjøtet/forlenget med elementpipe av lettklinker ca år 1982. Sotluke fra byggeår i kjeller. Vedovn/peisovn fra ca 1982 er tilsluttet pipe på stue i 2. etasje. Nyere klebersteinsovn er tilsluttet pipe på stue i 1. etasje. Boligen har enkel og tradisjonell grovkjeller fra byggeår under eldste del av bolig med gulv og vegger av betong. Kryp kjeller under tilbygd del av bolig mot øst med adkomst fra utvendig luke. Kryp kjeller under del av bolig mot nord-øst med adkomst fra kjeller. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 2. etasje med standard fra ca 1982.

Overflater med gulvbelegg. Lakkerte trepaneler og baderomsplater på vegger. Himling er kledd med malte sponplater (takess). Rommet er utstyrt med dusjkabinett, baderomsinnredning, bidet og gulvmontert toalett. Dusjkabinett av noe nyere årgang. Oppvarming med panelovn og med elektrisk gulvvarme med 3-trinns bryter (uklart om gulvvarme er i bruk). Ventilering med ventil på vegg.

Bad i 1. etasje med standard fra ca 1982.

Overflater med flislagte gulv og vegger. Himling er kledd med malte sponplater (takess). Rommet er utstyrt med dusjkabinett, baderomsinnredning og gulvmontert toalett. Sanitærutstyr og innredning fra ca 2020. Oppvarming med varmekabler i gulv. Ventilering med ventil på vegg.

Vaskerom i 1. etasje med standard fra ca 1982.

Overflater med gulvbelegg. Veggoverflater er kledd med våtromstapet. Himling er kledd med malte sponplater (takess). Rommet er utstyrt med skyllekum, opplegg for vaskemaskin og diverse skap/innredning. Ventilering med ventil på vegg og i himling. Ingen fastmontert varmekilde i rommet.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken ble renoveret og fikk ny innredning ca år 2011. Overflater med gulvbelegg, malte finerplater på vegger og himling med malte plater (plankett el.lign.) Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Kitchenboardplater på vegg over kjøkkenbenk. Opplegg for oppvaskmaskin. Ventilering med kjøkkenventilator over komfyr.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Vanninntak av kobber med stoppekran av typen kuleventil er plassert i kjeller. Vannledninger av kobber.

Synlige avløpsrør av plast.

Ca 200 liters Oso varmtvannsbereder fra 2013 er montert i kjeller.

Boligen har naturlig ventilering via veggventiler, vindusventiler og lignende. Avtrekksvifte (kjøkkenventilator) er montert på kjøkken.

Daikin luft/luft varmepumpe fra ca 2020.

Noe eldre Fujitsu luft/luft varmepumpe er også montert, men denne har ikke vært i bruk i senere år.

Boligen har generelt åpne elektriske installasjoner der hoveddelen vurderes å være fra ca 1982. Det finnes også noen eldre deler som vurderes å være fra 1970-tallet. Diverse installasjoner på kjøkken fra 2011. Sikringsskap ble oppgradert/renovert med nye automatsikringer ca år 2021. Elbil lader ble også montert i 2021.

Røykvarslere er/var montert på loftsgang, på stue i 2. etasje og på stue i 1. etasje. Eier har gitt opplysninger om at røykvarslere i kjeller og i gang utenfor soverom i 1. etasje er montert etter at besiktigelsen fant sted.

6 kg pulverapparat fra 2018 er plassert i gang i 1. etasje.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen ligger i skrått terreng med terrengfall mot sør og vest. Ukjent byggegrunn.

Grunnmur av betong og murt lettklinker.

Fundamenter og kjellergulv av betong. Eldste deler er fra byggeår ca 1958. Nyeste deler er fra ca 1982.

Drenering opplyses generelt å være fra 1982.

Boligen er tilsluttet kommunalt vann og avløp via private stikkledninger. Ukjent type stikkledninger og ukjent alder på disse.

Støttemur av stablet betongstein mellom bolig og garasje mot øst.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	343 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	0 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 400 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 850 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

Det foreligger fasadetegninger og plantegninger for 1. etg, 2. etg og loft som er i tråd med dagens bruk og ihht bygge anmeldertegninger fra 1982. Det bemerkes at planskisse for kjeller fra byggeår ca 1958 ikke er oppdatert og i tråd med dagens løsning.

### Garasje

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

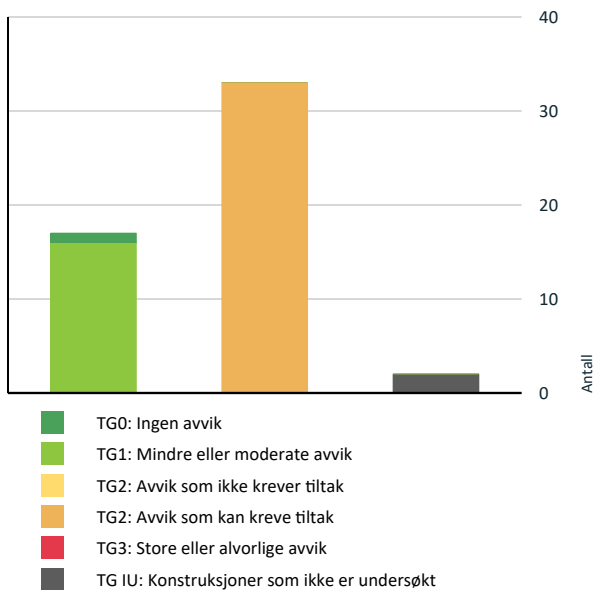
### Garasje

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

Det bemerkes enkle skisser/tegninger som ikke er målsatt. Det bemerkes også at garasjen ser ut til å være oppført noe utenfor tomtengrense mot øst.

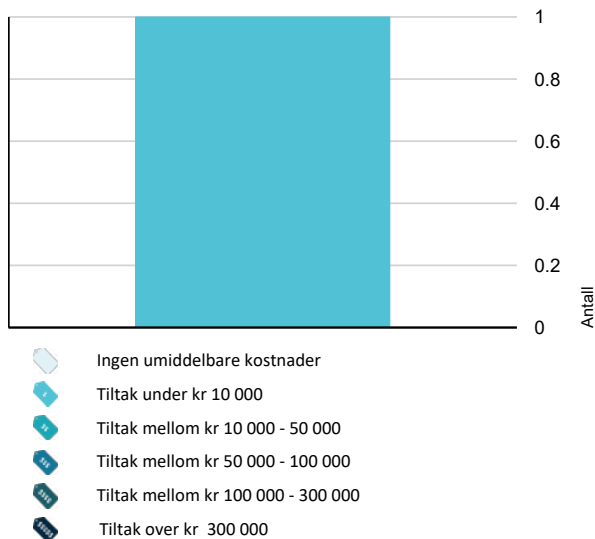
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er å utarbeide tilstandsrapport med verdiforbedring i forbindelse med salg av eiendommen. Undertegnede har ingen bindinger til eier/selger. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmann hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Ved salg av bolig er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre hus er bygget ihht andre krav og byggeskikker en de som er gjeldende i dag. Endring i bruk, kombinert med elde og utidsmessighet kan føre til at det over tid kan dukke opp feil og mangler som en visuell befaring ikke klarer å avdekke. Det gjøres generelt oppmerksom på at eldre bygninger har dårligere isolasjonsevne i forhold til dagens moderne boliger. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger, feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt eiendommen som beskrevet ovenfor.

Det er forutsatt at alle opplysninger lagt til grunn i denne rapporten er korrekte, og at all opparbeidelse og bebyggelse på eiendommen er lovlig oppført.

Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget. Areal oppmåles slik de fremkommer på befaringstidspunkt, uavhengig av byggegodkjenninger.

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier/fullmektig, samt registrerte forhold på befaring.

Befaringen ble utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert.

Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS og Bosch krysslaser.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmesentral - 2

[Gå til side](#)

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det ble stedvis registrert noe begynnende råte ved nedre del av enkelte vindusomramminger og ved nedre del av enkeltvise kledningsbord.  
Det bemerkes at kledning ligger uheldig nære terreng ved hjørne mot nord-øst

## ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.

Ufullstendig/utett plast/dampspærre på kott utenfor knevegger i loftsetasje.  
Det ble registrert en del museskitt på nevnte kott.

## ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Generelt funksjonelle og greie vinduer, men alder og normalt påregnelig slitasje i form av blant annet harde pakninger og lignende medfører at noen oppgraderinger og ekstra vedlikehold er påregnelig.

## ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Noe utett mellom dørblad og karm ved ytterdør.  
Svært slitt balkongdør i 2. etasje.  
Slitt dør ved kjellernedgang med noe begynnende råte i terskel.

## ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er avvik:

Balkongdekke er smurt med glassfiber/epoxy og det ble registrert en del sprekker/utettheter i tettesjiktet.  
Det bemerkes/understrekes at balkongdekke med utett tettesjikt ikke ligger over boligrom, men fungerer som tak over underliggende uteareal.

## ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Det er avvik:

Eier har gitt opplysninger om at rekkverk er montert på begge sider av trapp etter at befaringen fant sted.  
Det bemerkes noe begynnende råte ved nedre del av trappevange. Det bemerkes også at det er for store åpninger i rekkverk og mellom trinn.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:

Noen utidsmessige og tildels slitte innvendige overflater.

## ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.  
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Noe skjevt gulv ved soverom mot nord i loftsetasje (ca 25 mm)  
Ca 15 mm skjevhet/totalavvik ved gulv på stue i 2. etasje.

## ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

## ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det ble registrert noe fuktvandring/fuktopptrekk i betongkonstruksjoner. Slikt fuktopptrekk er å vurdere som normalt/påregnelig ved denne type eldre konstruksjoner.  
Det bemerkes at det langs grunnfjell i bakkant av bolig mot nord-vest tidvis har kommet inn noe vann/fukt, men tiltak med innvendig slemming/tetting er utført i nyere tid.

## ! Innvendig > Kryp Kjeller [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det bemerkes at det ikke er montert plast/fuktsperre mot grunn i krypkjellere.  
Det er påvist noe provisoriske understøttelser av etasjeskiller.  
Det ble registrert noe råte ved enkelte bjelker og del av grunnmursvill ved krypkjeller mot nord.  
Områdene var tørre ved besiktigelsen. Eier har delvis behandlet trevirke i område med soppdpende middel.

## ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.  
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

For store åpninger i spilevegg mot trappestikk. Det bemerkes at det ikke er montert rekkverk ved nedre del av trapp (se bilde).

## ! Innvendig > Innvendige trapper - 2 - 3 [Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

## ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Ved fortsatt bruk av dusjkabinett vil ikke forhold med dør i våtsonen være et praktisk problem.

## ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er avvik:

Det bemerkes at sluk ikke er plassert under dusjkabinett og at avløpsrør ligger åpent på gulv frem til sluk.

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

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det bemerkes at skruer ved klemring i sluk er preget av rust/korrosjon.

## ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

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

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

## ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for tappekran er passert.

## ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

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

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

## ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det bemerkes at gulvsluk ikke ble inspisert da den lå noe vanskelig tilgjengelig under dusjkabinett.

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

Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

## ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

## ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

## ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Boligen har generelt åpne elektriske installasjoner der hoveddelen vurderes å være fra ca 1982. Det finnes også noen eldre deler som vurderes å være fra 1970-tallet. Diverse installasjoner på kjøkken fra 2011. Sikringsskap ble oppgradert/renovert med nye automatsikringer ca år 2021. Elbil lader ble også montert i 2021.

## ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det henvises til eget avsnitt for "Rom under terreng" i forhold til fukt i kjeller.

## ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Noen generelle sprekker og riss ble registrert. Stedvis noe flassende murpuss.

Større sprekker med synlig armering ved mindre del av grunnmur som er synlig fra krypkjeller mot nord.

## ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

Konstruksjonene har skjevheter.

Noen generelle skjevheter ble registrert.

## ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det bemerkes noe uheldig terrengfall langs asfaltert gårdsplass ned mot bolig. Ingen større vannansamlinger på befaringsdagen selv med vesentlig regn, men det gjøres oppmerksom på forholdet.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



### Byggeår

1958

### Anvendelse

Bolig

### Standard

Normal standard.

### Vedlikehold

Normalt bra vedlikehold.

### Tilbygg / modernisering

1976	Tilbygg	Boligen ble tilbygd mot øst.
1982	Ombygging	Tilnærmet totalrenovering og ombygging av bolig.

### Kommentar

Boligen ble totalt ombygd ca 1982.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekking med steinprofilerte lakkerte stålplater fra ca 2017. Tak og taktekking ble besikttet/vurdert fra bakken.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

### Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i lakkert stål utførelse fra ca 2017. Bygningsdelene ble besikttet/vurdert fra bakken.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

### Veggkonstruksjon

Yttervegger opplyses oppført med tradisjonelt bindingsverk av tre. Utvendige fasader er generelt kledd med stående trepaneler fra ca 1982 med noen senere lokale utskiftinger.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det ble stedvis registrert noe begynnende råte ved nedre del av enkelte vindusomramminger og ved nedre del av enkeltvise kledningsbord. Det bemerkes at kledning ligger uheldig nære terreng ved hjørne mot nord-øst

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noen lokale utskiftinger av bord er å vurdere som påregnelig.



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltakkonstruksjon av tre med innredet loftsetasje.

**Årstall:** 1982

**Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.

Ufullstendig/uttett plast/dampsperre på kott utenfor knevegger i loftsetasje.

Det ble registrert en del museskitt på nevnte kott.

Plast/dampsperre må utbedres.

Tiltak i forhold til mus må evt vurderes.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Vinduer

Generelt vinduer av tre med 3-lags glass fra ca 1982. Glass opplyses skiftet ved de fleste vinduene i perioden ca 2000-2021. Noen vinduer med nye pakninger.

2 stk kjellervinduer fra opprinnelig byggeår ca 1958.

**Årstall:** 1982

**Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generelt funksjonelle og greie vinduer, men alder og normalt påregnelig slitasje i form av blant annet harde pakninger og lignende medfører at noen oppgraderinger og ekstra vedlikehold er påregnelig.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ekstra vedlikehold og enkelte utskiftinger/oppgraderinger er å vurdere som påregnelig. Utskifting av eldre harde/utette pakninger bør vurderes.

## TG 2 Dører

Ytterdør av teak eller lignende fra ca 1982. Sidefelt med 2-lags glass er montert.

Kjellerdør av tre ved utvendig kjellerinngang.

Balkongdør av tre med 3-lags glass fra ca 1982 i 2. etasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe utett mellom dørbblad og karm ved ytterdør.

Svært slitt balkongdør i 2. etasje.

Slitt dør ved kjellernedgang med noe begynnende råte i terskel.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterdør bør justeres for å tette mellom dørbblad og karm.

Eier har gitt opplysninger om at balkongdør i 2. etasje vil bli skiftet før salg.

Tiltak for utbedring av terskel ved kjellerdør er påregnelig.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Dører - 2

Balkongdør av tre med 2-lags glass fra 2008 i 1. etasje.

**Årstall:** 2008

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkonger mot sør i 1. og 2. etasje.

**Årstall:** 1982

**Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Balkongdekke er smurt med glassfiber/epoxy og det ble registrert en del sprekker/utettheter i tettesjiktet. Det bemerkes/understrekes at balkongdekke med utett tettesjikt ikke ligger over boligrom, men fungerer som tak over underliggende uteareal.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tiltak ifbm sprekker i glassfiber/epoxy er påregnelig.

Det bør vurderes tiltak for heving av rekkverk. Rekkverkshøyder ble målt til ca 80 cm og det gjøres oppmerksom på dagens forskrift som krever min 100 cm.

## TG 2 Utvendige trapper

Enkel og noe bratt tretrapp mellom terreng og balkong i 1. etasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier har gitt opplysninger om at rekkverk er montert på begge sider av trapp etter at befaringen fant sted.

Det bemerkes noe begynnende råte ved nedre del av trappevange. Det bemerkes også at det er for store åpninger i rekkverk og mellom trinn.

Oppgradering/utbedring av trapp/rekkverk må evt. vurderes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## INNVENDIG

## TG 2 Overflater

GULV: Teppesbelegg/teppeflis, parkett, gulvbelegg og laminat.

VEGGER: Trepaneler, strie, tapet og malte finerplater.

# Tilstandsrapport

HIMLING: Trepaneler, malte sponplater (takes) og malt trefiber (plankett)

Overflater i rom som er beskrevet i egne avsnitt er ikke med i vurderingen. Innvendige overflater av noe varierende alder. Eldste deler vurderes å være fra 1970-tallet. Hoveddelen vurderes å ha standard fra hovedombygging/renovering ca 1982, men en del senere oppgraderinger er utført.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen utidsmessige og tildels slitte innvendige overflater.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noen oppgraderinger er å vurdere som påregnelig.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av tradisjonelle trebjelkelag.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Noe skjevt gulv ved soverom mot nord i loftsetasje (ca 25 mm)  
Ca 15 mm skjevhet/totalavvik ved gulv på stue i 2. etasje.

#### 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.

## TG 2 Radon

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TG 1 Pipe og ildsted

Murt teglsteinspipe fra byggeår som ble skjøtet/forlenget med elementpipe av lettklinker ca år 1982. Sotluke fra byggeår i kjeller. Vedovn/peisovn fra ca 1982 er tilsluttet pipe på stue i 2. etasje. Nyere klebersteinsovn er tilsluttet pipe på stue i 1. etasje.

Det bemerkes ris/sprekk mellom selve pipeløpet og oppmurt luftekanal.

Pipe og ildsted er ikke funksjonsprøvet, eller nærmere undersøkt på befaringdagen. For full visshet vedrørende pipe og ildsteds tilstand henvises det til det lokale brann-/ feiervesen. Til opplysning foreligger det en anmerkning fra kommunen om at sotluke er plassert for nærme brennbart materiale, men dette avviket er nå lukket.

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Boligen har enkel og tradisjonell grovkjeller fra byggeår under eldste del av bolig med gulv og vegger av betong.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det ble registrert noe fuktvandring/fuktopptrekk i betongkonstruksjoner. Slikt fuktopptrekk er å vurdere som normalt/påregnelig ved denne type eldre konstruksjoner.

Det bemerkes at det langs grunnfjell i bakkant av bolig mot nord-vest tidvis har kommet inn noe vann/fukt, men tiltak med innvendig slemming/tetting er utført i nyere tid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen påkrevde tiltak, men forhold som omtalt anbefales holdt under noe oppsikt.



## TG 2 Kryp Kjeller

Kryp kjeller under tilbygd del av bolig mot øst med adkomst fra utvendig luke.  
Kryp kjeller under del av bolig mot nord-øst med adkomst fra kjeller.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det bemerkes at det ikke er montert plast/fuktsperre mot grunn i krypkjellere.

Det er påvist noe provisoriske understøttelser av etasjeskiller.

Det ble registrert noe råte ved enkelte bjelker og del av grunnmurssvill ved krypkjeller mot nord. Områdene var tørre ved besiktigelsen. Eier har delvis behandlet trevirke i område med soppdrepende middel.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Plast/fuktsperre anbefales montert mot grunn i krypkjellere for å hindre/begrense jordfukt i å trenge opp i krypkjeller.  
Forhold i krypkjeller anbefales holdt under noe oppsikt.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Innvendige trapper

Lakkert loftstrapp av tre fra ca 1982.

Årstall: 1982

Kilde: Eier

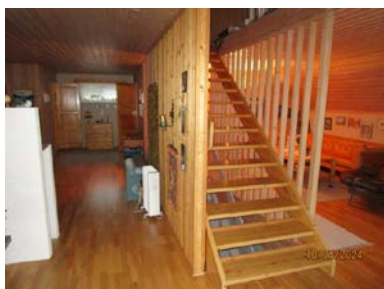
### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

### Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Sikring mot smal avsats rundt trappestikk i loftsetasje bør vurderes.



## TG 2 Innvendige trapper - 2

Malt tretrapp fra ca 1982 mellom 1. og 2. etasje.

Årstall: 1982

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

# Tilstandsrapport

For store åpninger i spilevegg mot trappestikk.  
Det bemerkes at det ikke er montert rekkverk ved nedre del av trapp (se bilde).

#### Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.



## TG 2 Innvendige trapper - 2 - 3

Enkel kjellertrapp av tre.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

#### Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Sikring mot smal avsats rundt trappestikk bør vurderes.



## TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører av tre der hoveddelen vurderes å være fra ca 1982.

Generelt funksjonelle og greie dører med normalt påregnelig bruksslitasje. Justering av enkelte dører som tar noe i terskel, karm ol er å vurdere som påregnelig.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

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

Bad i 1. etasje med standard fra ca 1982. Overflater med flislagte gulv og vegger. Himling er kledd med malte sponplater (takess). Rommet er utstyrt med

# Tilstandsrapport

dusjkabinett, baderomsinnredning og gulvmontert toalett. Sanitærutstyr og innredning fra ca 2020. Oppvarming med varmekabler i gulv. Ventilering med ventil på vegg.

**Årstall:** 1982

## 1. ETASJE > BAD

### **TG 2** Overflater vegger og himling

Flislagte veggoverflater. Himling er kledd med malte sponplater (takess).

#### **Vurdering av avvik:**

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Ved fortsatt bruk av dusjkabinett vil ikke forhold med dør i våtzone være et praktisk problem.

## 1. ETASJE > BAD

### **TG 2** Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Det ble målt ca 1 cm fall fra gulv ved dør til sluk. Noe ledefall fra vanninstallasjoner mot sluk er etablert.

**Årstall:** 1982

#### **Vurdering av avvik:**

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:

Det bemerkes at sluk ikke er plassert under dusjkabinett og at avløpsrør ligger åpent på gulv frem til sluk.

#### **Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Ved fremtidig renovering må fallforhold utbedres og plassering av sluk bør endres.

## 1. ETASJE > BAD

### **TG 2** Sluk, membran og tettesjikt

Gulvsluk av plast. Ukjent type membran/tettesjikt, men det ser ut til å ligge et gammelt gulvbelegg som fungerer som membran/tettesjikt under påstøp.

#### **Vurdering av avvik:**

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det bemerkes at skruer ved klemring i sluk er preget av rust/korrosjon.

#### **Konsekvens/tiltak**

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

Ved fremtidig renovering må sluk og membran/tettesjikt skiftes.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med dusjkabinett, baderomsinnredning og gulvmontert toalett. Sanitærutstyr og innredning fra ca 2020.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Ventilering med ventil på vegg.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking for kontroll av eventuell fukt/lekkasjer i tilstøtende vegg bak dusj ble foretatt fra vindfang.

Årstall: 1982

Kilde: Eier



## 1. ETASJE > VASKEROM

### Generell

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

Vaskerom i 1. etasje med standard fra ca 1982. Overflater med gulvbelegg. Veggoverflater er kledd med våtromstapet. Himling er kledd med malte



# Tilstandsrapport

sponplater (takess). Rommet er utstyrt med skyllekum, opplegg for vaskemaskin og diverse skap/innredning. Ventilering med ventil på vegg og i himling. Ingen fastmontert varmekilde i rommet.

**Årstall:** 1982

**Kilde:** Eier

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggoverflater med våtromstapet. Himling er kledd med malte sponplater (takess).

**Årstall:** 1982

**Kilde:** Eier

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

Gulvoverflate med gulvbelegg. Det ble målt ca 35 mm nivåforskjell/fall mellom døråpning mot kjøkken og til sluk. Bra oppbrett av gulvbelegg mot vegger og under dør til gang. Generelt tilfredsstillende ledefall.

**Årstall:** 1982

**Kilde:** Eier

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvsluk av plast. Gulvbelegg fungerer som membran/tettesjikt.

**Årstall:** 1982

#### Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

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

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med skyllekum, opplegg for vaskemaskin og diverse skap/innredning.

**Årstall:** 1982

**Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for tappekran er passert.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

Ventilering med ventil på vegg og i himling.

**Årstall:** 1982

**Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

**Konsekvens/tiltak**

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking for kontroll av eventuell fukt/lekkasjer i våtsoner ble foretatt fra gang.

**Årstall:** 1982

**Kilde:** Eier



## 2. ETASJE > BAD

### Generell

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

Bad i 2. etasje med standard fra ca 1982. Overflater med gulvbelegg. Lakkerte trepaneler og baderomsplater på vegger. Himling er kledd med malte sponplater (takess). Rommet er utstyrt med dusjkabinett, baderomsinnredning, bidet og gulvmontert toalett. Dusjkabinett av noe nyere årgang. Oppvarming med panelovn og med elektrisk gulvvarme med 3-trinns bryter (uklart om gulvvarme er i bruk). Ventilering med ventil på vegg.

**Årstall:** 1982

**Kilde:** Eier

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Lakkerte trepaneler og baderomsplater på vegger. Baderomsplater i våtsoner bak dusjkabinett og servant. Himling er kledd med malte sponplater (takess).

**Årstall:** 1982

**Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Ved fortsatt bruk av dusjkabinett vil ikke forhold med dør i våtzone være et praktisk problem.

## 2. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 2 Overflater Gulv

Gulvoverflate med gulvbelegg. Oppvarming med panelovn og med elektrisk gulvvarme med 3-trinns bryter (uklart om gulvvarme er i bruk). Tilnærmet flatt gulv, men med noe ledefall mot sluk. Bra oppbrett av gulvbelegg mot vegger og dørterskel.

Årstall: 1982

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Gulvsluk av plast. Gulvbelegg fungerer som membran/tettesjikt.

Årstall: 1982

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det bemerkes at gulvsluk ikke ble inspisert da den lå noe vanskelig tilgjengelig under dusjkabinett.

### Konsekvens/tiltak

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



## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med dusjkabinett, baderomsinnredning, bidet og gulvmontert toalett. Dusjkabinett fra ca 2019. Noe utidsmessig, men funksjonelt og greit sanitærutstyr og innredning.

Årstall: 1982

Kilde: Eier

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Ventilering med ventil på vegg.

Årstall: 1982

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

## 2. ETASJE > BAD

### Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking for kontroll av eventuell fukt/lekkasjer i tilstøtende vegg bak dusj ble foretatt fra stue. Det ble også foretatt overflatesøk på bad i områder som normalt er fuktutsatt uten at symptomer på fukt ble registrert.

Årstall: 1982

Kilde: Eier



## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### Overflater og innredning

Kjøkken ble renoveret og fikk ny innredning ca år 2011. Overflater med gulvbelegg, malte finerplater på vegger og himling med malte plater (plankett el.lign.) Kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Kitchenboardplater på vegg over kjøkkenbenk. Opplegg for oppvaskmaskin. Ventilering med kjøkkenventilator over komfyr. Det bemerkes noe begynnende svelling/slitasje ved underkant av benkeplate i område foran oppvaskkum.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### Avtrekk

Ventilering med kjøkkenventilator over komfyr.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vanninntak av kobber med stoppekran av typen kuleventil er plassert i kjeller. Vannledninger av kobber.

#### Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

### TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.

#### Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilering via veggventiler, vindusventiler og lignende. Avtrekksvifte (kjøkkenventilator) er montert på kjøkken.

### TG 1 Varmesentral

Daikin luft/luft varmepumpe fra ca 2020. Eier har gitt opplysninger om at en service er utført etter montering.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

### TG II Varmesentral - 2

Noe eldre Fujitsu luft/luft varmepumpe er også montert, men denne har ikke vært i bruk i senere år.

### TG 1 Varmtvannstank

Ca 200 liters Oso varmtvannsbereider fra 2013 er montert i kjeller.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

### TG 2 Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.*

Boligen har generelt åpne elektriske installasjoner der hoveddelen vurderes å være fra ca 1982. Det finnes også noen eldre deler som vurderes å være fra 1970-tallet. Diverse installasjoner på kjøkken fra 2011. Sikringsskap ble oppgradert/renovert med nye automatsikringer ca år 2021. Elbil lader ble også montert i 2021.

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.

**1982 Hoveddelen av det elektriske anlegget er fra ca 1982**

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 Det foreligger samsvarserklæring fra 2011 ifbm installasjon på kjøkken og montering av ny fordelingskurs for oppvaskmaskin. Det foreligger samsvarserklæring fra 2021 ifbm montering av elbil lader i garasje.**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**

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?

**Ukjent Siste kontroll ble gjennomført 11.05.2009 ifølge opplysninger fra Tensio.**

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 varmtvannsbereider, 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?

**Ja Undertegnede har ikke elektrokompetanse og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det anbefales en utvidet kontroll av anlegget i forbindelse med salg pga alder på installasjoner.**

## Generell kommentar

# Tilstandsrapport

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden 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.

## **Branntekniske forhold**

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

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

Røykvarslere er/var montert på loftsgang, på stue i 2. etasje og på stue i 1. etasje. Eier har gitt opplysninger om at røykvarslere i kjeller og i gang utenfor soverom i 1. etasje er montert etter at besiktigelsen fant sted.  
6 kg pulverapparat fra 2018 er plassert i gang i 1. etasje.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei Det skal være minst en detektor eller røykvarslere 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.  
Eier har gitt opplysninger om at røykvarslere i kjeller og i gang utenfor soverom i 1. etasje er montert etter at besiktigelsen fant sted.**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei Ingen synlige skader på røykvarslere, men varslere er ikke funksjonstestet.**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Ukjent byggegrunn.

## **Drenering**

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Drenering opplyses generelt å være fra 1982.

**Årstall:** 1982 **Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det henvises til eget avsnitt for "Rom under terreng" i forhold til fukt i kjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong og murt lettklinker. Fundamenter og kjellergulv av betong. Eldste deler er fra byggeår ca 1958. Nyeste deler er fra ca 1982.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Noen generelle sprekker og riss ble registrert. Stedvis noe flassende murpuss. Større sprekker med synlig armering ved mindre del av grunnmur som er synlig fra krypkjeller mot nord.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Noe ekstra vedlikehold med flikking av murpuss ol er påregnelig. Sprekker/riss kan med fordel holdes under noe oppsikt for evt endringer.

## TG 2 Forstøtningsmurer

Støttemur av stablet betongstein mellom bolig og garasje mot øst.

### Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Noen generelle skjevheter ble registrert.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Støttemur vurderes å fungere med dagens tilstand, men kan holdes under noe oppsikt med tanke på endringer.



## TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger i skrått terreng med terrengfall mot sør og vest.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det bemerkes noe uheldig terrengfall langs asfaltert gårdsplass ned mot bolig. Ingen større vannansamlinger på befaringsdagen selv med vesentlig regn, men det gjøres oppmerksom på forholdet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forhold med terrengfall som omtalt kan holdes under noe oppsikt.

## TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er tilsluttet kommunalt vann og avløp via private stikkledninger. Ukjent type stikkledninger og ukjent alder på disse.



# Tilstandsrapport

## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse**

Garasje og lager

**Byggeår**

2001

**Standard**

Normal standard

**Vedlikehold**

Normalt vedlikehold

**Kommentar****Beskrivelse**

Garasje fra byggeår ca 2001 er oppført helt inn mot tomtegrense mot nord. Garasjen har bod/vedlager i underetasjen med gulv, grunnmur og etasjeskiller av betong. Selve garasjedelen har yttervegger oppført av tradisjonelt bindingsverk av tre som er utvendig kledd med stående trepaneler. Saltakkonstruksjon med taksperer og taktro av tre. Takteking med pappshingel. Takrenner, nedløp og beslag i lakkert stål utførelse. Leddheisport av tre med automatisk portåpner er montert. Innlagt strøm. Enkelt takoverbygd klestørk er oppført i tilknytting til garasjen/bygningen. Bygningen vurderes å være i normalt bra stand.

## Garasje



### Anvendelse

Garasje

### Byggeår

1976

### Standard

Normal standard

### Vedlikehold

Normalt vedlikehold

### Kommentar

### Beskrivelse

Dobbelgarasje fra byggeår ca 1976. Takkonstruksjon er ombygd i noe nyere tid. Garasjen er fundamentert med støpt betongplate til grunn av løsmasser. Lav ringmur av betong under yttervegger. Yttervegger er oppført med tradisjonelt bindingsverk av tre som er utvendig kledd med stående trepaneler. Saltakkonstruksjon av tre med presenning som undertak. Takteking med lakkerte stålplater. Takrenner, nedløp og beslag i lakkert stål utførelse. Garasjen har en eldre vippeport av tre og en nyere leddheisport av metall med automatisk portåpner. Innlagt strøm. Elbil lader er montert. Smøregrav er etablert på den ene siden i garasjen og garasjen har ett isolert/innredet rom.

Garasjen fremstår generelt i normalt bra stand, men det bemerkes noe sig/setning i grunn som har forårsaket en sprekk i garasjegulv.

## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

0 m<sup>2</sup>/0 m<sup>2</sup>

*Andre bygg:* Enebolig, Garasje, Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 343 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 3 400 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

<p><b>Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi</b></p> <p><b>Kr 6 850 000</b></p> <p>Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.</p> <p><i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i></p>	<p><b>Markedsverdi</b></p> <p><b>3 400 000</b></p>
	<p><b>Konklusjon markedsverdi</b></p> <hr/> <p><b>3 400 000</b></p>

### Markedsvurdering

Det er i verdivurderingen tatt hensyn til beliggenhet, tomtens og boligens tilstand og omsetningsverdier for sammenlignbare eiendommer.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGS DATO	PRISANT	PRIS	FELLES GJ.	TOTAL PRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Skoglyvegen 14 ,7805 NAMSOS 134 m <sup>2</sup> 1957 4 sov	13-08-2024	2 550 000	<b>3 100 000</b>		3 100 000	<b>23 134</b>
2 Rådyrvegen 10 ,7805 NAMSOS 203 m <sup>2</sup> 1980 7 sov	22-06-2023	3 800 000	<b>4 200 000</b>		4 200 000	<b>20 690</b>
3 Dølvegen 28 ,7805 NAMSOS 194 m <sup>2</sup> 1989 5 sov	07-06-2022	3 850 000	<b>3 850 000</b>		3 850 000	<b>19 845</b>
4 Iver Hansens veg 6 ,7805 NAMSOS 187 m <sup>2</sup> 1952 4 sov	31-08-2023	3 000 000	<b>3 550 000</b>		3 550 000	<b>18 984</b>
5 Gamle Byveg 16 ,7805 NAMSOS 185 m <sup>2</sup> 1980 5 sov	05-05-2024	3 250 000	<b>3 250 000</b>		3 250 000	<b>17 568</b>
6 Gamle Byveg 7 ,7805 NAMSOS 180 m <sup>2</sup> 1977 4 sov	11-10-2023	3 100 000	<b>3 000 000</b>		3 000 000	<b>16 667</b>
7 Rønningåsen 16 ,7805 NAMSOS 177 m <sup>2</sup> 1962 5 sov	05-01-2023	2 590 000	<b>2 900 000</b>		2 900 000	<b>16 384</b>
8 Rådyrvegen 26 ,7805 NAMSOS 191 m <sup>2</sup> 1979 5 sov	18-04-2023	3 150 000	<b>3 100 000</b>		3 100 000	<b>16 230</b>

### Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigeret for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 500 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>5 300 000</b>

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>300 000</b>

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 150 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>350 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 5 950 000**

## Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	900 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>900 000</b>

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>6 850 000</b>
--	------------	------------------

# 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

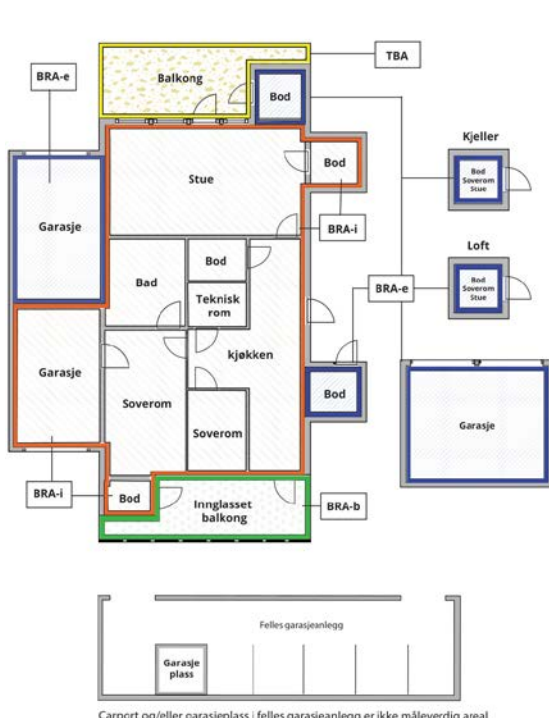
## Hva er måleverdig areal?

Aralet 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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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, skjehveter 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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige 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

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	35			35		5	40
2. Etasje	101			101	15		101
1. Etasje	101			101	10		101
Kjeller	23			23		11	34
<b>SUM</b>	<b>260</b>				<b>25</b>	<b>16</b>	<b>276</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>260</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang , Soverom , Soverom 2		
2. Etasje	Stue , Bad , Hobbyrom		
1. Etasje	Vindfang , Gang , Bod, Garderobe , Trapperom , Bad , Vaskerom , Stue , Kjøkken , Soverom , Soverom 2		
Kjeller	Bod/hobby		

### Kommentar

Det bemerkes generelt lav takhøyde i kjeller.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger fasadetegninger og plantegninger for 1. etg, 2. etg og loft som er i tråd med dagens bruk og ihht bygge anmeldertegninger fra 1982. Det bemerkes at planskisse for kjeller fra byggeår ca 1958 ikke er oppdatert og i tråd med dagens løsning.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Rømning fra loftsetasje med brannstige/taustige som ligger ved ett av soverommene. Det bemerkes at brannstigen ikke

er inspisert/vurdert.  
Det anbefales montert fast brann/rømningsstige.

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		16		16	
Kjeller		15		15	
<b>SUM</b>		<b>31</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>31</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Garasje		
Kjeller	Bod (vedbod)		

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		52		52	
<b>SUM</b>		<b>52</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>52</b>				



## Romfordeling

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

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det bemerkes enkle skisser/tegninger som ikke er målsatt. Det bemerkes også at garasjen ser ut til å være oppført noe utenfor tomtegrense mot øst.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er for liten avstand mellom dobbelgarasje og bolig.

Da dobbelgarasje er noe over 50 m<sup>2</sup> skal det være min 8 meters avstand til nærmeste bygning. Evt tiltak for å hindre brannspredning mellom byggverk må vurderes nærmere.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig	223	37
Garasje	0	31
Garasje	0	52

### Kommentar

Enebolig Det bemerkes generelt lav takhøyde i kjeller.

Garasje

Garasje

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.10.2024	Stein Gisle Sagmo	Takstingeniør
	Leif Myrvik	Kunde
	Bodil Myrvik	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5007 NAMSOS	18	141		0	929.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Fossbrennvegen 24

### Hjemmelshaver

Myrvik Leif

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger som del av et veletablert boligområde i Fossbrenna. Avstand til Namsos sentrum ca 3,5 km. Avstand til Kleppen med skole, barnehage, idrettshall, svømmehall med mere ca 1,5 km. Avstand til Olav Dun VG skole ca 2 km.

Eiendommen ligger i ende av veg og uten gjennomgangstrafikk. Fin utsikt mot sør, sør-vest og normalt gode lys/solforhold.

### Adkomstvei

Enkel og grei adkomst med parkering på egen tomt og i garasjer. Ifølge kommunen er eiendommen tilknyttet privat veg.

### Tilknytning vann

Offentlig

### Tilknytning avløp

Offentlig

### Regulering

Eiendommen og nærområdet er regulert til boligformål og er underlagt reguleringsplan for "Fossbrenna, delendring Fossbrennvegen syd". Ingen reguleringsmessige forhold som påvirker takst er opplyst eller hensyntatt.

### Om tomten

Selveiet tomt med skrånende terreng mot sør, sør-vest. Tomten er normalt opparbeidet med hage/plen. Asfaltert gårdsplass/parkeringsareal.

### Tinglyste/andre forhold

Ingen forhold som påvirker takst er opplyst eller hensyntatt.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
80 000	1996

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straks tiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspæren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjølleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RV8791>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA


Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Aktiv EIENDOMSMEGLING	Oppdragsnr.	1706240143
Adresse	FOSS BRENNVEGEN 24		
Postnr.	7805	Sted	NAMSØS
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
Har du kjennskap til eiendommen?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja		
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig			
Når kjøpte du boligen?	1965	Hvor lenge har du bodd i boligen?	59 <sup>Ar</sup> _____Mnd
Har du bodd boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja		
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	IF	Polise/avtalenr.	
Selger 1 Fornavn	LEIF MYRVIK	Etternavn	
Selger 2 Fornavn		Etternavn	

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.  
 Nei  Ja Beskrivelse BAD 1.etg. Ny WC, innredning og dusj Kabinett ca. 2020.
- Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:  
Beskrivelse BAD 2.etg. Nytt Kabinett ca. 2019.
- Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
Beskrivelse GERANNE'S. VVS
- Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- Er forholdet byggemeldt?  Nei  Ja
- Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.  
 Nei  Ja Beskrivelse

Initialer selger:


x   
x B.M.

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

1

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?  
 Nei  Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjevverk i boligen?  
 Nei  Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmpumpe)?  
 Nei  Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?  
 Nei  Ja Beskrivelse

Initialer selger:

x   
 x Boh

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

2

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?  
 Nei  Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?  
 Nei  Ja Beskrivelse  Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja Beskrivelse
22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:  
 Nei  Ja Beskrivelse

**SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

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

**TILLEGGSKOMMENTAR** (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

ALLE VINDUER ER SKIETT GLASS. CA. 2000-2021.  
 KJØKKEN CA. 2013.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings-selskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

x *[Handwritten signature]*  
 x *[Handwritten signature]*

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

3



Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligelendom i følgende tilfeller:

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

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

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

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

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringselendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 25/9-24

Sted Namsos

Signatur selger 1:

x 

Signatur selger 2:

x 

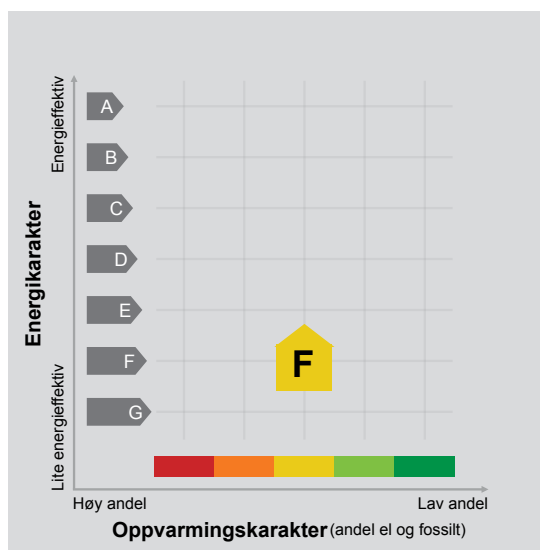
Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

4

# ENERGIATTEST

Adresse	Fossbrennvegen 24
Postnummer	7805
Sted	NAMSOS
Kommunenavn	Namsos
Gårdsnummer	18
Bruksnummer	141
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	185169421
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-44023
Dato	28.10.2024



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

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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Montering tetningslister**

**- Slå av lyset og bruk sparepærer**

**- Fyr riktig med ved**

**- Isolere varmtvannsrør**

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

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



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1982
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	260
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	3
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe Ved
<b>Ventilasjon</b>	Naturlig ventilasjon





---

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: Montering tetningslister

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

### Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 4: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

## Brukertiltak

### Tiltak 5: 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 6: Fyr riktig med ved

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

### Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 8: 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. Montér 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 9: 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 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: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 på sanitæranlegg**

### **Tiltak 16: Isolere varmtvannsrør**

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 17: 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 18: 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 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

### **Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 21: 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 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

### **Tiltak 23: Tidsstyring av panelovner**

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

# Nabolagsprofil

Fossbrennvegen 24 - Nabolaget Fossbrenna - vurdert av 24 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Fossbrenna Linje 609, 783	5 min 0.4 km
Namsos lufthavn	6 min

## Skoler

Høknes barneskole (1-7 kl.) 394 elever, 24 klasser	20 min 1.5 km
Namsos barneskole (1-7 kl.) 194 elever, 14 klasser	5 min 2.4 km
Høknes ungdomsskole (8-10 kl.) 153 elever, 14 klasser	5 min 2.4 km
Namsos ungdomsskole (8-10 kl.) 240 elever, 15 klasser	6 min 2.7 km
Olav Duun videregående skole 852 elever	25 min 1.8 km

«Jeg digger dette nabolaget, er ikke noe problem å spørre om å få låne ting, naboene er hjelpsomme og hyggelige.»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



## Kvalitet på skolene

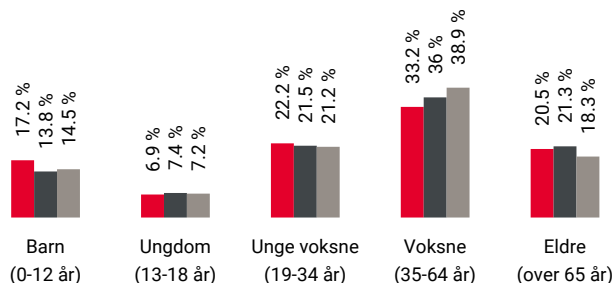
Veldig bra 77/100



## Naboskapet

Høflige 65/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fossbrenna	771	345
Namsos	9 254	4 820
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Fossbrenna barnehage (1-5 år) 17 barn	4 min 0.3 km
Skoglyveien barnehage (1-5 år) 46 barn	20 min 1.5 km
Kleppen barnehage (1-5 år) 22 barn	20 min 1.5 km

## Dagligvare

Coop Prix Namsos Post i butikk	27 min 2 km
Coop Extra Abc PostNord, søndagsåpent	6 min 2.9 km



## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



### Støynivået

Lite støynivå 95/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



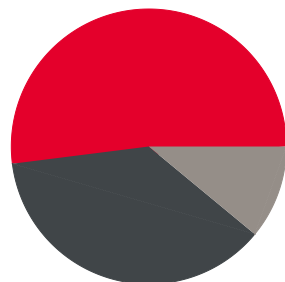
### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100

## Sport

	Lilleenget balløkke, Fossbrenna Ballspill	8 min	0.6 km
	Kleppen idrettspark Ballspill, fotball, friidrett, sandvolle...	21 min	1.6 km
	Care Namsos	7 min	
	Træn Namsos	8 min	

## Boligmasse

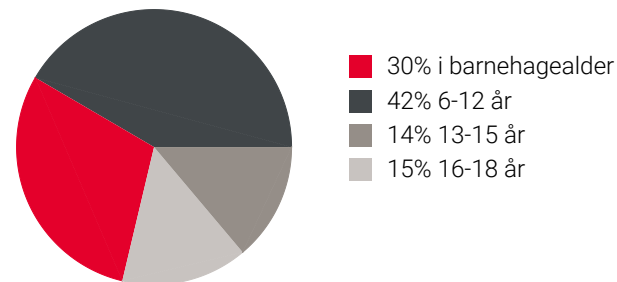


- 52% enebolig
- 37% rekkehus
- 11% annet

## Varer/Tjenester

	AMFI Namsos	7 min
	Apotek 1 Østre	7 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

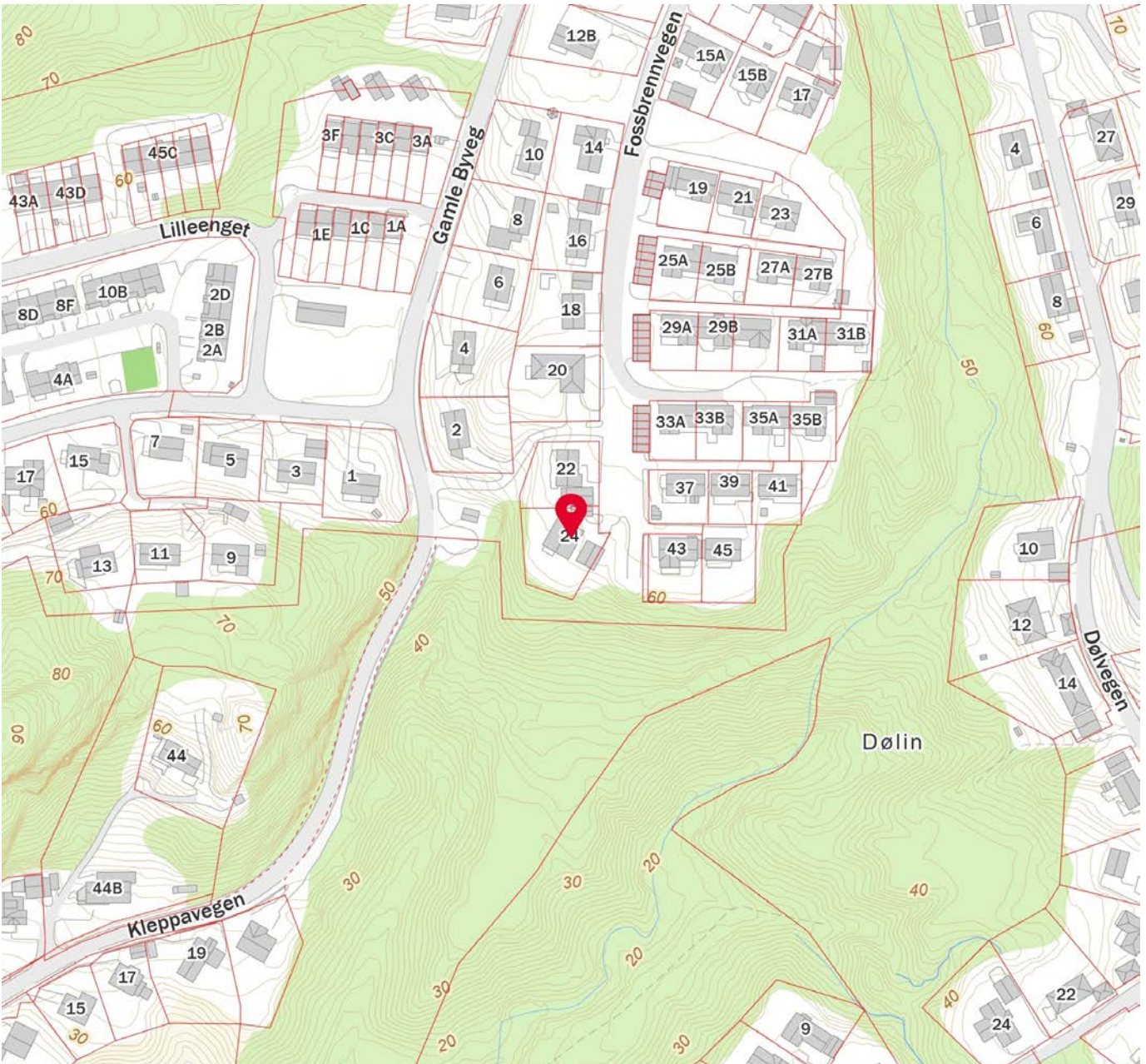
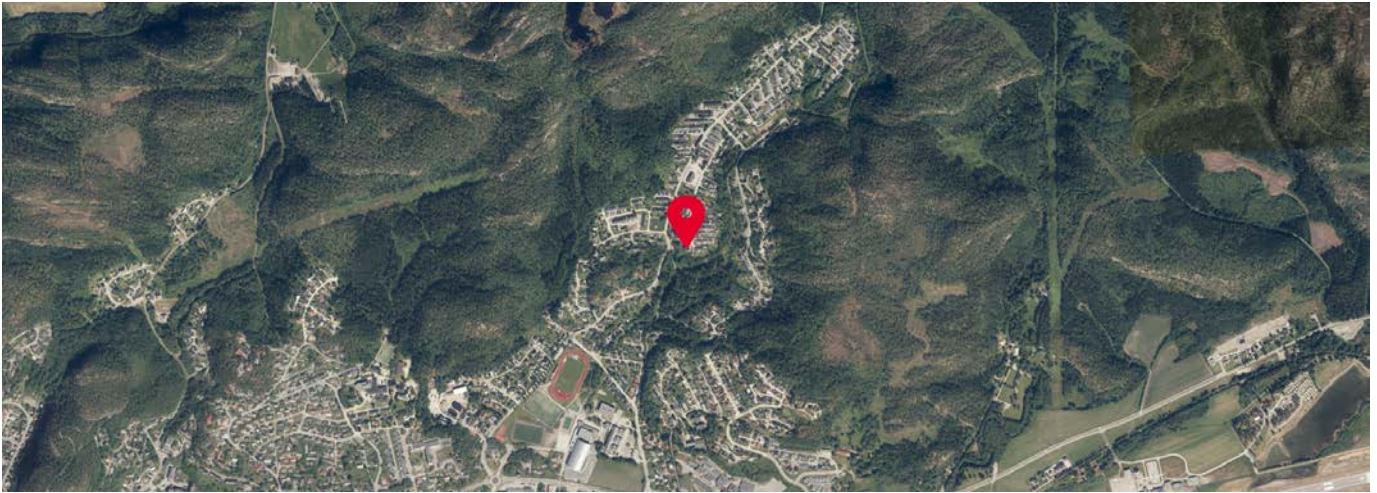


0% 45%

- Fossbrenna
- Namsos
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	9%	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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



## Namsos Kommune

Adresse Postboks 333 Sentrum, 7801

Telefon

Utskriftsdato: 13.09.2024

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Namsos Kommune

#### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 5007 **Gårdsnr.:** 18 **Bruksnr.:** 141

**Adresse:** Fossbrennvegen 24, 7805 NAMSOS

**Referanse:** 1706240143

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann		8055
Avløp		10531
Renovasjon		6120
Branntilsyn, feiing		494
Eiendomsskatt	Grunnlaget er 3,9 promille av skattetaksten	7734

#### Kommentar

Eiendomsskattetaksten er kr. 2 833 000,-.

#### 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.

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

Leif Myrвик,  
Kleppavegen 48,  
7800 Namsos.

Journalnr.

503.1.1975

Dato, avsluttende synsforr.

2.12.1975

Arbeidssted	Kleppavegen 48, Namsos
Arbeidets art	Tilbygg
Bygningens art	Bolig
Byggherre	Leif Myrвик
Byggemelder	Leif Myrвик
Ansvarshavende	Bjarne Aglen

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

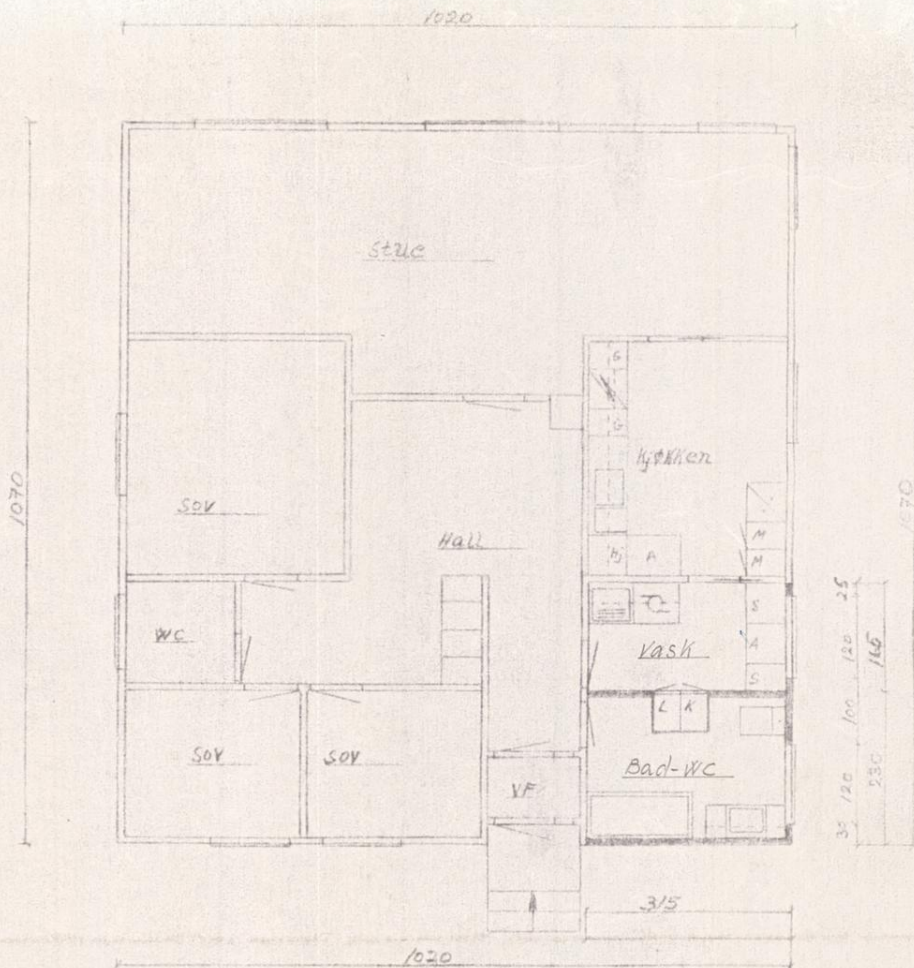
Merknader :


Namsos

den 2. desember 1975

Bjarn Lonjeh  
bygn.sjef.

Albert Strømhylden

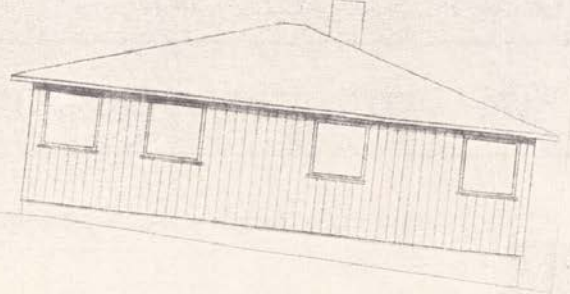
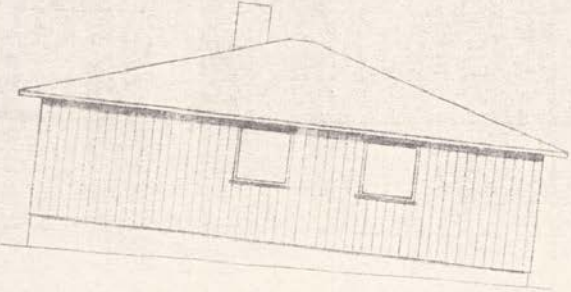
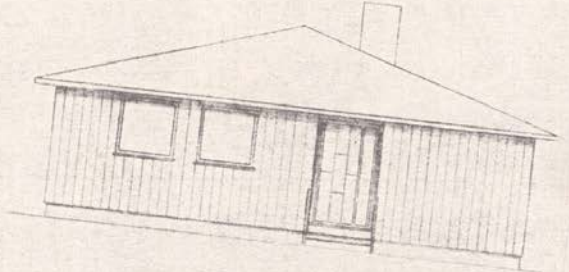
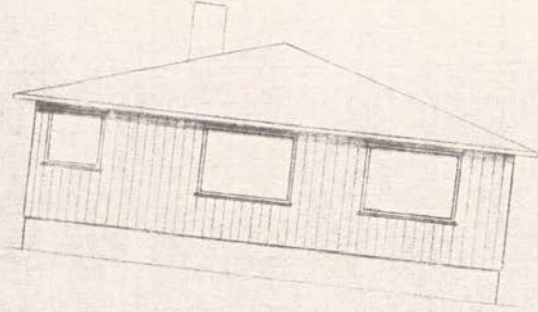


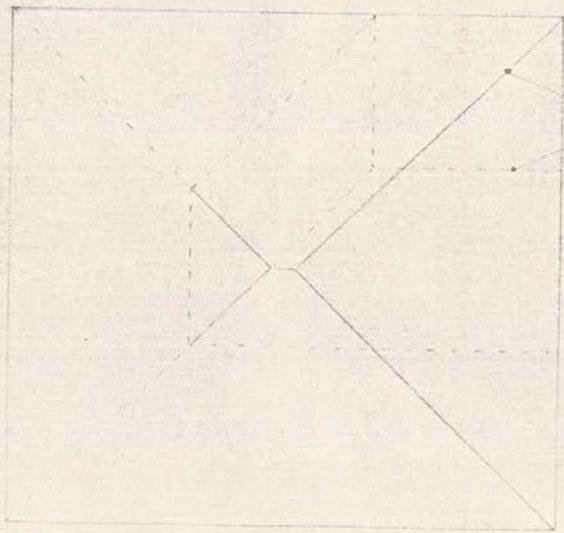
  
 Sak nr 205 / 1975  
 Godkjen. 28 / 4 1975  
 med merkesad  
 Namsos bygningsvesen.

NAMSOS BYGNINGSVESEN  
 Ankommet 21 / 4. 1975  
 J.nr. /  
 Mappe nr. 573.1

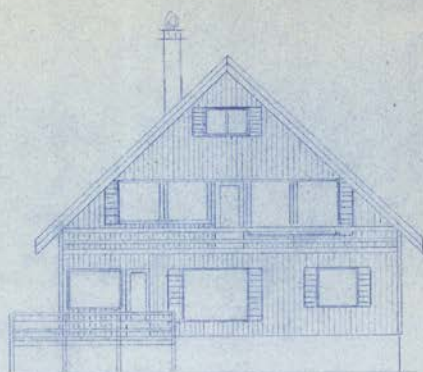
Herr LEIF MYRVIK  
 Tilbygg til nuværende bolig  
 Plan og fasader  
 1973-75 Søren Sjøstrand  
 mål 1:100

Sak nr 205 / 19 75  
Godkjen. 28 / 4 19 75  
med merknad  
Namsos bygningsveset.

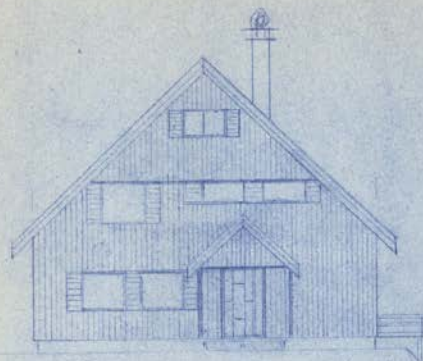




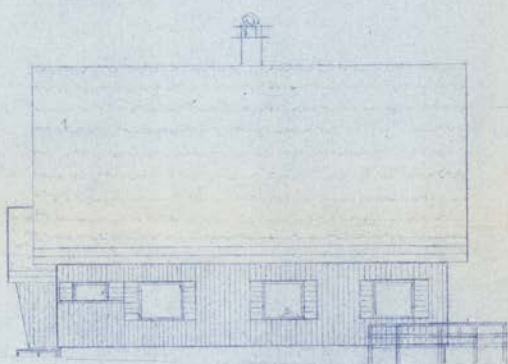
My takplan  
Tidligere takplan



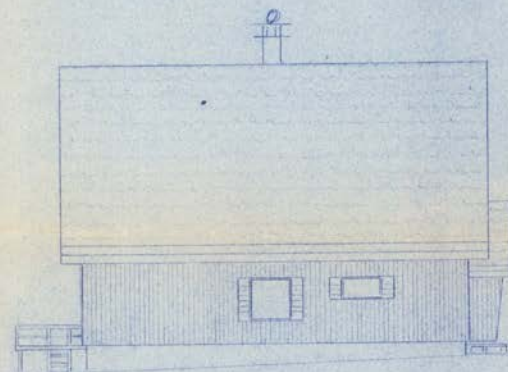
FASADE SØR



FASADE NORD



FASADE VEST



FASADE ØST

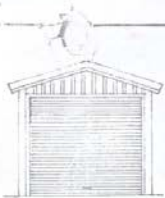
2/1  
 257 28  
 181 182  
 Mette  
 HANSEN

HEER LEIF MYRVIK	
PÅRISER OG UTVÆRKNENDE ROLLER	
PLAN OG FASADER	MÅL 1:100
2/1-82 <i>leif Myrviik</i>	

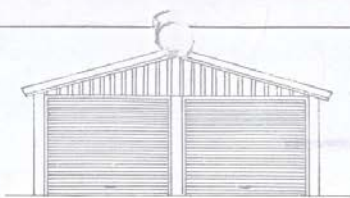
NANSØS BYGNINGSVEKST	
Prosjekt nr.	07. 07. 82
LAV	1
Side nr.	571







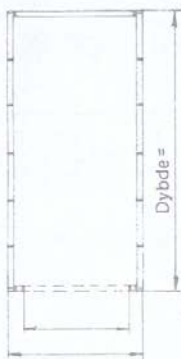
Front  
Enkel-garasje



Front  
Dobbel-garasje



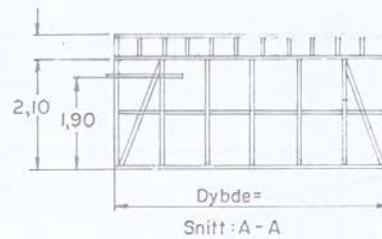
Sidevegg



Plan  
Enkel-garasje



Plan  
Dobbel-garasje



Byggherre: Leif Myrvik.  
Byggeplass: Kleppavegen 48.

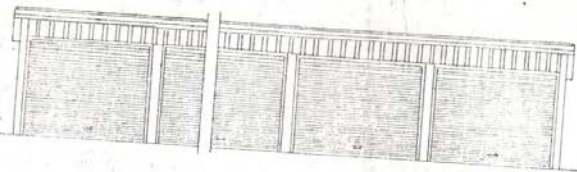
På betingelse av at takutstikk ikke  
rager inn over nabo grunn.  
Takkvann tilføres ikke rett til nabotomt.

Godkj. adm. 260577 *MSG*

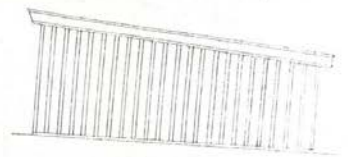
Antall seksjoner	Bredde	Dybde
Alle mål er i m, og gjelder utvendig reisverk		
<b>TREGARASJE type A</b>		Målestokk
<b>Plan - Fasader - Snitt</b>		Tegn.
		Trac.
		Kfr.
		Erstatning for:
<b>ROSING'S</b> BRU OG GJERDEFABRIK A/S MEKANISK VERKSTED Lørenvn. 64, ØKERN, Oslo S. Tlf. *21 43 50		<b>450-5</b>
		Erstattet av:



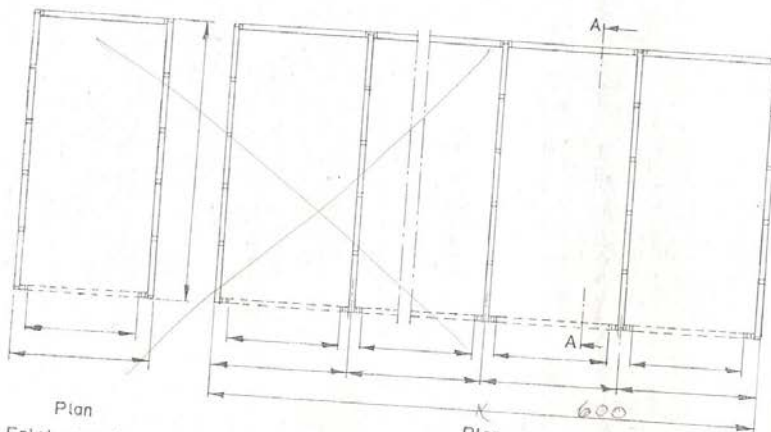
Front  
Enkel-garasje



Front  
Serie-garasje

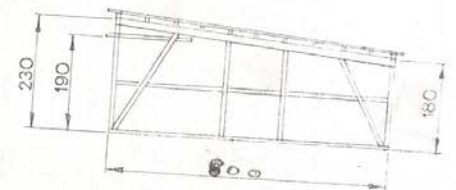


Sidevegg



Plan  
Enkel-garasje

Plan  
Serie-garasje



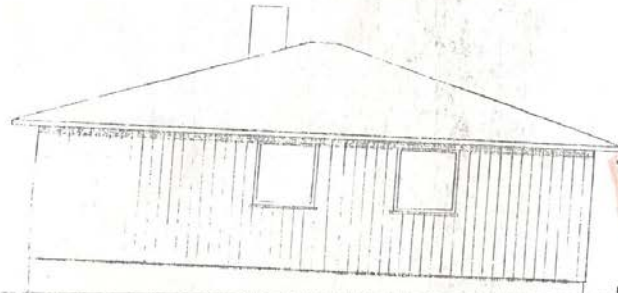
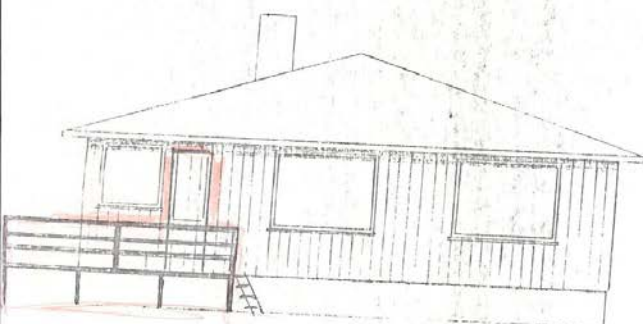
Snitt: A-A

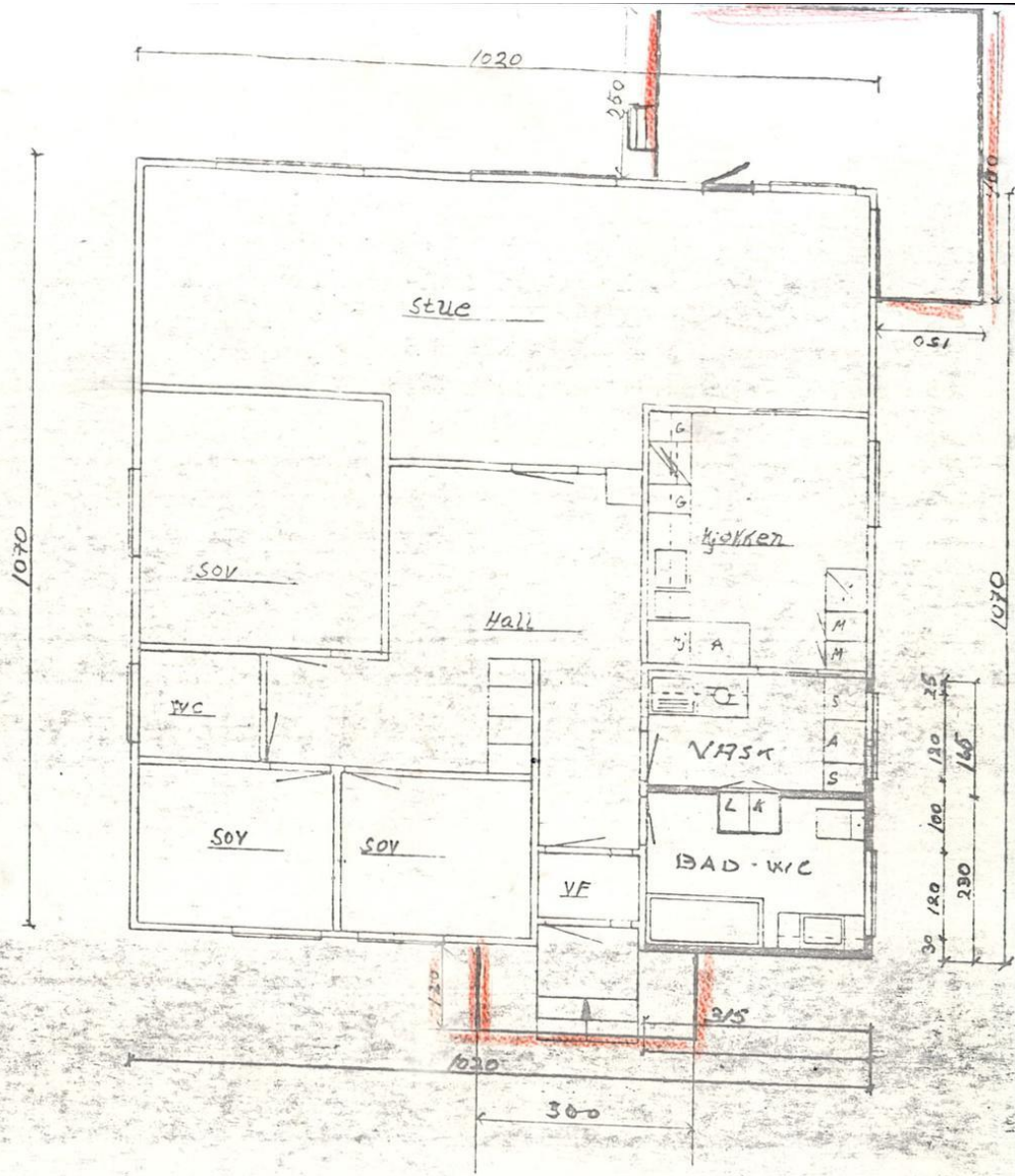
Sak nr. 2591 19 76  
Bokk nr. 14 / 6 19 76  
wf merke  
Hattala bygningsvesenl.

9.6.1976  
Mappe nr. 503.1

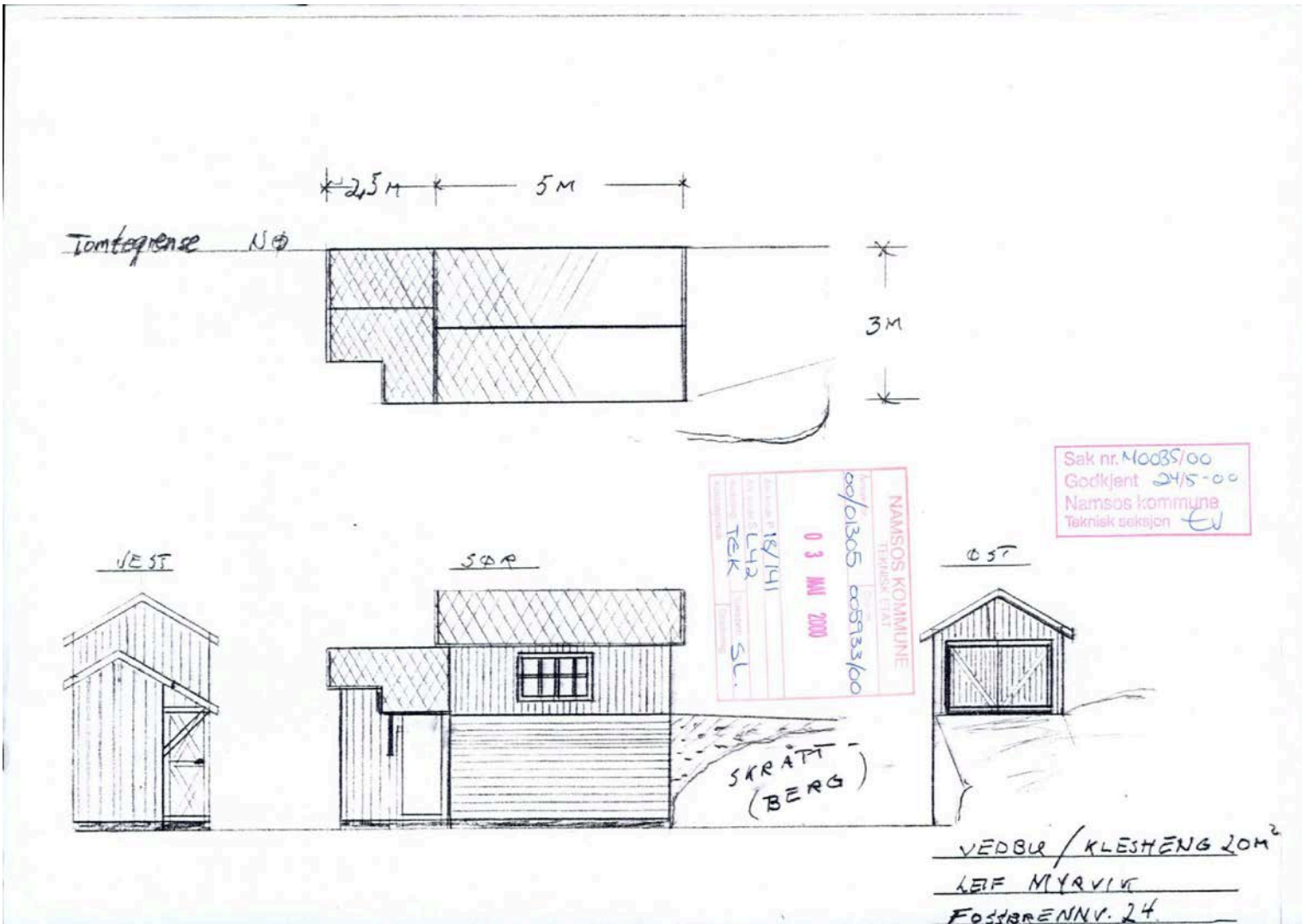
6  
Sak nr. 259/76  
Godkjen. 14/6 1976  
M/ merkeblad  
Namsos bygningsvesen.

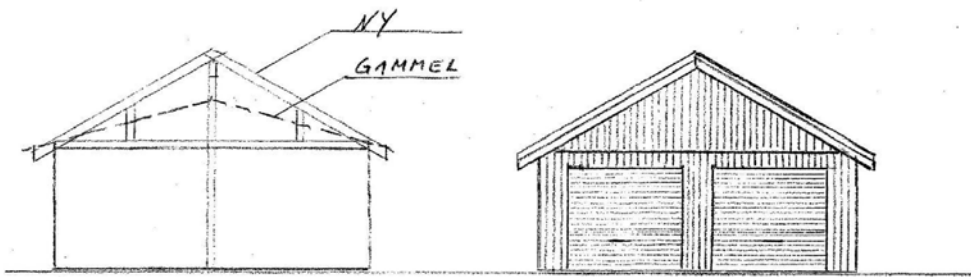
96.1976  
503.1





Sak nr 259 / 1976  
 Godk'en 14 / 6 1976





NYTT TAK 30 GRADER  
TIDLIGERE CA 15 GRADER  
FØLSBRENNV. 24

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

### Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhets:</b>	Gårdsnr 18, Bruksnr 141	<b>Kommune:</b>	5007 Namsos
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	413 Fossbrenna
Veiadresse:	Fossbrennvegen 24, gatenr 1340	<b>Valgkrets:</b>	1 Namsos
	7805 Namsos	<b>Kirkesogn:</b>	9110101 Namsos
Oppdatert:	28.09.2019	<b>Tettsted:</b>	7013 Namsos

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>	Kleppavegen 48	<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	07.05.1996	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	929,7 kvm	<b>Skyld:</b>			
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.



<b>Forretninger:</b>					
<b>Type</b>	<b>Dato</b>	<b>Rolle</b>	<b>Matrikkel</b>	<b>Arealendring</b>	
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5007/18/141	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5007/18/141	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Oppmålingsforretning	Forretning:	10.08.2012	Avgiver	5007/18/80	-719,9
	Matrikkelført:	10.08.2012	Berørt	5007/18/141	0,0
			Tidligere festegrunn	1703/18/80/276	0,0
			Mottaker	5007/18/284	719,9
Kartforretning med grensejustering	Forretning:	10.08.2012	Berørt	1703/18/80/276	0,0
	Matrikkelført:	10.08.2012	Berørt	5007/18/80	0,0
			Berørt	5007/18/141	0,0
Feilretting	Forretning:	21.07.2010	Berørt	1703/18/80/235	0,0
	Matrikkelført:	21.07.2010	Berørt	1703/18/80/257	0,0
			Berørt	1703/18/80/264	0,0
			Berørt	1703/18/80/294	0,0
			Berørt	1703/18/80/303	0,0
			Berørt	1703/18/80/316	0,0
			Berørt	1703/18/80/363	0,0
			Berørt	1703/18/80/389	0,0
			Berørt	1703/18/80/401	0,0
			Berørt	1703/18/80/429	0,0
			Berørt	1703/18/80/432	0,0
			Berørt	1703/18/80/476	0,0
			Berørt	1703/18/80/486	0,0
			Berørt	1703/18/80/515	0,0
			Berørt	5007/18/53	0,0
			Berørt	5007/18/80	0,0
			Berørt	5007/18/80/238	0,0
			Berørt	5007/18/80/474	0,0
			Berørt	5007/18/80/481	0,0
			Berørt	5007/18/141	0,0
		Berørt	5007/18/188	0,0	
		Berørt	5007/18/202	0,0	
		Berørt	5007/18/232	0,0	
		Berørt	5007/18/237	0,0	
Kart- og delingsforretning	Forretning:	07.05.1996	Avgiver	1703/18/4	-921,1
	Matrikkelført:		Mottaker	5007/18/141	921,1
Grunneiendom fra feste	Forretning:	07.05.1996	Avgiver	1703/18/4/37	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5007/18/141	0,0

**Bebyggelses arealer mv., antall boenheter****Bygning 1 av 3: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Fossbrennvegen 24	Bolig	231,0	Kjøkken			

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	28.04.1975
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	231,0	Igangset.till.:	28.05.1975
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	231,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	02.12.1975
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	185169421			Antall etasjer:	3

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		96,0		96,0				
H02			96,0		96,0				
L01			39,0		39,0				

**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:	24.05.2000
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	01.06.2000
Energikilde:	Annen energikilde	BRA annet:	34,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	34,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.2001
Vannforsyning:	Privat ikke innlagt			Antall boliger:	
Bygningsnr:	19479439			Antall etasjer:	2

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01				15,0	15,0				
H01				19,0	19,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 3 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)****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:	14.06.1976
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	14.07.1976
Energikilde:		BRA annet:	46,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	46,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	14.12.1976
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	185169413			Antall etasjer:	1

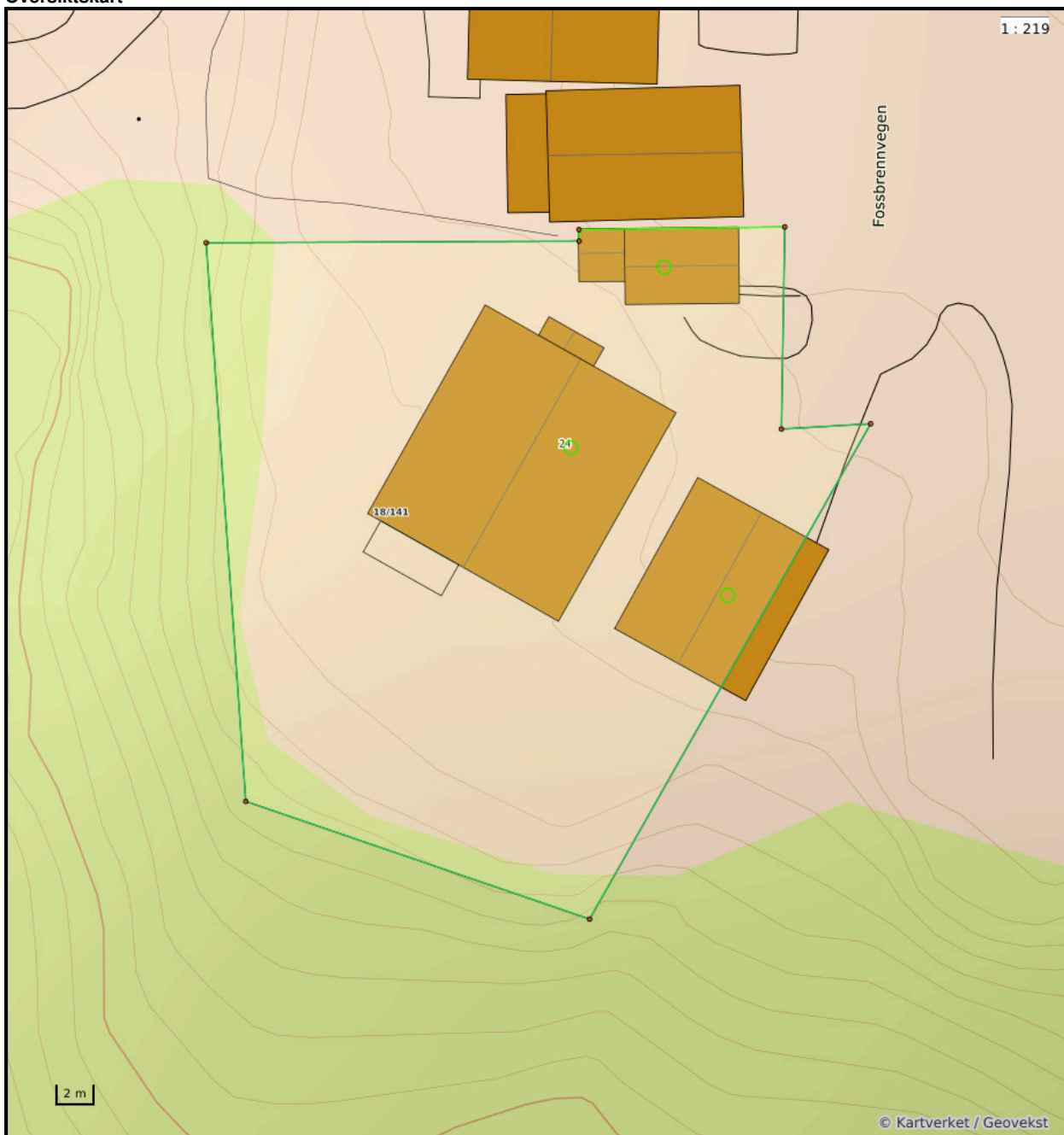
**Etasjeopplysninger:**

<b>Nr</b>	<b>Ant. boliger</b>	<b>BRA:</b>	<b>Bolig</b>	<b>Annet</b>	<b>Totalt</b>	<b>BTA:</b>	<b>Bolig</b>	<b>Annet</b>	<b>Totalt</b>
H01				46,0	46,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

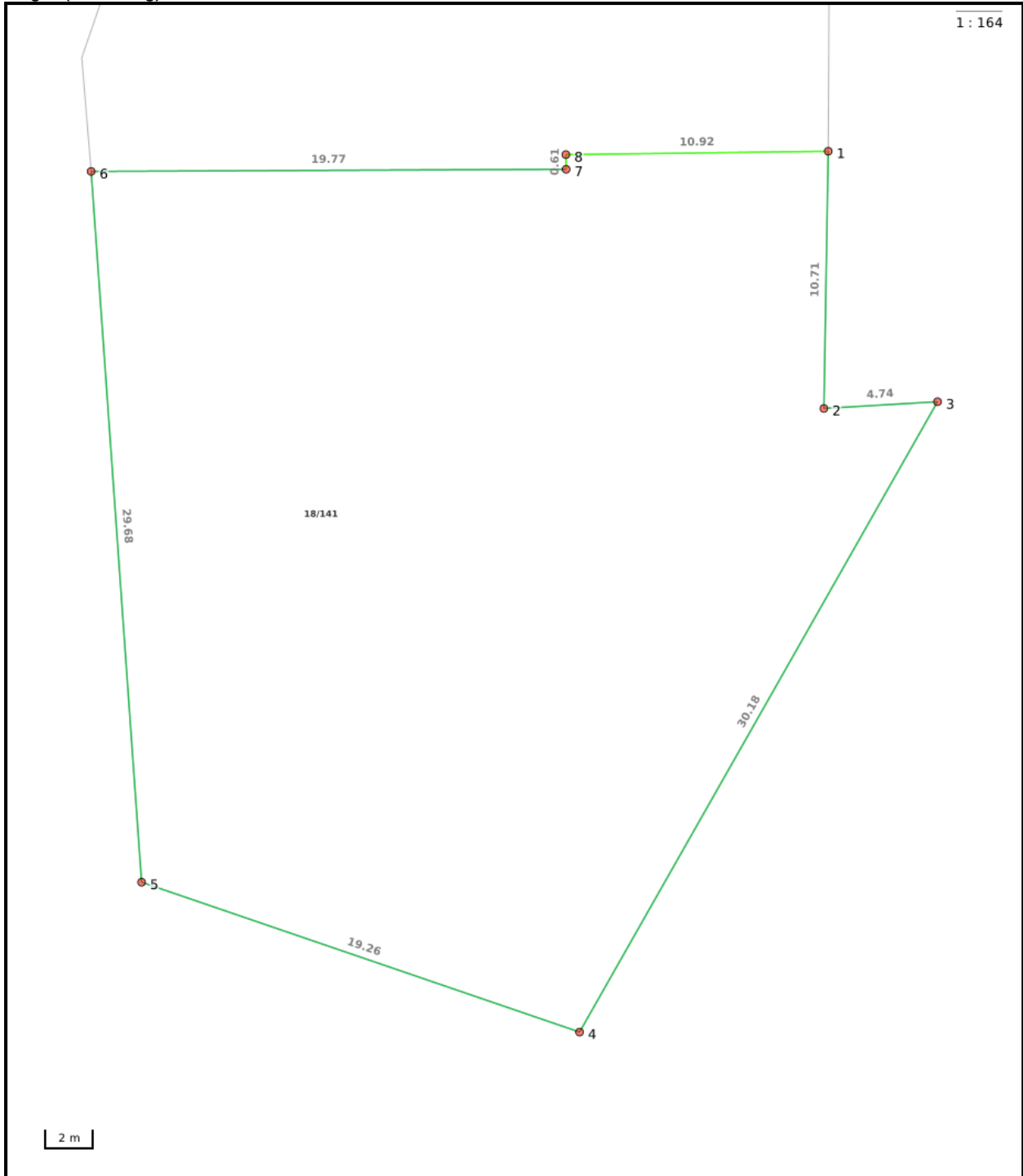
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne  
se [ambita.com/sefrak](http://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:** 929,70m<sup>2</sup>      **Arealmerknad:**  
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

**Ytre avgrensing**

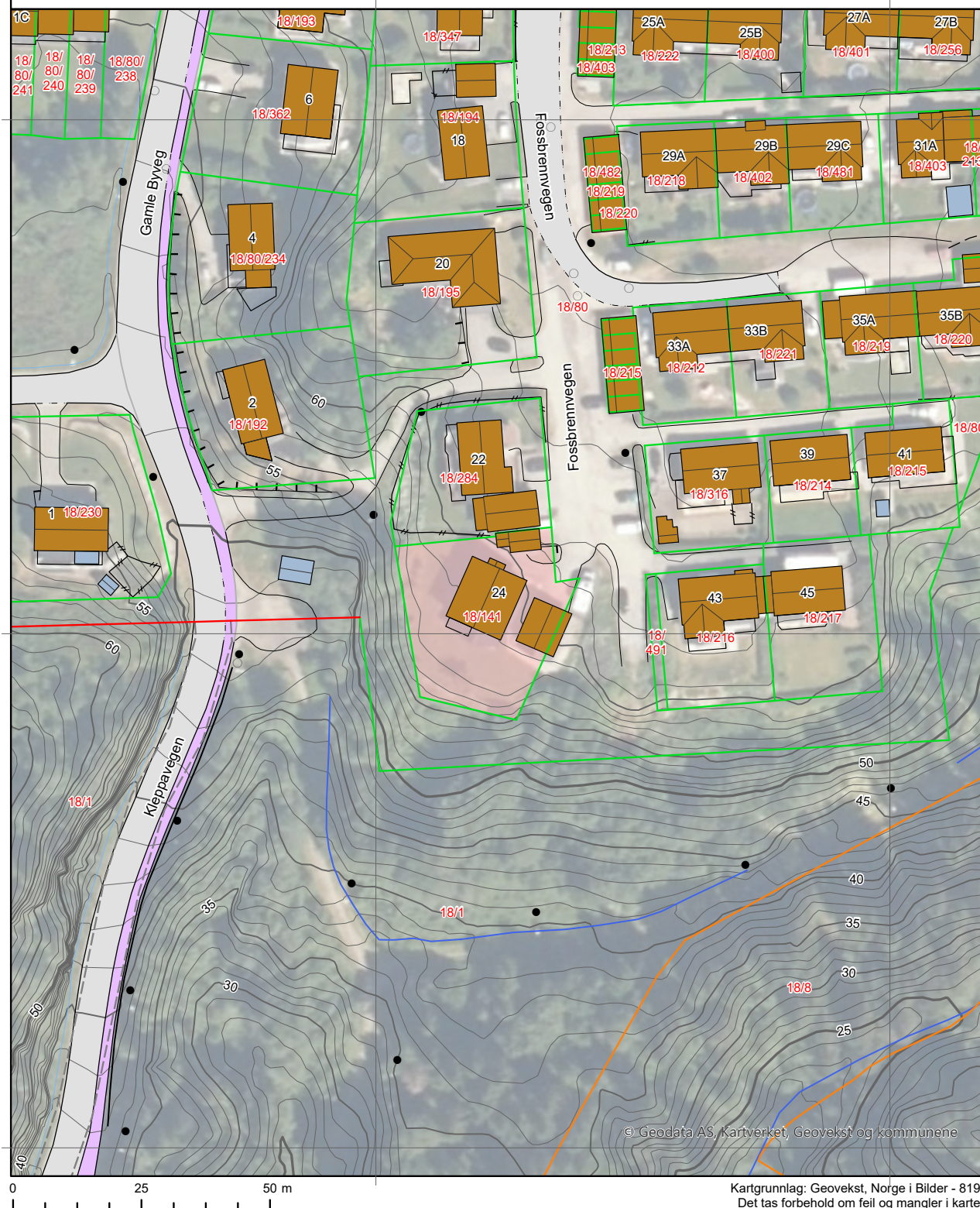
Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 152 820,72	622 034,17	10,71m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	7 152 810,04	622 035,00	4,74m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	7 152 810,77	622 039,68	30,18m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	7 152 783,23	622 027,33	19,26m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	7 152 787,72	622 008,60	29,68m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	7 152 816,99	622 003,71	19,77m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	7 152 818,94	622 023,38	0,61m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	7 152 819,55	622 023,31	10,92m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(<sup>1</sup>) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Kommune: 5007 Namsos  
Eiendom: 5007/18/141/0/0

## Eiendomsgrenser












- |  |   |
|--|---|
| <span style="color: green;">—</span> Middels - høy nøyaktighet   | <span style="color: blue;">- - -</span> Vannkant                                |
| <span style="color: purple;">—</span> Mindre nøyaktig            | <span style="color: grey;">- - -</span> Vegkant                                 |
| <span style="color: orange;">—</span> Lite nøyaktig              | <span style="color: grey;">- - - - -</span> Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000 |
| <span style="color: red;">—</span> Skissenøyaktighet eller uviss | <span style="color: grey;">- - - - -</span> Teigdelelinje                       |
| <span style="color: orange;">- - -</span> Omtvistet grense       | <span style="color: grey;">- - - - -</span> Punktfeste                          |



















## Tegnforklaring









	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje
<b>Eiendomsgrenser</b>	
	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



## 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

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

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

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

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



Retts skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

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

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

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

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

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**

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

### **Viktig for kjøper å være klar over**

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

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

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

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**



# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Fossbrennvegen 24  
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