



aktiv.

Fridtjof Nansens gate 1, 7800 NAMSOS

Vika - Enebolig med utleie
Omfattende renoverert i 2015/2016
Kort gangavstand til sentrum m.m.



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 3 350 000,-
Omkostn.: Kr 85 140,-
Total ink omk.: Kr 3 435 140,-
Selger: Arild Andreas Vist
Runi Caroline

Arnsteinsdatter Aune

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1922
BRA-i/BRA Total 166/228 kvm
Tomtstr.: 535.4 kvm
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 65, bnr. 438
Oppdragsnr.: 1706260038

Enebolig med 4 soverom Omfattende renoverert 2015/2016 Flat eiet tomt

Velkommen til Fridtjof Nansens gt 1

Enebolig som ble omfattende renoverert i 2015/16.

Noen kvaliteter:

- Omfattende renoverert og tilbygd i 2015/16.
- Pent kjøkken og bad
- 3 +1 soverom
- Kort gangavstand til sentrum
- Flat eiet tomt.

Oppgraderinger:

- Boligen ble omfattende renoverert og tilbygd i 2015/16.

Utleiedel i boligen er ikke godkjent av kommunen. Det gis ingen garanti for at slik godkjenning vil bli gitt og ulovligheten er kjøpers ansvar og risiko. Ved å sette inn dør mellom hoveddel og utleiedel kan denne delen leies ut som del av egen bolig. (ikke egen boenhet)

Dette er en innholdsrik og sentrumsnær enebolig.

Velkommen til en hyggelig Aktiv visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	37
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	67
Energiattest	73
Nabolagsprofil	78
Tegninger mottatt fra kommunen	81
Ferdigattest tilbygg	91
Kommunale avgifter	93
Kommunal tilknytning	94
El-opplysninger fra Tensio	95
Rapport fra Det lokale eltilsyn	96
Opplysninger pipe/ildsted	99
Tinglyst erklæring	100
Matrikelart og -rapport	101
Reguleringsbestemmelser	107
Situasjonskart	109
Budskjema	118

Fridtjof Nansens gate 1

Om boligen

Areal

BRA - i: 166 kvm

BRA - e: 62 kvm

BRA totalt: 228 kvm

TBA: 45 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 62 kvm 8 uinnredet kjellerrom

1. etasje

BRA-i: 35 kvm Vindfang, gang, toalettrom, 2 soverom.

BRA-i: 44 kvm Utleie: Vindfang, gang, stue, soverom, kjøkken, bad/vaskerom.

2. etasje

BRA-i: 66 kvm Gang, kjøkken, stue, bad, soverom

3. etasje

BRA-i: 21 kvm Uinnredet loft

TBA fordelt på etasje

1. etasje

2 kvm

22 kvm Utleie.

2. etasje

21 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

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

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

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

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

Andre arealer (ikke en del av bruksareal)

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

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

535.4 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 535,4 kvm. Tomten er opparbeidet med plen og gårdsplass på begge sider av boligen.

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

Beliggenhet

Eiendom beliggende øverst i Vika med gangavstand til Namsos Sentrum. Kort veg til barnehage, barneskole og småbåthavn m.m.

Sørvendt beliggende eiendom med normale lys- og solforhold.

Adkomst

Enkel adkomst fra offentlig veg.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Natur & Idrettsbarnehagen Bråten 1.1 km

Solvang barnehage (1-5 år) 1.6 km

Granåsen barnehage (1-5 år) 1.8 km

Skoler

Vestbyen skole (1-7 kl.) 1.5 km

Namsos barneskole (1-7 kl.) 1.8 km

Namsos ungdomsskole (8-10 kl.) 1.6 km

Høknes ungdomsskole (8-10 kl.) 2.5 km

Olav Duun videregående skole 3 km

Skolekrets

Namsos barneskole

Bygningssakkyndig

Lars Brattsti

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

ENEBOLIG

Bolig med utleiedel er oppført i to etasjer over kjeller på grunnmur oppført i støpt betong og med kaltloft. Yttervegger av utforet plankvegg med fasader av stående og liggende royalimpregnert kledning. Taket er et valmtak tekket med decra. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags glass. Energiattest utarbeidet med byggeår 2000, noe som vil gi et ca byggeår da store deler er fra 2015 og noe fra byggeår.

Utvendig:

Taktekking:

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Nedløp og beslag:

Nedløp og beslag av metal.

Veggkonstruksjon:

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft:

Boligen har valmet tak oppført med eldre sperrekonstruksjoner belagt med taktro og underlagspapp. Stort kaldloft med utlagt gulv, tilkomst via luke med nedtrekkbar stige.

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører:

Bygningen har malte hovedytterdører og malte balkongdører i tre. Enkel malt tredør til utvendig kjellerinngang.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Med større altaner utenfor begge plan av impregnerte materialer med spaltet dekke og horisontalt rekkverk av lekter. Satt på betongfundamenter i grunnen.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Pipe og ildsted:

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn.

Pipen er plombert i 2 etasje. Kun mulig med vedovn i 2 etasje.

Rom Under Terreng:

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Tomteforhold:

Byggegrunn:

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering:

Det opplyses at det ikke er etablert drenering, stedvis noe synlig utvendig fuktsikring.

Grunnmur og fundamenter:

Bygningen har betonggrunnmur og betongsøyler.

Terrengforhold:

Boligen ligger i skrånende terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

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

TG2

Nedløp og beslag:

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

Takkonstruksjon/Loft:

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Hele takkonstruksjonen i begge vindfang er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Kaldtloft:

Det ble registrert en del generell missfarging/fuktskjolder på taktro. Ved piggmåling ble det påvist fuktutslag. Nevnte forhold skyldes varmgjennomgang fra underliggende boligrom kombinert med begrenset lufting av kaldtloft.

Vinduer:

Det er påvist avvik rundt innsettsingsdetaljer. Det er ikke etablert beslag over vinduer.

Svak løsning. Mulighet for vann inn over vindu.

Beslag under vinduer er silikonert mellom vinduskarm og beslag.

Stedvis løsnende silikon.

Beslag uten oppkant i ender.

Dører

Hoveddel :

Ytterdør har noe slitasje i overflater.

Utleie:

Ytterdør er fuktskadet i nedre del.

Verandadør tar i karm og henger noe.

Kjeller:

Dør har høy slitasjegrاد.

Rom Under Terreng:

Rom i kjeller er en typisk grovkjeller med ubehandlet betongflater.

Med tanke på byggeår, manglende drenering, og med mangelfull fuktsikring under betongplate, må det påregnes en viss form for fukt i murkonstruksjoner under terreng.

Konsekvens/tiltak: anbefaler at kjeller holdes under oppsikt for å avdekke om det er negativ utvikling med tanke på fukt.

Ovennevnte forhold må hensyntas ved lagring av løsøre.

Innvendige trapper:

Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

2 Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

2 Etasje - Bad - Ventilasjon:

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Utleie - Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling:

Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater. Det mangler alulist i hjørnet ved wc.

Registrerer forhøyede fuktverdier ved fuktsøk på våtromsplater i dusjsone.

Utleie - Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Utleie - Bad/vaskerom - Ventilasjon:

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

2 Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning:

Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet. Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Det er mindre hakk i laminatgulv og det er fuktskade i veggplate bak oppvaskkumme.

Utleie - Kjøkken - Overflater og innredning:

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder. Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Det er fuktsvellinger på fronter ved oppvaskmaskin.

Vannledninger:

Mindre del i kjeller som har passert halvparten av forventet brukstid.

Avløpsrør:

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Avløpsanlegget er delvis luftet med durgoventil på kaldtloft.

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

støpejern i kjeller.

Ventilasjon:

Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Ingen ventilering utover åpning av vindu. Stedvis noe avflassing av maling i vinduskarmer pga kondensvann.

Varmesentral:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Varmtvannstank:

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er ikke sluk i rommet, men vann vil renne til naborom med sluk.

Fuktsikring og drenering:

Terrengfall fra mur ikke tilfredsstillende på øvre side mot gata og taknedløp satt på terreng. Ser ikke ut til at det har hatt noen negative konsekvenser da det ikke virket å være problemer med fukt fra grunnen.

Er som naturlig noe fuktighet og saltutslag i kjellergulv og mur.

Grunnmur og fundamenter:

Ingen forhold som vurderes å være av vesentlig betydning ble registrert på befaringsdagen på synlige flater. Har vært litt sig på tilbygde vindfang. Tg 2 for alder.

Terrengforhold:

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Terrengfall fra mur ikke tilfredsstillende på øvre side mot gata.

TG3

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

2 Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt:

Innhentet fra tidligere tilstandsrapport:

Eier opplyser om at det i 2021 i fbm med uttapping av badekar, oppsto vannansamling på gulvet som førte til en drypplekkasje i underliggende rom. Dette indikerer en utetthet ved membran/tettesjikt under/bak flis i overgang gulv/vegg mot yttervegg. Det

er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen for å kunne avdekke eksakt årsak. Eier opplyser om at dette har vært et engangstilfelle og det er ikke vært registrert lignende forhold senere.

1 Etasje Hoveddel - Toalettrom - Overflater og konstruksjon:

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

TGIU

Utvendige vann- og avløpsledninger:

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

Helse, miljø og sikkerhet:

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

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

Lovlighet

Enebolig

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger. Det foreligger planskisser, men disse er ikke navngitt, undertegnende har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger.

Utleiedel i boligen er ikke godkjent av kommunen. Det gis ingen garanti for at slik godkjenning vil bli gitt og ulovligheten er kjøpers ansvar og risiko. Ved å sette inn dør mellom hoveddel og utleiedel kan denne delen leies ut som del av egen bolig.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Lars Brattsti, datert 09.04.2026. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Våtrom, tak og fasade

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

eiere?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Usikker

Beskrivelse av arbeidet: Total renovering av huset, det ble da lagt nytt tak, nye vinduer og dører, etterisolert.

Tekniske installasjoner

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Nte

Beskrivelse av arbeidet: Oppgradering av el-skap og installasjon av elbillader.

Eiendommen og omgivelsene

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

Svar: Ja

Riving av uthus, totalrenovering av hus, bygget på 2 nye innganger på huset.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Svar: Ja

Dette er gjort før vår tid.

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

Svar: Ja

Halve 1. etg er utleie leilighet

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

Innhold

Kjeller:

8 uinnredet kjellerrom

1. etasje:

Vindfang, gang, toalettrom, 2 soverom.

Utleie: Vindfang, gang, stue, soverom, kjøkken, bad/vaskerom.

2. etasje:

Gang, kjøkken, stue, bad, soverom

3. etasje:

Uinnredet loft

Standard

1. etasje:

Vindfang: Laminat på gulv og panelplater på vegger. Downlights, mdf panelbord i himling. Panelovn. Trapp.
Toalett: Laminat på gulv og panelplater på vegger. Mdf panelbord i himling. Panelovn. Utstyrt med servantskap og wc.
Soverom 1: Laminat på gulv og panelplater på vegger. Takess i himling. Skyvedørgarderobe.
Soverom 2: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Takess i himling. Panelovn.

2. etasje:

Gang: Laminat på gulv og panelplater på vegger. Luke til kaldloft, mdf panelbord i himling. Sikringsskap og trapp.
Kjøkken: Laminat på gulv og panelplater på vegger. Downlights, mdf panelbord i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert kjølfryseskap, stekovn, mikroovn, platetopp og oppvaskmaskin vinskapp.
Stue: Laminat på gulv og panelplater på vegger. Downlights, mdf panelbord i himling. Varmepumpe og vedovn. Utgang til veranda.
Bad: Flis på gulv og våtromsplater på vegger. Downlights, mdf panelbord i himling. Gulvvarme. Utstyrt med badekar, veggmontert wc, opplegg for vaskemaskin, servantskap og mekanisk avtrekk dusj.
Soverom: Laminat på gulv, panelplater og malt overflate på vegger. Downlights, mdf panelbord i himling.

Loft:

Uinnredet loft:

Utleie

Vindfang: Laminat på gulv og panelplater på vegger. Mdf panelbord i himling. Panelovn.
Gang: Laminat på gulv og panelplater på vegger. Downlights, malte plater og panel i himling.
Stue: Laminat på gulv, malt panel og malt overflate på vegger. Malte plater i himling. Panelovn.
Soverom: Laminat på gulv, malt panel og malt overflate på vegger. Malte plater i himling. Utgang til veranda.
Kjøkken: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Takess i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert stekovn, platetopp og oppvaskmaskin.
Bad: Flis på gulv og våtromsplater på vegger. Downlights, mdf panelbord i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servantskap, innfellbare dusjdører, veggmontert wc og mekanisk avtrekk.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Lars Brattsti, datert 09.04.2026. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte. Hvitevarer på kjøkken hoveddel medfølger. Utleie medfølger: kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og vaskemaskin.

Moderniseringer og påkostninger

1 og 2 etasje oppgis å være omfattende renoverert i 2015/2016. Enkelte bygningsdeler fra før 2015. Kjeller og loft fra byggeår.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Lars Brattsti, datert 09.04.2026. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber innlagt. Altibox.

Parkering

På egen gårdsplass.

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisitet, varmepumpe og ved.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner, så følger det

heller ikke med ovner i handelen for disse.

Følgende er opplyst av Namsos kommune:

Ingen anmerkninger/mangler vedr pipe, ildsted eller boenhet registrert på tilsyn 11.02.2025.

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

Følgende er opplyst av Tensio vedr. elektrisk anlegg:

Dato for siste kontroll av anlegget: 28.01.2016 - med merknader.

For nærmere informasjon, se pkt. Offentligrettslige pålegg.

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 350 000

Omkostninger kjøper

3 350 000 (Prisantydning)

Omkostninger

83 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

85 140 (Omkostninger totalt)

102 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

104 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 435 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 452 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 454 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 27 968 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

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

Eiendommen har vannmåler

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 702 935 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 811 741 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

abonnement til tv og internett.

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 65, bruksnummer 438 i Namsos kommune.

Offentligrettslig pålegg

Følgende er opplyst av Det lokal eltilsyn vedr. elektrisk anlegg ved kontroll 28.01.2016:

Det ble under kontrollen funnet følgende å bemerke:

1. Generelt , ny installasjoner.

Det var ikke utstedt erklæring om samsvar for anlegget, jfr. FEL §12.

2. Generelt

Eier kunne ikke fremvise dokumentasjon for varmekabelanlegg, jfr. FEL §13.

3. 1. etasje , leilighet u/restaurering.

Utstyr/anleggsdel var utsatt for skadelig mekanisk påkjenning, jfr. FEL § 28.

Kabel foran ny-innsatt altandør.

4. 1. etasje , nytt bad

Installasjonen manglet nødvendig utstyr for jordfeilvern, jfr. FEL §21.

Installasjon var ikke ferdigstilt, men delvis tilkopleet.

5. 1. etasje , kjøkken

Utstyr/anleggsdel var ikke betryggende festet, jfr. FEL §28.

Kabel på vegg.

6. 1. etasje , komfyr

Utstyr/anleggsdel var ikke betryggende festet, jfr. FEL §28.

Deksel til stikkontakt for komfyr.

7. Kommentar

Anlegget var under restaurering og var ikke tilpasset brukerens behov

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5007/65/438:

28.12.1959 - Dokumentnr: 4003 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

12.01.1995 - Dokumentnr: 224 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

25.03.1943 - Dokumentnr: 900606 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5007 Gnr:65 Bnr:7

01.01.2018 - Dokumentnr: 273141 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1703 Gnr:65 Bnr:438

01.01.2020 - Dokumentnr: 1929231 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5005 Gnr:65 Bnr:438

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998.

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

Det foreligger ferdigattest for 2 mindre tilbygg datert 05.03.2025.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser for "Lavika" Namsos datert 01.11.1943 kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Utleiedel i boligen er ikke godkjent av kommunen. Det gis ingen garanti for at slik godkjenning vil bli gitt og ulovligheten er kjøpers ansvar og risiko. Ved å sette inn dør mellom hoveddel og utleiedel kan denne delen leies ut som del av egen bolig. Selger leier ut leilighet idag for kr. 9.500,- inkl strøm og internett.

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/

kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av

boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,45% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 250 Digital annonsering
- 7 000 Kommunale opplysninger
- 18 900 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 16 500 Tilretteleggingsgebyr
- 2 500 Visninger per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 3 500 Utlegg fotograf
- 18 000 Utlegg takst/tilstandsrapport
- 290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 25 000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

30.04.2026





















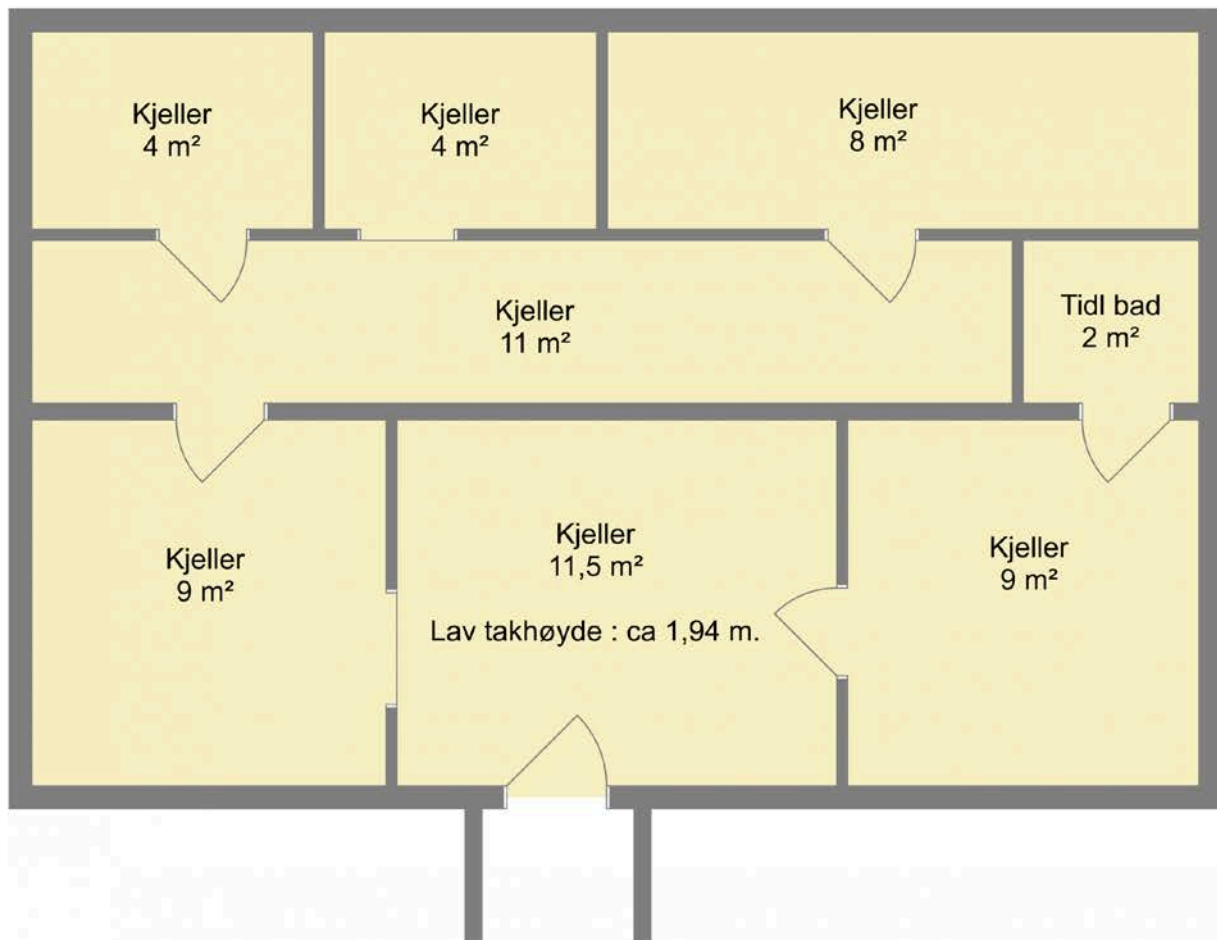








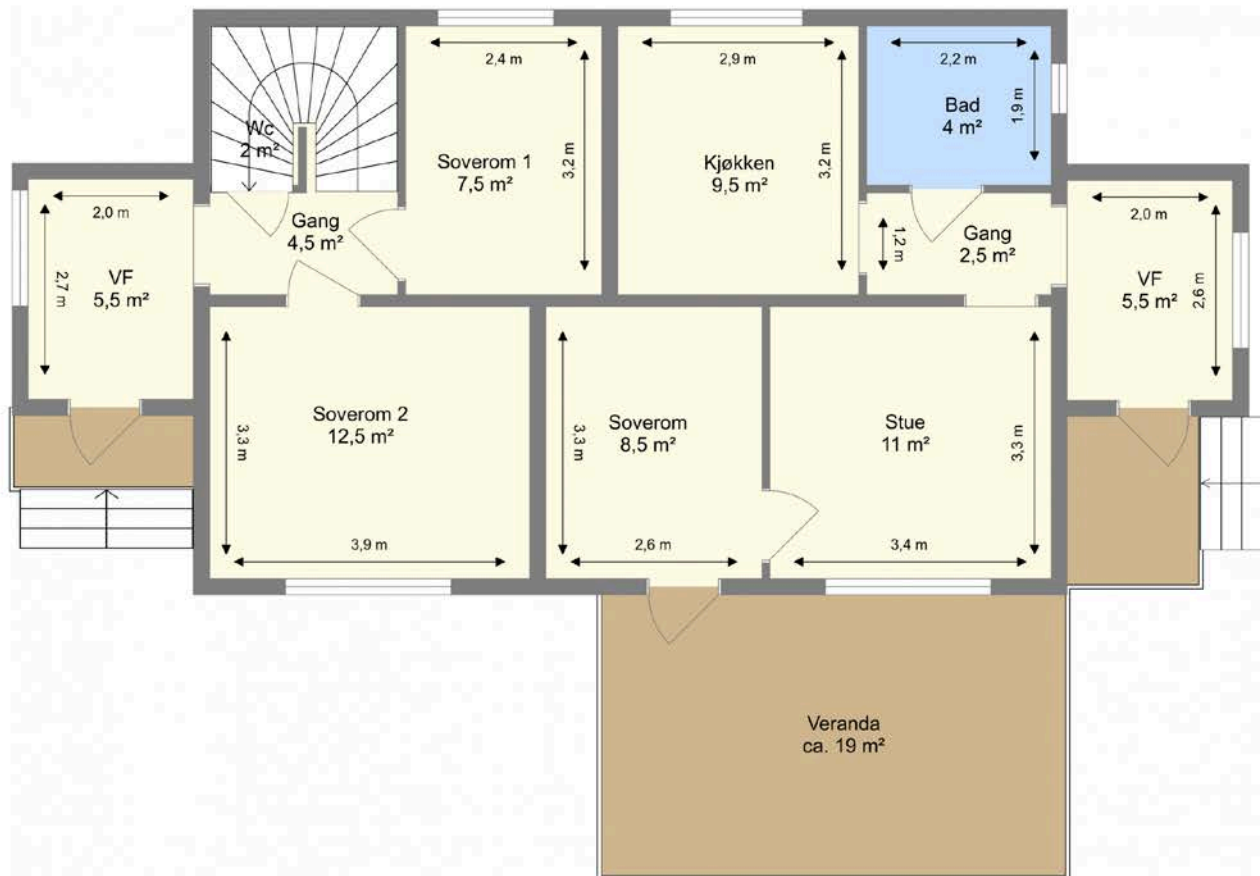
Fridtjof Nansens gate 1 Kjeller



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

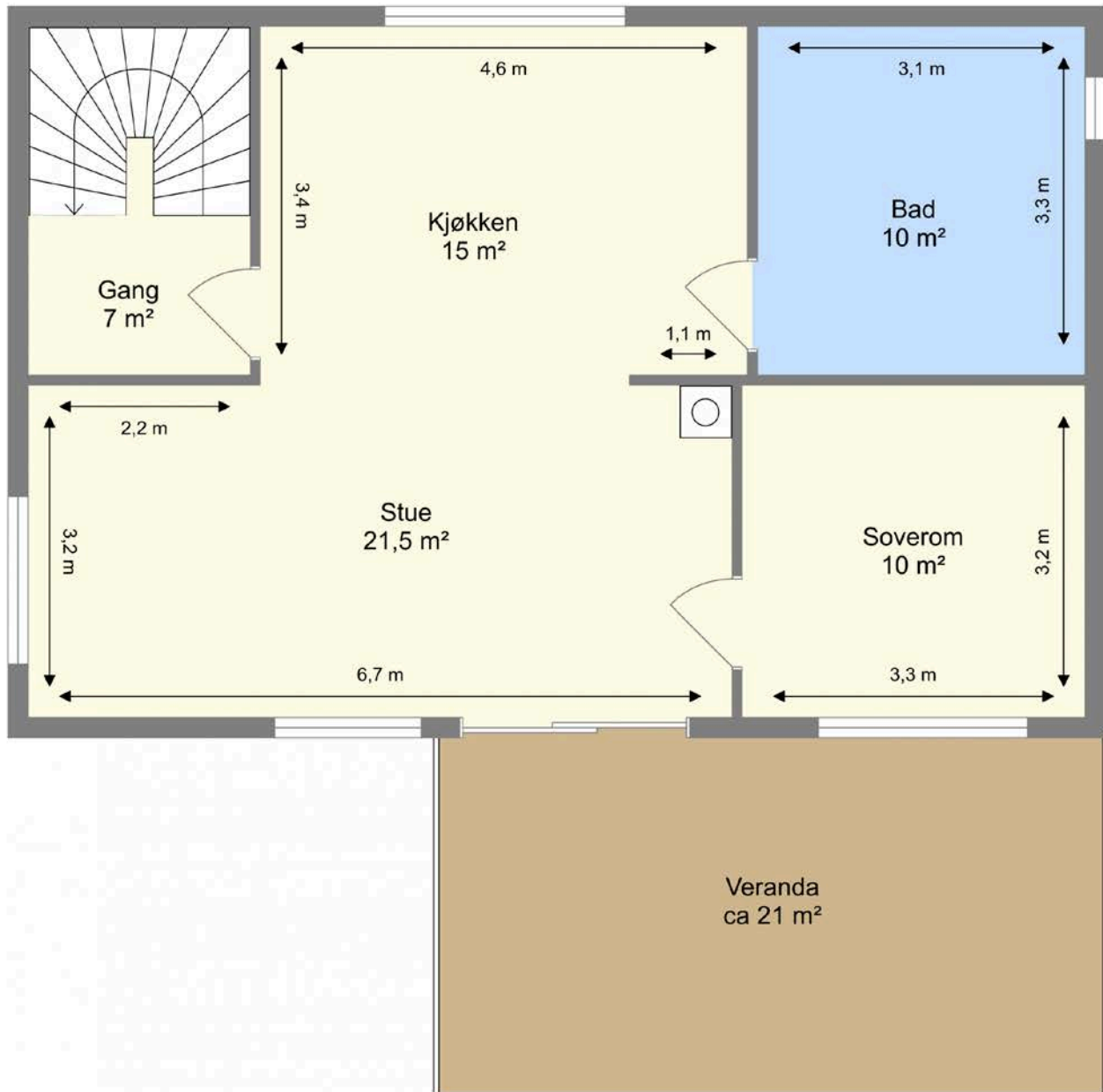
Fridtjof Nansens gate 1

1. Etasje



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

Fridtjof Nansens gate 1 2. Etasje



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

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

✓ GODE PRISER

✓ PERSONLIG RÅDGIVER

✓ GODE DIGITALE LØSNINGER



Verdal
Steinkjer
Namsos
Grong
Rørvik
Mosjøen
Mo i Rana



KONTAKT OSS FOR FINANSIERING - ENKELT, RASKT OG EFFEKTIVT




74 31 28 60

 **GRONG**
SPAREBANK

TILGJENGELIG - OFFENSIV - DYKTIG - ORDENTLIG


Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Fridtjof Nansens gate 1 , 7800 NAMSOS

 NAMSOS kommune

 gnr. 65, bnr. 438

Sum areal alle bygg: BRA: 228 m² BRA-i: 166 m²



Befaringsdato: 30.03.2026

Rapportdato: 09.04.2026

Oppdragsnr.: 20543-1354

Referansenummer: UJ8487

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS



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

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Lars Brattsti

Lars Brattsti

Uavhengig Takstingeniør

lars@tft.no

916 45 125



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

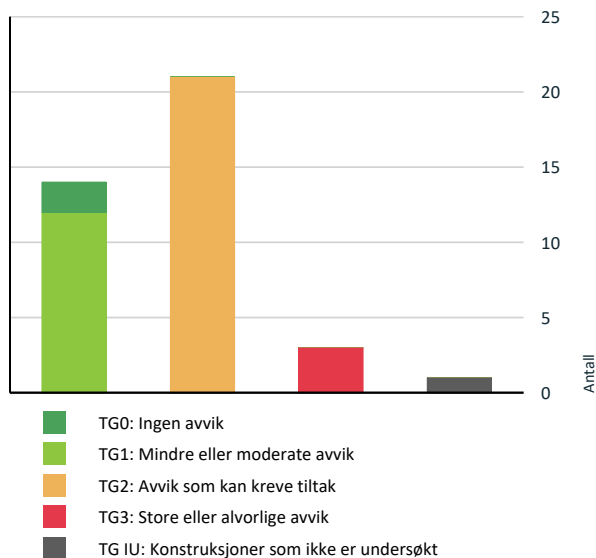
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger planskisser, men disse er ikke navngitt, undertegnende har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger.

Utleiedel i boligen er ikke godkjent av kommunen. Det gis ingen garanti for at slik godkjenning vil bli gitt og ulovligheten er kjøpers ansvar og risiko. Ved å sette inn dør mellom hoveddel og utleiedel kan denne delen leies ut som del av egen bolig.

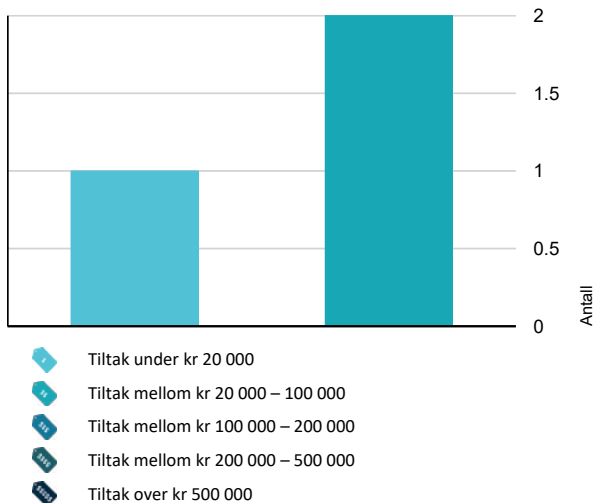
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Spesialrom > 1 Etasje Hoveddel > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)


TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)


TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK


- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)


Sammendrag av boligens tilstand


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


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

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

-  **Kjøkken > Utleie > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)




-  **Våtrom > Utleie > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > Utleie > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > Utleie > Bad/vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1922

Kommentar

Innhentet fra tidligere salgsoppgave.

Anvendelse

Standard

Bolig med utleiedel er oppført i to etasjer over kjeller på grunnmur oppført i støpt betong og med kaldloft. Yttervegger av utforet plankvegg med fasader av stående og liggende royalimpregnert kledning. Taket er et valmtak tekket med decra. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags glass.

Energiattest utarbeidet med byggeår 2000, noe som vil gi et ca byggeår da store deler er fra 2015 og noe fra byggeår.

Vedlikehold

1 og 2 etasje oppgis å være totalrenovert i 2015/2016. Enkelte bygningsdeler fra før 2015. Kjeller og loft fra byggeår.

Tilbygg / modernisering

2015 Modernisering 1 og 2 etasje oppgis å være totalrenovert i 2015/2016. Enkelte bygningsdeler fra før 2015.

UTVENDIG

1 TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besikket fra takfot i stige.

1 TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og beslag av metal.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

1 TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.

1 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Boligen har valmet tak oppført med eldre sperrrekonstruksjoner belagt med taktro og underlagspapp. Stort kaldloft med utlagt gulv, tilkomst via luke med nedtrekkbar stige.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Hele takkonstruksjonen i begge vindfang er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Kaldtloft:

Det ble registrert en del generell missfarging/fuktskjolder på taktro. Ved piggmåling ble det påvist fuktutslag. Nevnte forhold skyldes varmgjennomgang fra underliggende boligrom kombinert med begrenset lufting av kaldtloft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Forhold må holdes under oppsikt. Det anbefales at det etableres bedre lufting.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det er ikke etablert beslag over vinduer. Svak løsnung. Mulighet for vann inn over vindu.

Beslag under vinduer er silikonert mellom vinduskarm og beslag.
Stedvis løsnende silikon.

Beslag uten oppkant i ender.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malte hovedytterdører og malte balkongdører i tre.
Enkel malt tredør til utvendig kjellerinngang.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hoveddel :

Ytterdør har noe slitasje i overflater.

Utleie:

Ytterdør er fuktskadet i nedre del.

Verandadør tar i karm og henger noe.

Kjeller:

Dør har høy slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det må påregnes tiltak for å lukke avvikene.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Med større altaner utenfor begge plan av impregnerte materialer med spaltet dekke og horisontalt rekkverk av lekter. Satt på betongfundamenter i grunnen.

INNVENDIG

! TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har mdf panelbord og himlingsplater.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn. Pipen er plombert i 2 etasje. Kun mulig med vedovn i 2 etasje.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Rom i kjeller er en typisk grovkjeller med ubehandlet betongflater.

Med tanke på byggeår, manglende drenering, og med mangelfull fuktsikring under betongplate, må det påregnes en viss form for fukt i murkonstruksjoner under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Ovennevnte forhold må hensyntas ved lagring av løsøre.

1 TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp. Laminatgulv i trinn.

Vurdering av avvik:

- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

- Trappen må påregnes skiftes ut.

1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2015

Kilde: Egenerklæring

2 ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har mdf panelbord.

2 ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25.

2 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innhentet fra tidligere tilstandsrapport:

Eier opplyser om at det i 2021 i fbm med uttapping av badekar, oppsto vannansamling på gulvet som førte til en drypplekkasje i underliggende rom. Dette indikerer en utetthet ved membran/tettesjikt under/bak flis i overgang gulv/vegg mot yttervegg. Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen for å kunne avdekke eksakt årsak. Eier opplyser om at dette har vært et engangstilfelle og det er ikke vært registrert lignende forhold senere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er viktig med jevnlig rengjøring av sluket for å unngå oppdemning med vannstrømning på gulv, Rommet må fortsatt benyttes med badekar/dusjkabinett som gir kontrollert avrenning i sluk. Tilstandsgrad er gitt med bakgrunn i ovennevnte forhold.

I kostnadsestimatet er det lagt til grunn en utbedring av tettesjikt på gulv.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



2 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



UTLEIE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

UTLEIE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har mdf panelbord.

Vurdering av avvik:

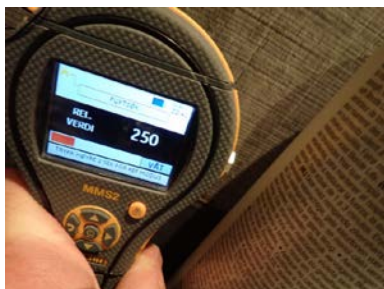
- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Det mangler alulist i hjørnet ved wc.

Registrerer forhøyede fuktverdier ved fuktsøk på våtromsplater i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av skadede plater.
- Dersom det ikke gjøres tiltak vil fuktopptaket i platene føre til oppsvelling og utett tettesjikt med fare for videre fuktskade i tilstøtende konstruksjoner.



UTLEIE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved

Tilstandsrapport

dørterskelen er 25.

UTLEIE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



UTLEIE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

UTLEIE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

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

UTLEIE > BAD/VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det er åpnet i kjeller under sluk.
Ingen avvik registrert.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, vinskap og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det er mindre hakk i laminatgulv og det er fuktskade i veggplate bak oppvaskkumme.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- De påviste skader må utbedres.

2 ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

UTLEIE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er platetopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det er fuktsvellinger på fronter ved oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
- Komfyrvakt må monteres.

UTLEIE > KJØKKEN

Avtrekk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1 ETASJE HOVEDDEL > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Det er ikke etablert rørskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mindre del i kjeller som har passert halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Avløpsanlegget er delvis luftet med durgøventil på kaldtloft.

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Tilstandsrapport

- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.

Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Stedvis noe avflassing av maling i vinduskarmer pga kondensvann.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er ikke sluk i rommet, men vann vil renne til naborom med sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringssskap er plassert i gang 2 etasje. Felles sikringssskap og måler for begge enheter.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

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.
2015 Noe eldre installasjon i kjeller.
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
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
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?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brantilløp 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, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det opplyses at det ikke er etablert drenering, stedvis noe synlig utvendig fuktsikring.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrengfall fra mur ikke tilfredsstillende på øvre side mot gata og taknedløp satt på terreng. Ser ikke ut til at det har hatt noen negative konsekvenser da det ikke virket å være problemer med fukt fra grunnen.

Er som naturlig noe fuktighet og saltutslag i kjellergulv og mur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler at kjeller holdes under oppsikt for å avdekke om det er negativ utvikling.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur og betongsøyler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen forhold som vurderes å være av vesentlig betydning ble registrert på befaringdagen på synlige flater. Har vært litt sig på tilbygde vindfang. Tg 2 for alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen tiltak nødvendig.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

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

Terrengfall fra mur ikke tilfredsstillende på øvre side mot gata.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod'er
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, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje Hoveddel	35			35	2
2 Etasje	66			66	21
Utleie	44			44	22
Loft	21			21	
Kjeller		62		62	
SUM	166	62			45
SUM BRA	228				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje Hoveddel	Vindfang, gang, toalettrom, soverom, soverom 2		
2 Etasje	Gang, kjøkken, stue, bad, soverom		
Utleie	Vindfang, gang, stue, soverom, kjøkken, bad/vaskerom		
Loft	Uinnredet loft		
Kjeller		8 uinnredet kjellerrom	

Kommentar

Areal på loft er medregnet i BRA-i.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det foreligger planskisser, men disse er ikke navngitt, undertegnende har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger.

Utleiedel i boligen er ikke godkjent av kommunen. Det gis ingen garanti for at slik godkjenning vil bli gitt og ulovligheten er kjøpers ansvar og risiko. Ved å sette inn dør mellom hoveddel og utleiedel kan denne delen leies ut som del av egen bolig.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.3.2026	Lars Brattsti	Takstingeniør
	Arild Andreas Vist	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5007 NAMSOS	65	438		0	535.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Fridtjof Nansens gate 1

Hjemmelshaver

Vist Arild Andreas, Aune Runi Caroline
Arnsteinsdatter

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet kommunalt vann via private stikkledninger

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet kommunalt avløp via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	30.03.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	30.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	29.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	29.03.2026		Gjennomgått		Nei
Standardbeskrivelse	30.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Arild Andreas Vist

Runi Caroline Arnsteinsdatter Aune

Boligen

Fridtjof Nansens Gate 1

7800 Namsos

5007-65/438/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2024
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Ja**

Vannlekkasje i forbindelse med tapping av badekar og tett sluk en gang i 2021. Er tatt fuktmåling i ettertid og veggen er tørr.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

Firmanavn: Usikker

Beskrivelse av arbeidet: Total renovering av huset, det ble da lagt nytt tak, nye vinduer og dører, etterisolert.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**



Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Nte

Beskrivelse av arbeidet: Oppgradering av el-skap og installasjon av elbillader

Eiendommen og omgivelsene

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- ♦ **Ja**

Riving av uthus, totalrenovering av hus, bygget på 2 nye innganger på huset.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- ♦ **Ja**

Dette er gjort før vår tid

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- ♦ **Ja**

Halve 1 etg er utleie leilighet

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Adresse

Fridtjof Nansens gate 1, 7800 NAMSOS

Dato for energimerking

30.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-276752

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

185143341

Gårdsnummer

65

Bruksnummer

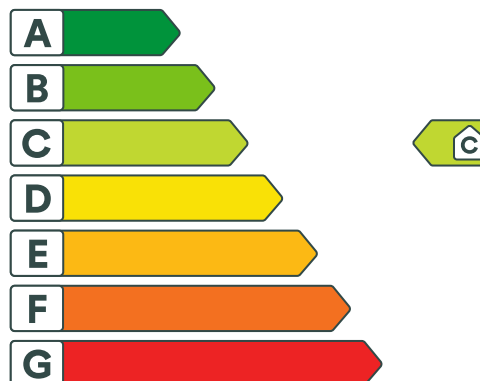
438

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2000

Bygningstype

Enebolig med utleiedel

Bruksareal

207,0 m²

Oppvarmet bruksareal

207,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

142,67 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

161,61 kWh/m²

Totalt levert pr. år

35 438 kWh



Fridtjof Nansens gate 1, 7800 NAMSOS



Detaljering

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



Fridtjof Nansens gate 1, 7800 NAMSOS



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: 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 kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: 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 11: 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 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: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: 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 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 19: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: 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.



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Fridtjof Nansens gate 1 - Nabolaget Lavika øst/Prærien østre - vurdert av 18 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚗 Vika	6 min 🚶
Linje 609, 665, 782, 785	0.5 km
✈️ Namsos lufthavn	10 min 🚗

Skoler

Vestbyen skole (1-7 kl.)	17 min 🚶
198 elever, 10 klasser	1.5 km
Namsos barneskole (1-7 kl.)	20 min 🚶
184 elever, 11 klasser	1.8 km
Namsos ungdomsskole (8-10 kl.)	18 min 🚶
240 elever, 17 klasser	1.6 km
Høknes ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min 🚗
164 elever, 14 klasser	2.5 km
Olav Duun videregående skole	8 min 🚗
852 elever	3 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Namsos Storsenter	5 min 🚶
🚗 Samfunnshuset	10 min 🚶



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

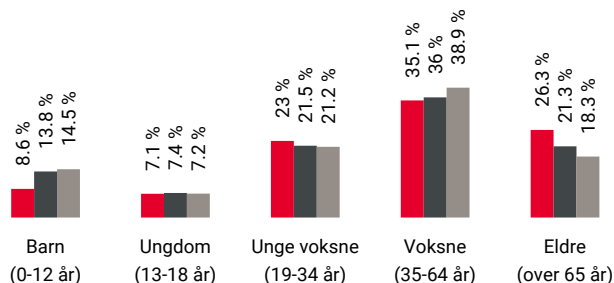
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🇳🇴 Lavika øst/Prærien østre	759	411
🇳🇴 Namsos	9 254	4 820
🇳🇴 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager


Natur & Idrettsbarnehagen Bråten (1-5 ...)	12 min 🚶
46 barn	1.1 km
Solvang barnehage (1-5 år)	18 min 🚶
68 barn	1.6 km
Granåsen barnehage (1-5 år)	22 min 🚶
22 barn	1.8 km


Dagligvare


Rema 1000 Rock City	5 min 🚶
Post i butikk, PostNord	0.4 km
Coop Extra Verftsgata	7 min 🚶

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Gående
-  3. Sykkel

 **Støynivået**
Lite støynivå 86/100

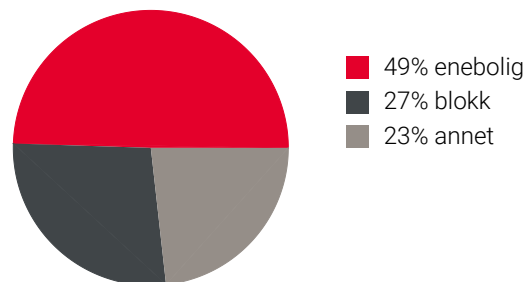
 **Trafikk**
Lite trafikk 83/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 82/100





Sport

-  Vika balløkke 2 min 
Ballspill 0.2 km
-  Bråten balløkke 15 min 
Ballspill 1.2 km
-  Care Namsos 13 min 
-  Træn Namsos 16 min 

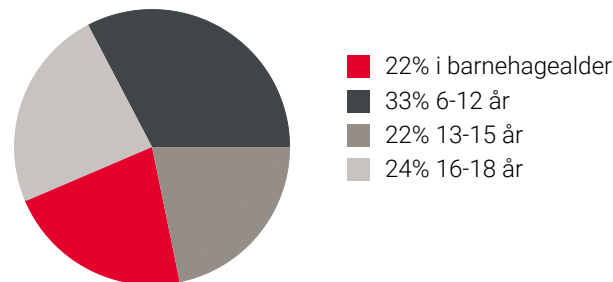
Boligmasse



Varer/Tjenester

-  Namsos Storsenter 7 min 
-  Apotek 1 Namsos 6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

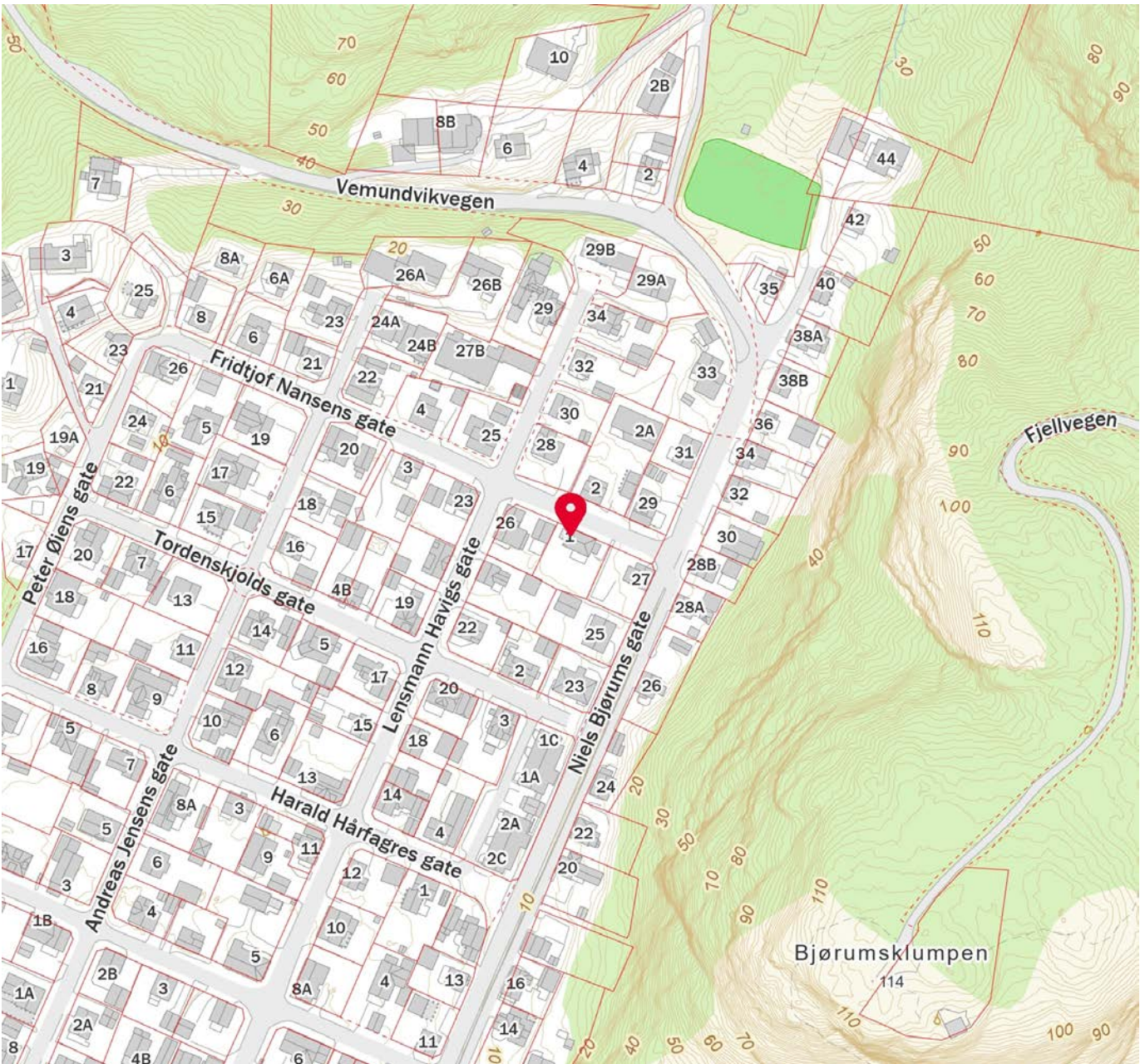
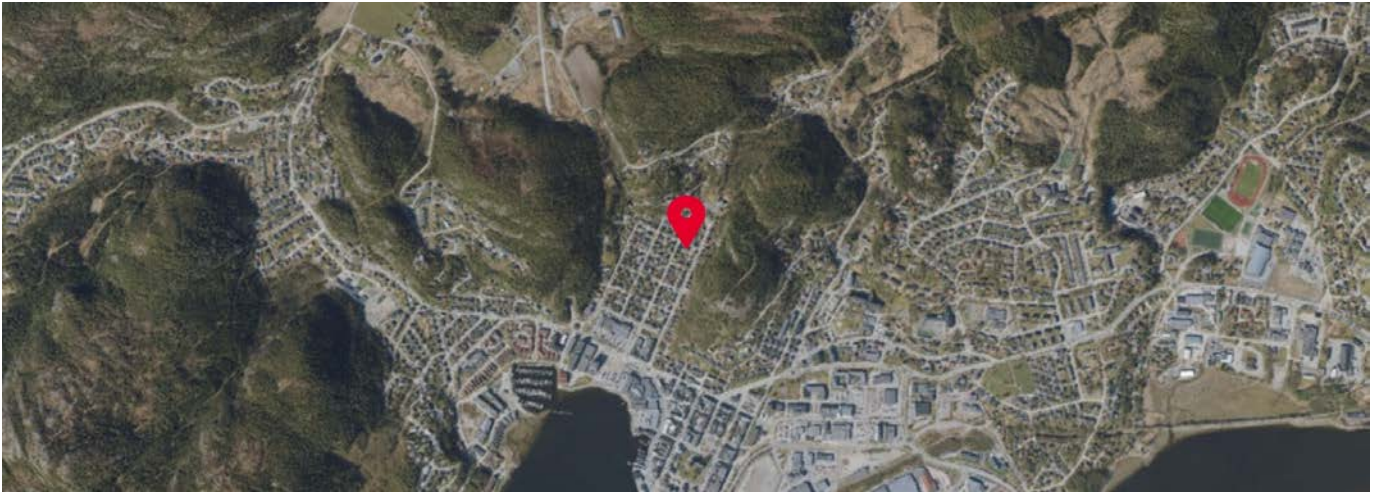


0% 45%

-  Lavika øst/Prærien østre
-  Namsos
-  Norge

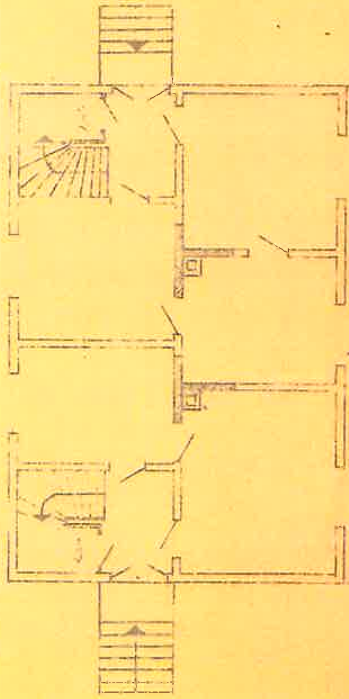
Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

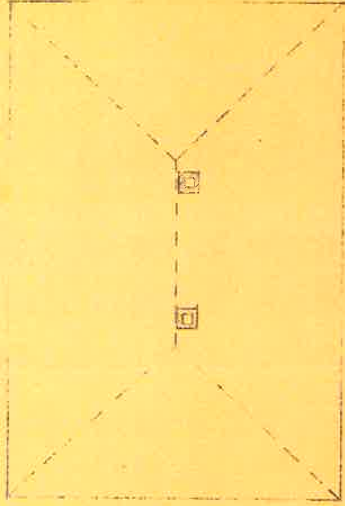


 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

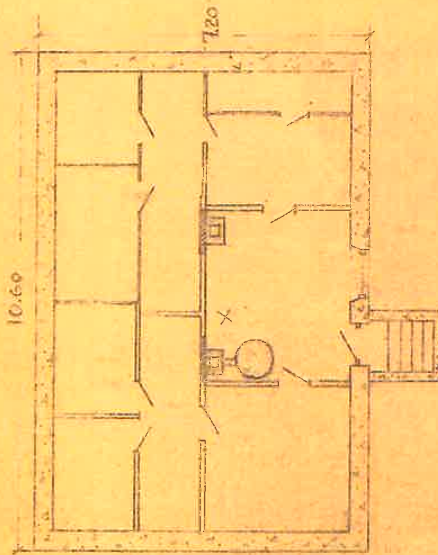
ENC 65, INC 438



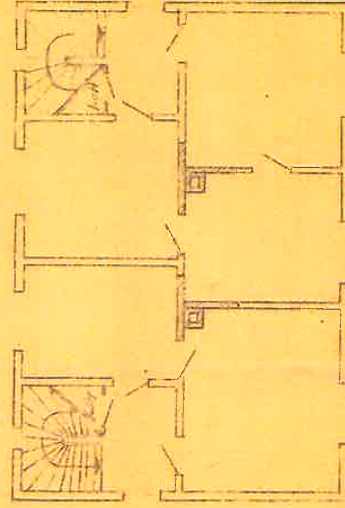
1ste ETASJE.



LOFT.

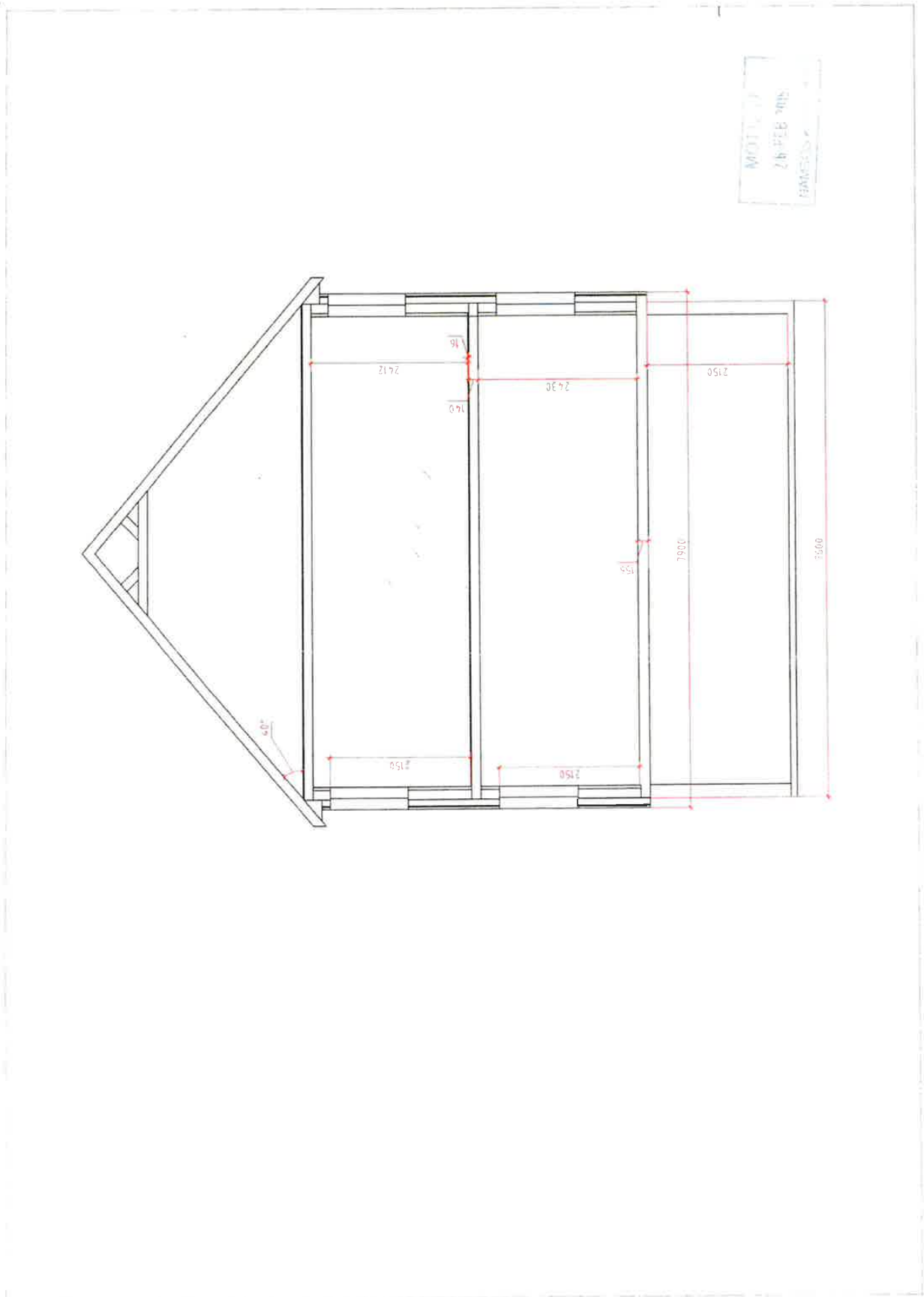


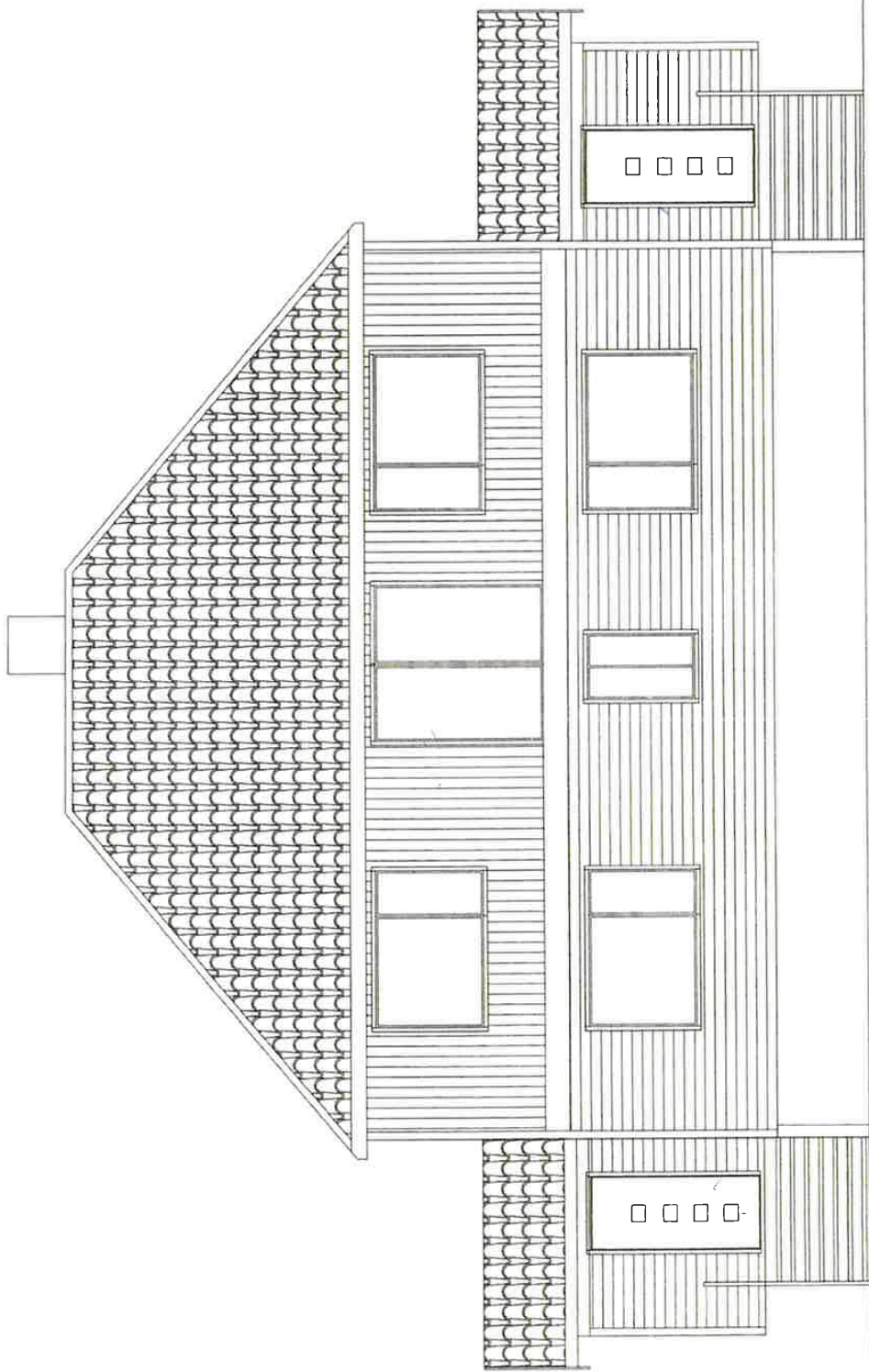
KJELLER.



2den ETASJE.

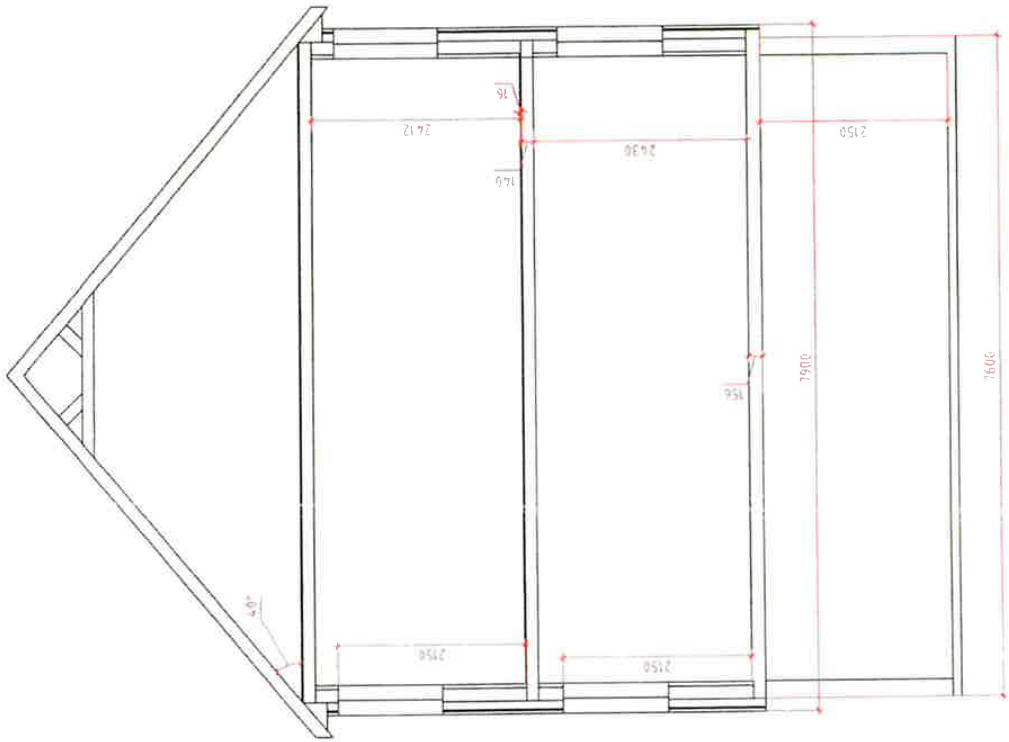
FRIDTUF NANGENS GATE NR. 1	Legt: 2/24 4
NAMSOOS KOMFUNE	Ans: 7/24 A
	Nr:
NAMSOOS BYINGENIØRKONTOR	
A 3	



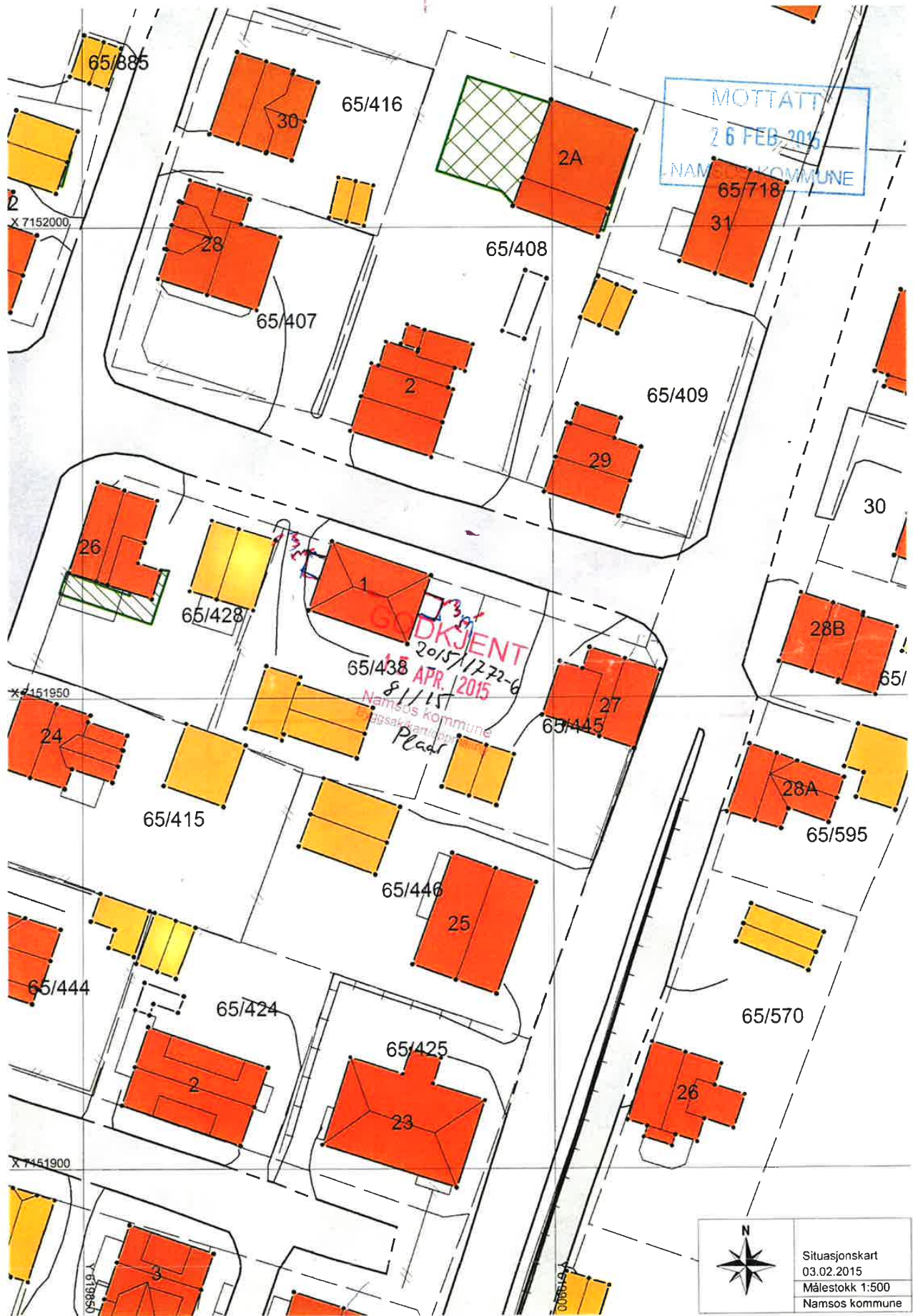


MOTTATT
26 FEB 70H
RUMSLOS KÖRNINGE

MOT...
16 FEB 2015
NAMPTON

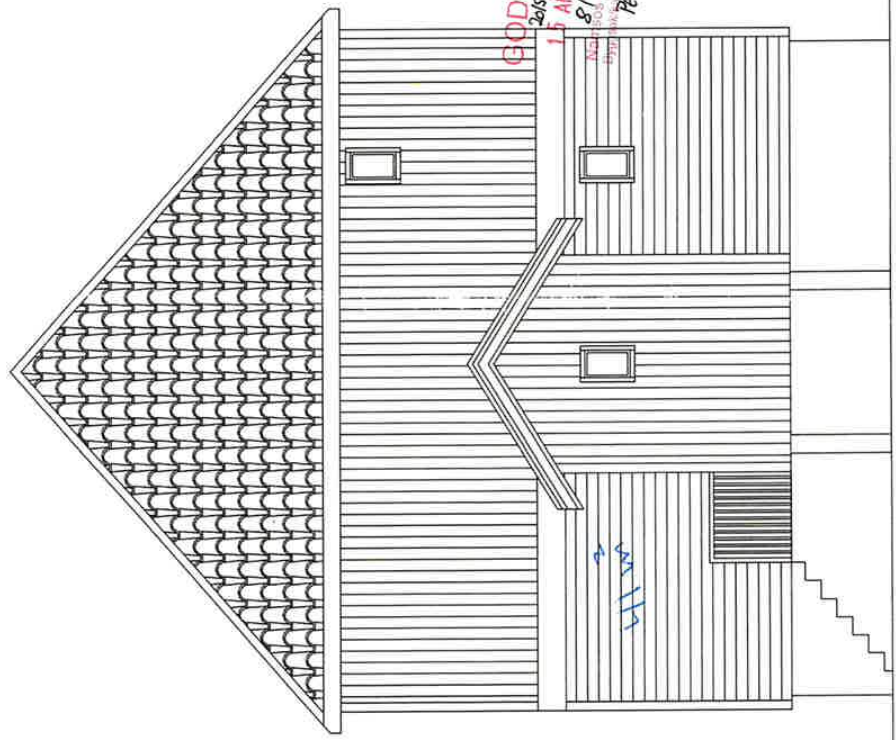






	Situasjonskart
	03.02.2015
	Målestokk 1:500
	Namsos kommune

2. April 2016



5.700

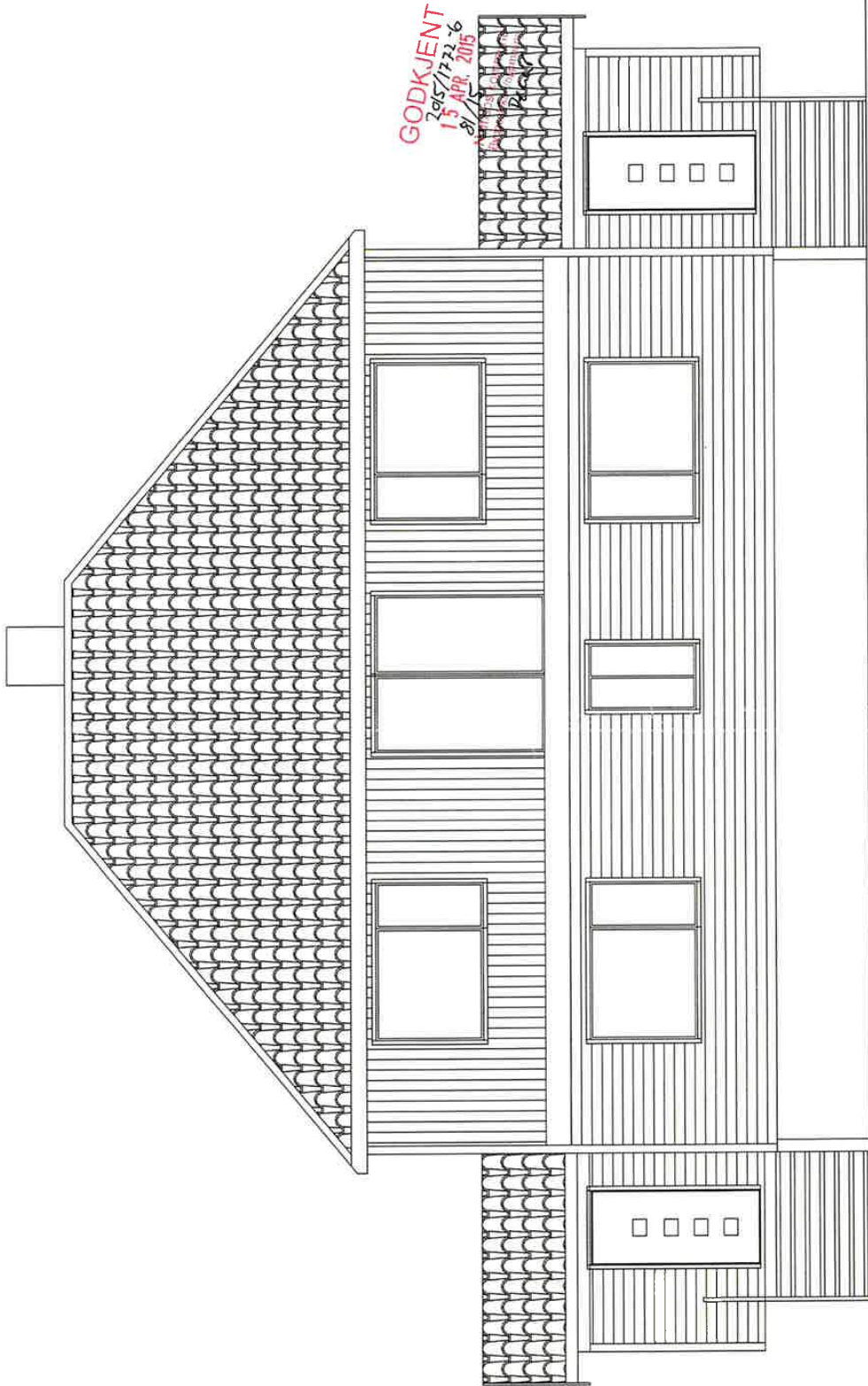
GODKJENT
2015/1722-6
15. APR. 2015
81/15
NAMSO'S KONTRAFONE

MOTTATT
26 FEB 2015
NAMSO'S KONTRAFONE

↑

7.200

↑

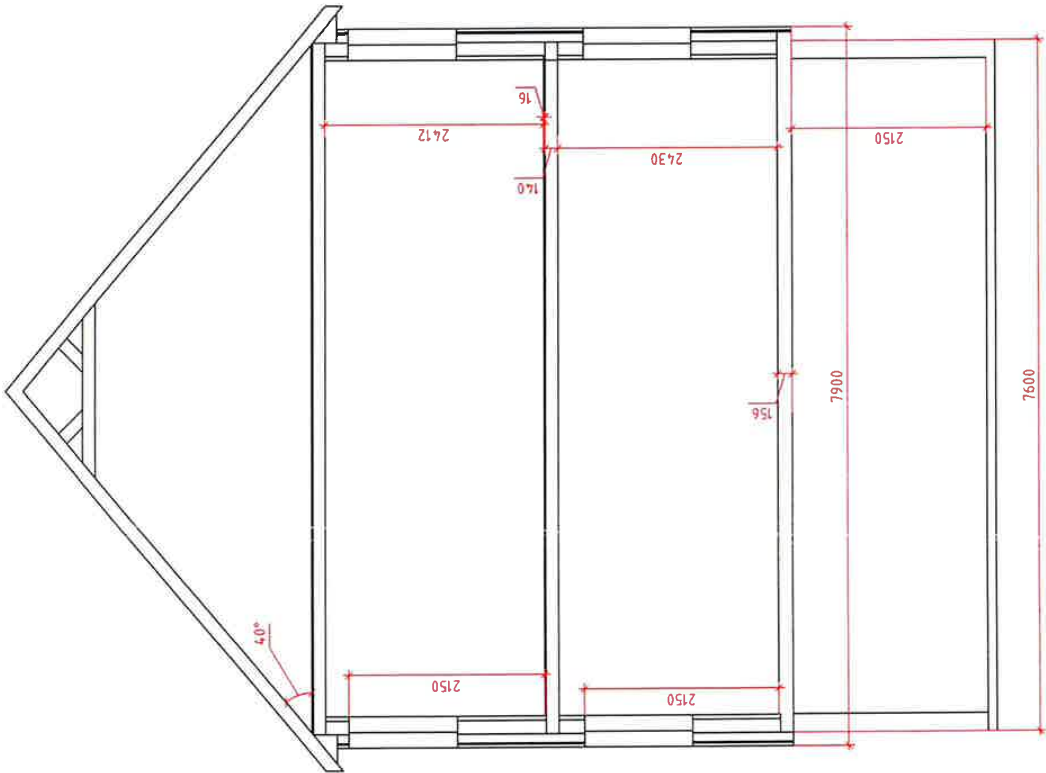


GODKJENT
2015/1722-6
15 APR. 2015
81

MOTTATT
26 FEB 2015
NAMSOSS KOMMUNE

MOTTAT
26 FEB 2015
NAMSO5 KOMMUT 01E

MOTTAT
26 FEB 2015
NAMSOŠ KOMJUT. PMS





RUNI CAROLINE ARNSTEINSDATTER
AUNE
Fridtjof Nansens gate 1
7800 NAMSOS

Vår referanse	Deres referanse	Saksbehandler	Tlf. saksbehandler	Dato
2025/1421-4		Britt Frantzen	91796252	05.03.2025

FERDIGATTEST

jf. plan- og bygningsloven § 21-10

Vedtaksnr: 86/25
Behandlet i: Delegert vedtak eByggesak

Byggested: Fridtjof Nansens Gate 1, Gnr/Bnr: 065/438
7800 Namsos
Fritjof Nansens gate 1
Tiltakshaver: Caroline A Aune og Arild Adresse: Fridtjof Nansens gate 1,
Andreas Vist 7822 Namsos
Tiltakets art: 2 mindre tilbygg Bruksareal: 6 m²

Tillatelse til tiltak er gitt 15.4.2015 i sak 2015/1772.

Søknad om ferdigattest er mottatt 02.03.2025.

Tiltakshaver har bekreftet:

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

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

Oppgi vår referanse / saksnummer ved kontakt i saken.

Hilsen

Britt Frantzen
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Interne kopimottakere

Marita Fjær
Tomas Haugum

Økonomi
Kommunalteknikk



Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Namsos Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5007 Gårdsnr.: 65 Bruksnr.: 438

Adresse: Fridtjof Nansens gate 1, 7800 NAMSOS

Referanse: 1706260038

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann		6302
Avløp		8410
Renovasjon		7760
Branntilsyn, feiing		539
Eiendomsskatt	Grunnlaget er 3,9 promille av skattetaksten	4957

Vannmåler: Ja

	Dato	Målestand m3
Sist avlest	09.11.2025	3460

Kommentar

Eiendomsskattetaksten er kr. 1 816 000,-.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRSPØRSLER.

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

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

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



Namsos Kommune

Adresse Postboks 333 Sentrum, 7801

Telefon

Utskriftsdato: 23.03.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Namsos Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5007 **Gårdsnr.:** 65 **Bruksnr.:** 438

Adresse: Fridtjof Nansens gate 1, 7800 NAMSOS

Referanse: 1706260038

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har vannmåler
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
Vei	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
Pålegg	Det foreligger ikke pålegg om endring av tilknytningsforhold.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	65	Bruksnr:	438	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Fridtjof Nansens gate 1, 7800 NAMSOS						
Dato:	23.03.2026	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
I tilfelle ja, hvilke?	Rapport nr. 106144	
Dato for siste kontroll av anlegget:	28.01.2016	
Merknader:		

KLYKKEN OLE MORTEN

FRIDTJOF NANSENS GATE 1
7800 NAMSOS

<i>Deres ref.:</i>	<i>Saks nr.:</i>	<i>AnleggsId:</i>	<i>Dato:</i>
	DLE-106144	1047867-002	01.02.2016

Forhåndsvarsel Rapport etter kontroll av elektrisk anlegg

Det lokale eltilsyn (DLE) viser til kontroll utført den 28.01.2016 av anlegg i FRIDTJOF NANSENS GATE 0001, 7800 NAMSOS. Kontrollen ble utført i henhold til Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr § 3 og forskrifter med hjemmel i denne loven.

Vedlagt følger rapport 106144. Rapporten beskriver de feil og mangler som ble avdekket ved vår kontroll, samt angir hvilke forskriftsmessige krav som ikke er oppfylt.

Med bakgrunn i de feil og mangler som ble avdekket ved vår kontroll, forhåndsvarsles det om at DLE vurderer å gi pålegg med plikt til å utbedre de feil og mangler som fremgår av den vedlagte rapporten. Ved et eventuelt pålegg, vil det bli satt en frist for når utbedring skal være utført.

Vi gjør oppmerksom på Forvaltningslovens § 16 som gir parter i saken rett til uttalelse. Frist for å komme med eventuelle uttalelser/kommentarer er 29.02.2016. Parter i saken har også rett til å gjøre seg kjent med sakens dokumenter, jfr. Forvaltningslovens §§18-19.

Om vi ikke mottar uttalelser/kommentarer innen fristen, vil feil og mangler beskrevet i rapporten legges til grunn i DLE sin videre saksoppfølgning.

Med hilsen

Hallstein Skjærvik
elsikkerhetsingeniør

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

Vedlegg: Rapport

Det lokale eltilsyn

Tilsynsdistrikt Namsos
 Bøndernesvegen 2
 7805 NAMSOS
 Tlf: 07402

Side 1 av 2

AnleggsId:

1047867-002

Rapportnr./SaksId.:

106144

Mottaker

KLYKKEN OLE MORTEN

FRIDTJOF NANSENS GATE 1
 7800 NAMSOS

Anleggsadresse

-
 FRIDTJOF NANSENS GATE 0001
 7800 NAMSOS
 NTE målernr.: 127655

Kontrollert av

Hallstein Skjærvik

Rapport

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

Melding om rettingsarbeidet slik det er utført skrives under hvert punkt og sendes Det lokale eltilsyn, dle@nte.no (alt. pr.post til: NTE Nett AS, DLE, Postboks 2551, 7736 Steinkjer).

Rettingsarbeidet skal forestås av registrert elektroentreprenør.

Kontrolltype

Periodisk

Kontrolldato

28.01.2016

Det ble under kontrollen funnet følgende å bemerke:

BOLIG M/UTLEIEDEL UNDER RESTAURERING.

- 1 **Generelt , ny installasjoner.** Det var ikke utstedt erklæring om samsvar for anlegget, jfr. FEL §12.
- 2 **Generelt** Eier kunne ikke fremvise dokumentasjon for varmekabelanlegg, jfr. FEL §13.
- 3 **1. etasje , leilighet u/restaurering.** Utstyr/anleggsdel var utsatt for skadelig mekanisk påkjenning, jfr. FEL § 28.
Kabel foran ny-innsatt altandør.

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

RETTELSE ER UTFØRT AV:

Dato

Underskrift montør

Dato

Stempel/Underskrift elektroinstallatør

Isol.motst. ved kontroll

Etter utbedring

M Ω

..... M Ω

DET LOKALE ELTILSYN:

01.02.2016

Hallstein Skjærvik
 elsikkerhetsingeniør

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

Det lokale eltilsyn

Tilsynsdistrikt Namsos
Bøndernesvegen 2
7805 NAMSOS
Tlf: 07402

Side 2 av 2

AnleggsId:

1047867-002

Rapportnr./SaksId.:

106144

- 4 **1. etasje , nytt bad** Installasjonen manglet nødvendig utstyr for jordfeilvern, jfr. FEL §21.

Installasjon var ikke ferdigstilt, men delvis tilkopleet.

- 5 **1. etasje , kjøkken** Utstyr/anleggsdel var ikke betryggende festet, jfr. FEL §28.

Kabel på vegg.

- 6 **1. etasje , komfyr** Utstyr/anleggsdel var ikke betryggende festet, jfr. FEL §28.

Deksel til stikkontakt for komfyr.

- 7 **Kommentar** Anlegget var under restaurering og var ikke tilpasset brukerens behov.



NAMSOS KOMMUNE

Samfunnssikkerhet og teknisk drift,
Stavarvegen 2
7856 JØA

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

Megleropplysninger - pipe/ildsted info

Kommunale avgifter pr dato 23.03.26

Gnr.:	65	Bnr.:	438	Fnr.:		Snr.:	
Adresse: Fridtjof Nansens gate 1, 7800 NAMSOS							

Ingen anmerkninger/mangler vedr pipe, ildsted eller boenhet registrert på tilsyn 11.02.2025.

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

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

Dagbok nr. 4003 1959
Namdal Sørenskriverembete
28-12

ERKLÆRING

Undertegnede, som eier av gr.nr. br.nr. matr.nr. 438,
Fridtjof Nansens gt. 1, erklærer herved likeoverfor Namsos

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

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

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

Namsos, den 22. desember 19 59.

sejs

Maks Skratningsen

Eiers egenhendige underskrift

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysing.

..... den 19

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhets:	Gårdsnr 65, Bruksnr 438	Kommune:	5007 Namsos
Adresse:		Grunnkrets:	403 Lavika
Veiadresse:	Fridtjof Nansens gate 1, gatenr 1360	Valgkrets:	1 Namsos
	7800 Namsos	Kirkesogn:	9110101 Namsos
Oppdatert:	24.10.2023	Tettsted:	7013 Namsos

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Fridtjof Nansens gate 1	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:		Har festegrund:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	535,4 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5007/65/438	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5007/65/438	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Fridtjof Nansens gate 1	Bolig	144,0	Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	10,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	144,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	144,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	185143341			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		75,0		75,0				
H02			69,0		69,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

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

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	75,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	75,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	185143333			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				53,0	53,0				
L01				22,0	22,0				

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

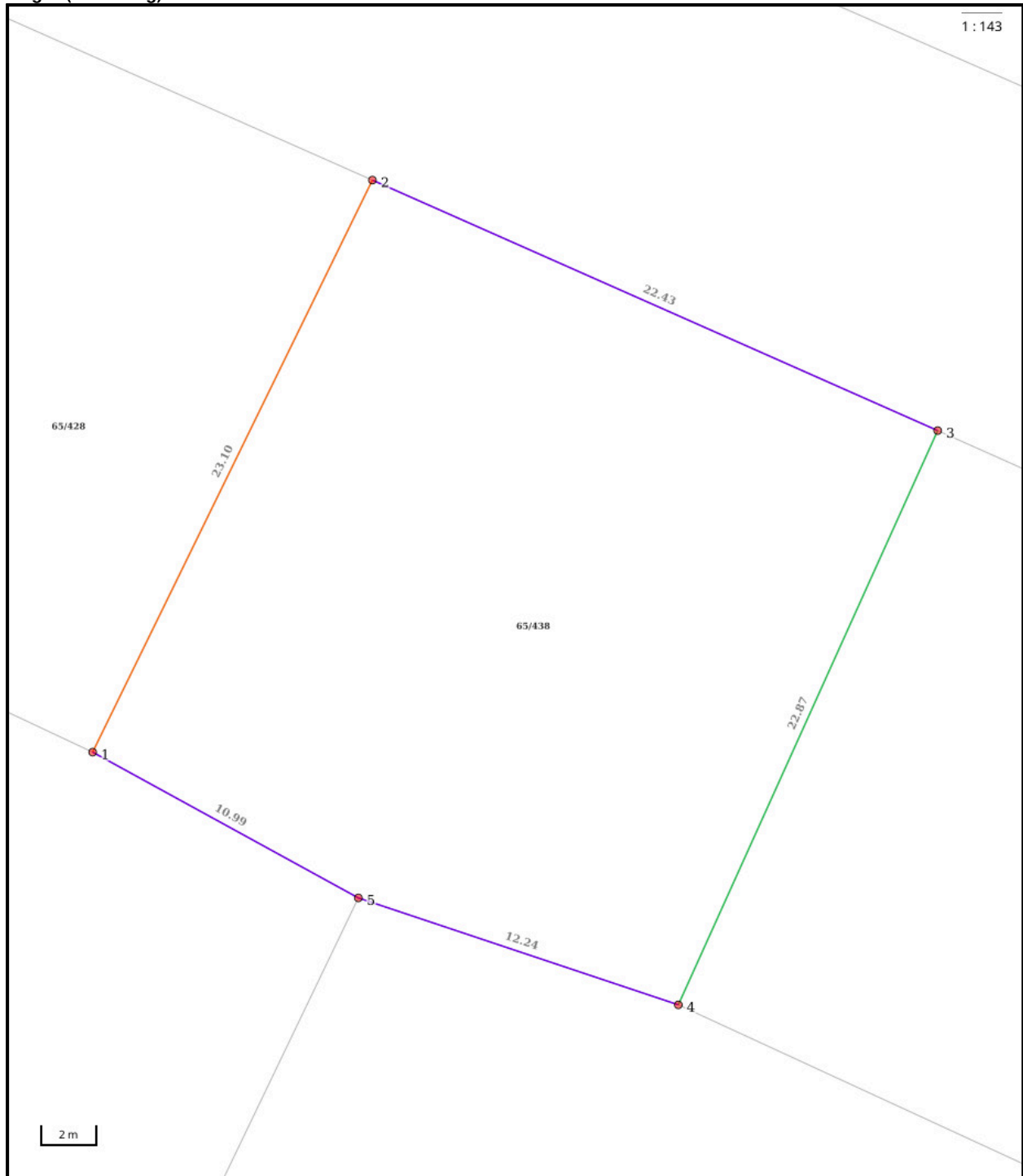
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak 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:** 535,40m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 151 946,48	619 863,38	23,10m	Frihåndstegning: Digitalisert fra krokering på kart	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	7 151 968,10	619 871,52	22,43m	Frihåndstegning: Digitalisert fra krokering på kart	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	7 151 960,99	619 892,79	22,87m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	7 151 939,35	619 885,39	12,24m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	7 151 942,12	619 873,47	10,99m	Frihåndstegning: Digitalisert fra krokering på kart	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Bestemmelser vedtatt gjort gjeldende av Namsos kommunestyre 2/10-1975 for reguleringsplan for Niels Bjørums gate, med endringer foretatt av fylkesmannen.

Vedtekter for "Lavika", Namsos,
i henhold til lov om bygningsvesenet av 22/2-1924.
Planen av 9/1 - 8/5 - 1943.
Stadfestet av Innenriksdepartementet 13/1-1944.
Vedtatt av bytinget i Namsos 1/11-1943.

§ 1.

Det regulerte område er i planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grense skal bebyggelsen plasseres i henhold til gater og plasser som er angitt på planen.

§ 2.

Bygningene skal oppføres av mur eller betong med ildfaste etasjeskillere hvor dette er vist i planen. For øvrig kan bygningene oppføres i tre.

§ 3.

Bebyggelsen kan innredes til beboelse og butikker. Bygningsrådet kan bestemme at butikker henvises til bestemte strøk. Industri tillates ikke uten i de områder som i planen er spesielt angitt som industristrøk.

Bygningene skal oppføres med det antall etasjer som er vist på planen. Byggehøyde regnet fra grunnens planerte nivå til gesimsens overkant må ikke overstige 4 m for 1 - etasje og 7,5 m for 2 - etasjes bebyggelse. Ens byggehøyde må gjennomføres for samme bygningsflukt.

§ 4.

1. Forhager, mellomrom mellom de enkelte hus, gårdsrom osv. må gis en ensartet, tiltalende utforming og behandling. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet felles plan for disse områder som viser uthus, garasjer, beplantning, tørkeplasser, plass for søppelkasser o.l. Lignende planer kan også kreves for de offentlige bygningers og anleggs vedkommende.

2. Uthus, garasjer, skur o.l. må ikke oppføres uten bygningsrådets tillatelse. De skal være i samsvar med den detaljutarbeidede reguleringsplan og tillates ikke oppført i mer enn en etasje.

3. Eiendommer skal innhegnes på den måten som bygningsrådet bestemmer. Gjerde i samme gateflukt skal ha mest mulig ensartet konstruksjon, høyde og farge. Gjerdehøyder må ikke overskride 1,20 m. Naboer kan sløyfe gjerder i tomtegrense. Oppsettes gjerde mellom nabotomten, skal dette ikke være høyere enn gjerde mot gate.

§ 5.

1. Ingen tomt må bebygges før det foreligger godkjent tomte-inndeling for hele kvartalet.

2. Husene skal ha fasademessig utstyr på alle 4 sider.

§ 6.

Bygningene skal ha sadeltak eller valmtak. Ens takteking må gjennomføres for samme kvartal eller gateflukt. Takoppbygg eller nedskjæringer i takflaten tillates ikke.

§ 7.

For offentlige bygninger angitt i planen gjelder ikke bestemmelsene om bygningshøyde og etasjeantall.

§ 8.

Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggeanmeldelsene ha for øye at bebyggelsen får god form og materialbehandling, og at bygninger i samme kvartal eller bygningsflukt får en harmonisk utforming og fasadebehandling.

§ 9.

Mindre vesentlige endringer av reguleringsplanen må foretas i samsvar med bygningslovens § 28.

§ 10.

Etter at vedtektene er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.

Stadfestet 6/1-1976.



12 1 - 1976
504.41

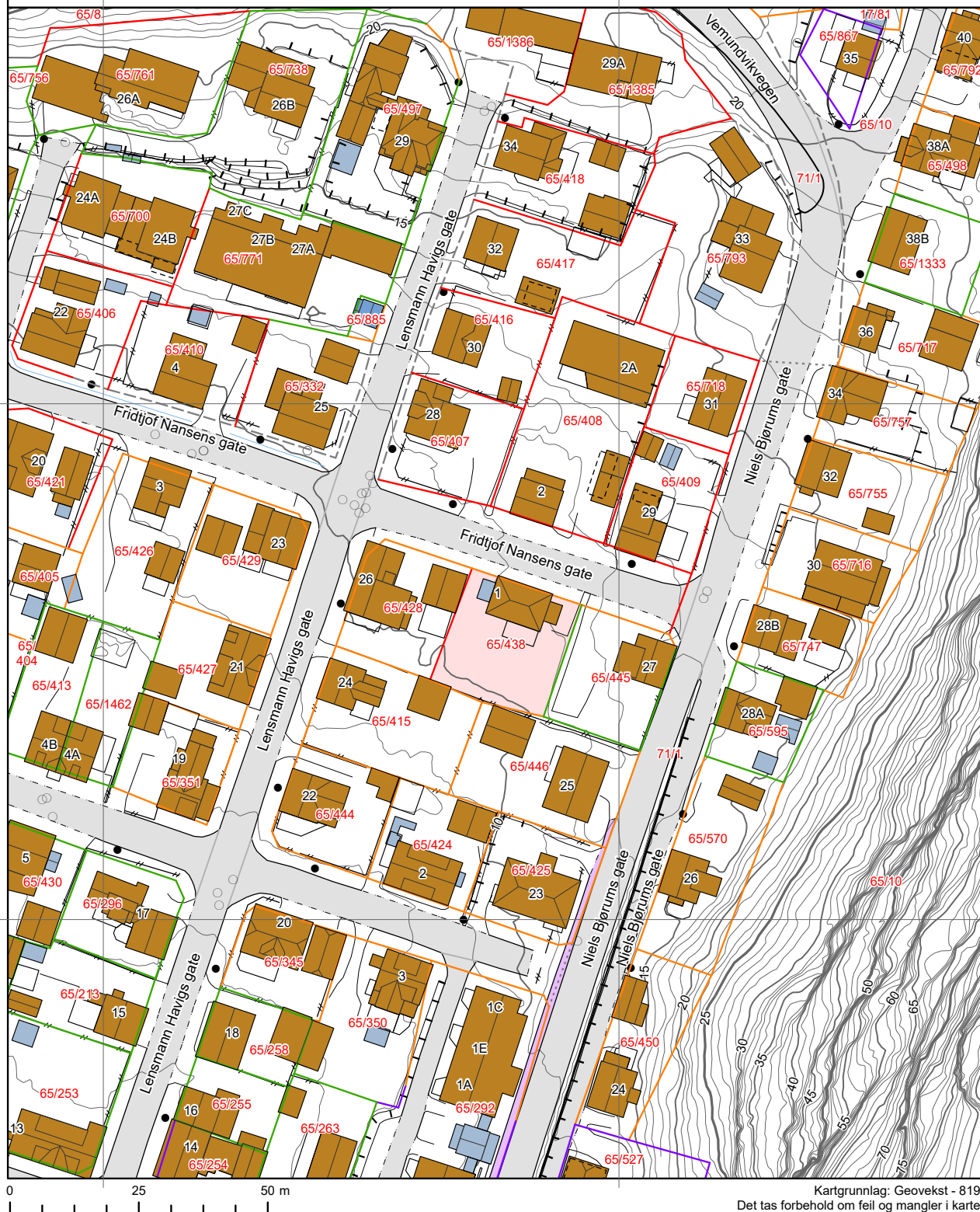
Kommune: 5007 Namsos
Eiendom: 5007/65/438/0/0

Eiendomsgrenser

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




















Målestokk 1:1000
Dato: 23.3.2026









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

Tegnforklaring









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

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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



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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?

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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Fridtjof Nansens gate 1
7800 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