

aktiv.



Klingenbergsvegen 6, 7820 SPILLUM

**Klinga | Enebolig med bi-leilighet |
2 soverom | Carport | Eiet tomt |**



Avdelingsleder/Megler

Torleif Sommerseth

Mobil 928 06 396

E-post torleif.sommerseth@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Namsos

Søren R Thornæs veg 4, 7800 NAMSOS

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 650 000,-
Omkostn.: Kr 42 600,-
Total ink omk.: Kr 1 692 600,-
Selger: Namsos Kommune

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2002
BRA-i/BRA Total 97/102 kvm
Tomtstr.: 1300.2 m²
Soverom: 2
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 23, bnr. 82
Oppdragsnr.: 1706250100

Din neste bolig!

Eiendommen ligger i landlige omgivelser ca. 8 km fra Namsos sentrum. Gode lys og solforhold.

Boligen har tidligere blitt bruk som omsorgsbolig av Namsos kommune og har standard fra byggeår. Boligen har en egen bi-leilighet med egen inngang. Det er innvendig gjennomgang slik slik at hele boligen kan brukes som bolig med 2 (3) soverom. Eiet tomt på ca. 1 300 kvm.

Inneholder:

2 vindfang, 2 ganger, stue, stue med hybelkjøkken, kjøkken, 2 bad/wc, wc og 2 soverom.

Utvendig bod i carport.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	30
Selgers egenerklæring	57
Energiattest	60
Nabolagsprofil	66
Godkjente tegninger	68
Ferdigattest bruksendring	72
Ferdigattest	74
Kommunal tilkobling	79
Matrikkelkart	80
Matrikelbrev	83
Tensio	89
Boligmappa	90
Budskjema	96

Om eiendommen

Areal

BRA - i: 97 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 102 m²

TBA: 4 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 97 m² 2 vindfang, 2 ganger, stue, stue med hybelkjøkken, kjøkken, 2 bad/wc, wc, 2 soverom.

BRA-e: 5 m² Utvendig bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

4 m² Terrasse- og balkongareal

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1300.2 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 1 300kvm.

Tomten er opparbeidet med oppgruset innkjøring og plen.

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

Beliggenhet

Boligen ligger i landlige omgivelser med noe boligbebyggelse, skole og offentlig institusjon som nabo.

Avstand ca. 8 km til Namsos sentrum. Nærhet til bussholderplass.

Adkomst

Enkel adkomst med avkjøring fra privat vei.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Barstad barnehage (1-5 år) 1.9 km

Bangsund barnehage (1-5 år) 4.6 km

Spillum barnehage (1-5 år) 4.3 km

Skoler

Bjørkly skole (1-10 kl.) 0.2 km

Olav Duun videregående skole 8.8 km

Grong videregående skole 55.9 km

Bygningssakkyndig

Frode Kvaløsæter

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført i én etasje på støpt plate på mark. Terreng rundt boligen er flatt, noe som medfører risiko for vannansamlinger inn mot bygningen.

Veggkonstruksjonene er oppført i bindingsverk og er kledd med stående tømmermannspanel. Under vinduene er det glatte malte finerplater, hvor det registreres fuktskader og utbuling i enkelte finerplater. Taket er et saltak, tekket med betongstein. Takrenner og nedløp er i metall, og det registreres skader i enkelte taknedløp, samt at taknedløp på tak over bod mangler. Vinduer er med 2-lags isolerglass, og karmer og utvendig omramming er værslitt. Ytterdører er i malt utførelse med 2-lags glass. Det er etablert en markterrasse foran ytterdør og en markterrasse i hage, hvor det registreres høy slitasje.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Drenering

Avvik: Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen. Taknedløp bak bod/carport mangler.

- Balkong, terrasse, platting

Avvik: Det registreres høy slitasje i markterrasse i hage.

- Vinduer og dører: Vinduer

Avvik: Karmer og utvendig omramming er værslitt.

- Yttervegger

Avvik: Det registreres fuktskader / utbuling i enkelte finerplater.

- Loft (konstruksjonsoppbygging)

Avvik: Det er registrert aktivitet etter mus på loftet.

- Taktekking

Avvik: Det registreres mose på taket. Det er skade i takstein ved takstige til pipe.

- Kjøkken - Avtrekk

Avvik: Deksel over lysarmatur mangler.

- Kjøkken: Hybelkjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Det registreres enkelte bruksmerker i benkeplate, skade etter utsyr.

- Toalettrom

Avvik: Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

- Avløpsrør

Avvik: Avløpsanlegget har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

- Vannledninger

Avvik: Det er skade i dør på fordelerskap. Vannrør er fra byggeår har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

- Elektrisk

Avvik: Utover risikovurdering er ikke fremlagt samsvarserklæring på hovedinstallasjon i 2002.

- Varmtvannsbereder

Avvik: Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

- Ventilasjon

Avvik: Filter er tilsmusset. Det registreres liten tilluftspalte under dører til enkelte rom.

- Våtrom: Bad/vaskerom - Overflate

Avvik: Det måles lokalt fall på gulv til sluk i avgrenset dusjsone. Gulvet utenfor dusjsonen er flatt. Det vil være fare for at vannsøl ol. utenfor dusjsonen ikke vil ledes til sluk. Det registreres bom / skader i gulvflis under vindu. Det registreres krymp/sprekker i silikonfuger. Det gjøres oppmerksom på at våtromsplater ikke er montert på sokkelist. Det er ten til opptrekk av fukt i endeved, en del merker i plater etter eldre innredninger ol.

- Våtrom: Bad/vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk

Avvik: Det var ikke mulig å kontrollere membran / utførelse i sluk. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

- Våtrom: Bad/wc - Fuktmåling

Avvik: Det er synlige tegn til opptrekk av fukt i våtromsplater i dusjsonen uten at det ble registrert avvik ved overflatesøk under befaringen.

- Våtrom: Bad/wc - Membran, tettesjikt og sluk

Avvik: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

- Våtrom: Bad/wc - Sanitærutstyr

Avvik: Klosettet er løst.

- Våtrom: Bad/wc - Ventilasjon

Avvik: Det er for liten luftespalte under dør.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Renner og nedløp

Oppsummering: Det registreres skader i enkelte taknedløp, taknedløp på tak over bod mangler.

Anbefalte tiltak: Taknedløp må kompletteres, nedløpsrør med skader bør byttes.

Utbedringskostnader: Under 10 000

- Utstyr på tak

Oppsummering: Det er krav til snøfanger på de deler av takkonstruksjonen der takvinkel er over 27 grader.

Anbefalte tiltak: Snøfangere må kompletteres, monteres der takvinkel er over 27 grader.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

- Våtrom: Bad/wc - Overflater

Oppsummering av overflater: Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.

Det gjøres oppmerksom på at våtromsplater ikke er montert over sokkelist, endaved på våtromsplater er ikke forseglet med silikon.

Anbefalte tiltak overflater: Det bør monteres dusjkabinett med tette vegger for å begrense fuktbelastningen med fritt vann på vegger.

Dette vil også frigjøre avrenningsmuligheten til sluk fra øvrige tappesteder i rommet.

Utbedringskostnader overflater: 10 000 - 50 000

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Loft (konstruksjonsoppbygging)

Avvik: Det var ikke tilrettelagt for adkomst til loft over hovedleiligheten under befaringen. Inspeksjon og vurdering av loftet er ikke foretatt.

Lovlighet:

Det er foretatt mindre endringer på boligen fra opprinnelig planløsning. Endringer gjelder kun innenfor boligens hoveddel, er ikke søknadspliktige tiltak.

Brannslukningsapparat og røykvarslere eldre enn 10 år.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Frode Kvaløsæter, datert 16.09.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Innhold

2 vindfang, 2 ganger, stue, stue med hybelkjøkken, kjøkken, 2 bad/wc, wc og 2 soverom.

Utvendig bod.

Terrasse og balkongareal

Standard

Vindfang 1:

Belegg på gulv, panelplater og malt tapet på vegger. Takess i himling.

Vindfang 2:

Belegg på gulv og malt tapet på vegger. Takess i himling. Sikringsskap.

Gang 1:

Belegg på gulv, panel og malt tapet på vegger. Takess i himling.

Gang 2:

Belegg på gulv og malt tapet på vegger. Takess i himling.

Stue 1:

Belegg på gulv og malt tapet på vegger. Takess i himling. Gulvvarme.

Stue 2:

Belegg på gulv og malt tapet på vegger. Takess i himling. Hybelkjøkken.

Kjøkken:

Belegg på gulv og malt tapet på vegger. Takess i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin.

Soverom 1:

Belegg på gulv, malt tapet og panelplater på vegger. Takess i himling. Garderobeskap.

Soverom 2:

Belegg på gulv og malt tapet på vegger. Takess i himling. Gulvvarme. Garderobeskap.

Bad 1:

Flis på gulv og våtromsplater på vegger. Takess i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servantskap, innfellbare dusjdører og opplegg for vaskemaskin.

Bad 2:

Belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Takess i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servant, wc og dusjhjørne.

Toalett:

Belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Takess i himling. Utstyrt med servant og wc.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Frode Kvaløvsæter, datert 16.09.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Det medfølger ikke hvitevarer i handelen. Hybelkjøkken medfølger.

Moderniseringer og påkostninger

2022: Filter skiftet

2021: Arbeid utført på det elektriske anlegget

2019: Arbeid utført på det elektriske anlegget

2011/17: Dører er skiftet

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Frode Kvaløseter, datert 16.09.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

TV/Internett/Bredbånd

Det er installert fiber fra NTE/Altibox.

Parkering

På egen gårdsplass og i carport.

Diverse

Boligen vil ikke bli ytterligere rengjort før overtakelsen. Selges slik den er under visning.

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

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk.

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

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 650 000

Kommunale avgifter

Kr 16 340

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr samt renovasjonsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten er ikke beregnet i og med at det har vært et kommunalt bygg. Nye eiendomsskatt vil bli beregnet etter at ny eier har overtatt.

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 23, bruksnummer 82 i Namsos kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5007/23/82:

10.12.2003 - Dokumentnr: 7214 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5007 Gnr:23 Bnr:9

01.01.2018 - Dokumentnr: 126335 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1703 Gnr:23 Bnr:82

01.01.2020 - Dokumentnr: 644559 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5005 Gnr:23 Bnr:82

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 21.01.2002.

Det er utstedt ferdigattest for bruksendring til bolig datert 24.09.2025.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

21.01.2002.

Vei, vann og avløp

Vann:

Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

Eiendommen har vannmåler

Avløp:

Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

Vei:

Eiendommen er tilknyttet privat vei. Megler har ikke fått framlagt noe avtale vedr vedlikehold/snørydding.

Pålegg:

Tilknytningsforhold ikke vurdert.

Kommentar:

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel for Namsos kommune 2024 - 2036, vedtatt 15.05.2025.

Namsos kommune opplyser følgende:

Adressen ligger i nærheten av Gang-/sykkelveg langs fv. 17 mellom Bangsund og Klingakorsen som er en ny arealplan for Namsos, men selve adressen er det ikke innkommet nye arealplaner for kommunal behandling.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 650 000 (Prisantydning)

Omkostninger

41 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

42 600 (Omkostninger totalt)

58 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

61 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 692 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 708 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 711 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 42 600

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 kjøpet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris kr. 24.875,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

5 381 Kommunale opplysninger

12 375 Markedspakke

4 750 Oppgjørshonorar

5 000 Tilretteleggingsgebyr

1 250 Visninger per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

3 000 Utlegg fotograf, ca.

7 750 Utlegg tilstandsrapport/planskisse/energimerking

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

Totalt kr: 53 631

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

Torleif Sommerseth

Avdelingsleder/Megler

torleif.sommerseth@aktiv.no

Tlf: 928 06 396

Ansvarlig megler bistås av

Torleif Sommerseth

Avdelingsleder/Megler

torleif.sommerseth@aktiv.no

Tlf: 928 06 396

Oppdragstaker

Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145

Søren R Thornæs veg 4, 7800 Namsos

Salgsoppgavedato

13.10.2025



















Klingenbergsvegen 6

1. Etasje



Vedlegg

Klingenbergvegen 6 7820 SPILLUM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2002

BRA: 102 m²

BRA-i: 97 m²

Samlet vurdering

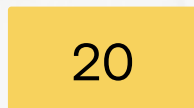
TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/35677>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres skader i enkelte taknedløp, taknedløp på tak over bod mangler.

Anbefalte tiltak

Taknedløp må kompletteres, nedløpsrør med skader bør byttes.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er krav til snøfanger på de deler av takkonstruksjonen der takvinkel er over 27 grader.

Anbefalte tiltak

Snøfangere må kompletteres, monteres der takvinkel er over 27 grader.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad/wc

Oppsummering av overflater

Guivskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.

Det gjøres oppmerksom på at våtromsplater ikke er montert over sokkelist, endaved på våtromsplater er ikke forseglet med silikon.

Anbefalte tiltak overflater

Det bør monteres dusjkabinett med tette vegger for å begrense fuktbelastningen med fritt vann på vegger. Dette vil også frigjøre avrenningsmuligheten til sluk fra øvrige tappesteder i rommet.

Utbedringskostnader overflater: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

Taknedløp bak bod/carport mangler.

Anbefalte tiltak

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

Avvik vedr. taknedløp må utbedres.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres høy slitasje i markterrasse i hage.

Anbefalte tiltak

Påkostninger av eksisterende terrasse, alternativt opparbeidelse av ny terrasse er påregnelig.

Vinduer og dører: Vinduer

Oppsummering

Karmer og utvendig omramming er værslitt.

Anbefalte tiltak

Rengjøringer og overflatebehandlinger må påregnes.

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres fuktskader / utbuling i enkelte finerplater.

Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det ikke registrert tegn til avvik.

Anbefalte tiltak

Deler av fasaden bør overflatebehandles.

Finerplater med skade bør skiftes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er registrert aktivitet etter mus på loftet. Musefeller er utplassert.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang av museaktivitet, mulige skader forårsaket av dette er påkrevd.

Taktekking

Oppsummering

Det registreres mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Det er skade i takstein ved takstige til pipe.

Anbefalte tiltak

Skadd takstein må skiftes, takflaten rengjøres for mose.

Det er behov for overflatebehandling av vindskier.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Deksel over lysarmatur mangler. Det registreres sug i kanal ved enkel test.

Anbefalte tiltak avtrekk

Avvik bør lukkes.

Kjøkken: Hybelkjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Det registreres enkelte bruksmerker i benkeplate, skade etter utsyr.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Ny benkeplate bør monteres.

Toalettrom

Oppsummering

Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

Anbefalte tiltak

Luftespalte for tilluft under dør bør etableres for optimal ventilering.

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsanlegget har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

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

Vannledninger

Oppsummering

Fordelerskap og er plassert på toalettrom. Hovedstoppekraner og vannmålere er plassert i fordelerskap og i benk på hybelkjøkken.

Det er skade i dør på fordelerskap.

Vannrør er fra byggeår har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak

Skade i dør på fordelerskap må utbedres. Kursfortegnelse fremskaffes.

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

Elektrisk

Oppsummering

Det ligger dokumentasjon på arbeid utført på det elektriske anlegget i tidsrommet 2019 til 2021 i Boligmappa. Sluttkontroll for installasjon av nye strømmålere ligger i sikringsskap.

Utover risikovurdering er ikke fremlagt samsvarserklæring på hovedinstallasjon i 2002.

Anbefalte tiltak

Pga. mangelfull dokumentasjon på deler av anlegget anbefales en utvidet el-kontroll for full visshet rundt tilstand på det etablerte anlegget.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Ventilasjon

Oppsummering

Filter er tilsmusset og bør skiftes.

Det registreres liten tilluftspalte under dører til enkelte rom.

Anbefalte tiltak

Service på ventilasjonsanlegget anbefales.

Tilfredsstillende tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering i alle rom.

Ventilasjonsaggregat i hovedleilighet må kontrolleres når forholdene ligger til rette.

Våtrom: Bad/vaskerom

Oppsummering av overflater

Det måles lokalt fall på gulv til sluk i avgrenset dusjsone. Gulvet utenfor dusjsonen er flatt. Det vil være fare for at vannsøl ol. utenfor dusjsonen ikke vil ledes til sluk.

Det registreres bom / skader i gulvflis under vindu.

Det registreres krymp/sprekker i silikonefuger.

Det gjøres oppmerksom på at våtromsplater ikke er montert på sokkelist. Det er ten til opptrekk av fukt i endeved, en del merker i plater etter eldre innredninger ol.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann i påvente av en oppgradering.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det var ikke mulig å kontrollere membran / utførelse i sluk.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Nytt blendelukk til avløpsrør i gulv bør monteres.

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

Oppsummering av fukt

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom mot dusjsonen uten å registrere symptomer på skader i hulltakingen.

Det er synlige tegn til opptrekk av fukt i våtromsplater i dusjsonen uten at det ble registrert avvik ved overflatesøk under befaringen.

Anbefalte tiltak fukt

Dusjkabinett bør monteres i påvente av en oppgradering.

Våtrom: Bad/wc

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

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

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

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

Oppsummering av sanitærutstyr

Klosettet er løst.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Klosettet bør festes bedre til gulv.

Oppsummering av ventilasjon

Det er for liten luftespalte under dør.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Større luftespalte under dør bør etableres for optimal ventilering.

Bygningsdeler med TG-IU

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det var ikke tilrettelagt for adkomst til loft over hovedleiligheten under befaringen. Inspeksjon og vurdering av loftet er ikke foretatt.

Anbefalte tiltak

Lås til loftsluke bør fremskaffes slik at loftet kan inspiseres og kontrolleres.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt mindre endringer på boligen fra opprinnelig planløsning. Endringer gjelder kun innenfor boligens hoveddel, er ikke søknadsppliktige tiltak.

Det er skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslukningsapparat og røykvarslere eldre enn 10 år.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
16.9.2025

Rapportdato
1.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Namsos kommune**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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



Om bygningssakkyndig:

Byggmester/takstmann

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Klingenbergvegen 6, 7820 Spillum**

Kommunenr:	5007	Gårdsnr:	23	Bruksnr:	82	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	2002 - Ferdigattest						
Boligtype:	Enebolig						

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig er oppført i én etasje på støpt plate på mark. Veggkonstruksjoner er oppført i bindingsverk og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er tekktet med betongstein. Vinduer med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	102	97	5	0	4
Totalt m²	102	97	5	0	4

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	102	97	5	2 vindfang, 2 ganger, stue, stue med hybelkjøkken, kjøkken, 2 bad/wc, wc, 2 soverom.	Utvendig bod.
Totalt m²	102	97	5		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.	
Taknedløp bak bod/carport mangler.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.	
Avvik vedr. taknedløp må utbedres.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Støpt plate på mark.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Ingen symptomer på skader.	

6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Platting
Det er etablert en markterasse foran ytterdør og en markterasse i hage.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Det registreres høy slitasje i markterrasse i hage.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Påkostninger av eksisterende terrasse, alternativt opparbeidelse av ny terrasse er påregnelig.	

6.4 Vinduer og dører: Dører

Beskrivelse	
Ytterdører i malt utførelse med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Dører er skiftet i 2011 og 2017.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Ingen symptomer på skader.	

6.5 Vinduer og dører: Vinduer

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Karmen og utvendig omramming er værslitt.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rengjøringer og overflatebehandlinger må påregnes.

6.6 Yttervegger

Type fasade

Stående kledning

Veggkonstruksjoner er oppført i bindingsverk kledd med stående tømmermannspanel. Det er glatte malte finerplater under vinduer.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Nei

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?

Ja

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Nei

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Nei

Oppsummering av yttervegger**TG-2**

Det registreres fuktskader / utbuling i enkelte finerplater.

Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det ikke registrert tegn til avvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Deler av fasaden bør overflatebehandles.

Finerplater med skade bør skiftes.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft

Kaldtloft

Det er etablert et kaldtloft med adkomst via en isolert luke med nedfellbar stige.

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?

Nei

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?

Ja

Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Nei

Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Det er registrert aktivitet etter mus på loftet. Musefeller er utplassert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang av museaktivitet, mulige skader forårsaket av dette er påkrevd.	

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-IU
Det var ikke tilrettelagt for adkomst til loft over hovedleiligheten under befaringen. Inspeksjon og vurdering av loftet er ikke foretatt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Lås til loftsluke bør fremskaffes slik at loftet kan inspiseres og kontrolleres.	

6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
Takrenner og nedløp i metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-3
Det registreres skader i enkelte taknedløp, taknedløp på tak over bod mangler.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Taknedløp må kompletteres, nedløpsrør med skader bør byttes.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Taket er et saltak.	
Inspisert fra	På tak

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
Ingen symptomer på skader.	

6.11 Takteking

Type teking	Takstein
Taket er tekket med betongstein.	
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av takteking	TG-2
Det registreres mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.	
Det er skade i takstein ved takstige til pipe.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Skadd takstein må skiftes, takflaten rengjøres for mose.	
Det er behov for overflatebehandling av vindskier.	

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Det er krav til snøfanger på de deler av takkonstruksjonen der takvinkel er over 27 grader.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfangere må kompletteres, monteres der takvinkel er over 27 grader.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn
Plate på mark (støpt betong mot grunn).	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.	

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Det er montert en elementpipe i boligen.	
Er det montert ildsted?	Nei
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1
Ingen symptomer på skader.	

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-1**

Innredning i enkel standard uten symptomer på skader utover normal bruksslitasje.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Det er montert mekanisk avtrekksvifte over stekesonen.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Ja

Oppsummering av avtrekk**TG-2**

Deksel over lysarmatur mangler. Det registreres sug i kanal ved enkel test.

Anbefalte tiltak avtrekk

Avvik bør lukkes.

6.16 Kjøkken: Hybelkjøkken**Overflater og innredning**

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av overflater og innredning**TG-2**

Det registreres enkelte bruksmerker i benkeplate, skade etter utsyr.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Ny benkeplate bør monteres.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Det er mekanisk avtrekksvifte over stekesonen.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Ingen symptomer på skader.

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er foretatt mindre endringer på boligen fra opprinnelig planløsning. Endringer gjelder kun innenfor boligens hoveddel, er ikke søknadsppliktige tiltak.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest utsendt i 2002. Bygningen er i dag klassifisert som offentlig tjenesteyting "Institusjon". Det ligger inn søknad hos kommunen om omdisponering til boligformål.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
Brannslukningsapparat og røykvarslere eldre enn 10 år.	

6.18 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Det er mekanisk avtrekk i tak.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilerings.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Luftespalte for tilluft under dør bør etableres for optimal ventilerings.	

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Avløpsanlegget har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Synlige vannrør i kobber og plast (rør i rør).	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Alder på tiltak er ukjent.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Fordelerskap og er plassert på toalettrom. Hovedstoppekraner og vannmålere er plassert i fordelerskap og i benk på hybelkøkken.	
Det er skade i dør på fordelerskap.	
Vannrør er fra byggeår har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Skade i dør på fordelerskap må utbedres. Kursfortegnelse fremskaffes.

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

6.21 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
---	-----

Type sikringer	Automatsikringer
----------------	------------------

Det er montert 2 sikringsskap og 2 strømmålere i boligen.

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

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01:1999?	Ja
---	----

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
-----------------------------------	-----

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
--	-----

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
--	-----

Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
---------------------------------	-----

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
---	-----

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
--	--------------

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart
---	--------------

Oppsummering av elektrisk**TG-2**

Det ligger dokumentasjon på arbeid utført på det elektriske anlegget i tidsrommet 2019 til 2021 i Boligmappa. Sluttkontroll for installasjon av nye strømmålere ligger i sikringsskap.

Utover risikovurdering er ikke fremlagt samsvarserklæring på hovedinstallasjon i 2002.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pga. mangelfull dokumentasjon på deler av anlegget anbefales en utvidet el-kontroll for full visshet rundt tilstand på det etablerte anlegget.

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2000	
Størrelse	
115 ltr.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.23 Ventilasjon

Type ventilerings	Balansert ventilasjon
Boligen er utstyrt med balansert ventilasjon.	
NB. Ventilasjonsaggregat i hovedleilighet var ikke tilgjengelig under befaringen. Kontroll av filter mm. er ikke foretatt.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Filter skiftet i 2022.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ja
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Filter er tilsmusset og bør skiftes.	
Det registreres liten tilluftspalte under dører til enkelte rom.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Service på ventilasjonsanlegget anbefales.	
Tilfredsstillende tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering i alle rom.	
Ventilasjonsaggregat i hovedleilighet må kontrolleres når forholdene ligger til rette.	

6.24 Våtrom: Bad/vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Innredning er skiftet, årstall ukjent.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Det måles lokalt fall på gulv til sluk i avgrenset dusjsone. Gulvet utenfor dusjsonen er flatt. Det vil være fare for at vannsøl ol. utenfor dusjsonen ikke vil ledes til sluk.	
Det registreres bom / skader i gulvflis under vindu.	
Det registreres krymp/sprekker i silikonfuger.	
Det gjøres oppmerksom på at våtromsplater ikke er montert på sokkelist. Det er ten til opptrekk av fukt i endevend, en del merker i plater etter eldre innredninger ol.	

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann i påvente av en oppgradering.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Det var ikke mulig å kontrollere membran / utførelse i sluk.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Nytt blendelukk til avløpsrør i gulv bør monteres.
Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, dusjvegg og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ingen symptomer på skader.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er etablert mekanisk avtrekk i tak.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Ja

Oppsummering av fukt**TG-2**

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom mot dusjsonen uten å registrere symptomer på skader i hulltakingen.

Det er synlige tegn til opptrekk av fukt i våtromsplater i dusjsonen uten at det ble registrert avvik ved overflatesøk under befaringen.

Anbefalte tiltak fukt

Dusjkabinett bør monteres i påvente av en oppgradering.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.25 Våtrom: Bad/wc**Overflate**

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og våtromsplater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

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

Ja

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

Ja

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater	TG-3
Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning. Det gjøres oppmerksom på at våtromsplater ikke er montert over sokkelist, endevend på våtromsplater er ikke forseglet med silikon.	
Anbefalte tiltak overflater	
Det bør monteres dusjkabinett med tette vegger for å begrense fuktbelastningen med fritt vann på vegger. Dette vil også frigjøre avrenningsmuligheten til sluk fra øvrige tappesteder i rommet.	
Utbedringskostnader overflater	10 000 - 50 000

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes. Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert en servant, klosett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Klosettet er løst.	

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Klosettet bør festes bedre til gulv.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Det er mekanisk avtrekk i tak.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Det er for liten luftespalte under dør.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Større luftespalte under dør bør etableres for optimal ventilering.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

Det er ikke mulig å foreta hulltaking i tilstøtende rom direkte mot dusjsonen. Tilgjengelig vegg ved dør ble derfor valgt for hulltaking, i tråd med forskriftens krav om kontroll av fukt i tilstøtende konstruksjoner og bunnsvill. Denne plasseringen kan likevel kunne gi indikasjon på eventuell fuktskade i i bunnsvill.

Det ble ikke registrert symptomer på skader i hulltakingen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.26 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Namsos	
Oppdragsnr.	
1706250100	
Selger 1 navn	
Knut Ove Lillemoen	
Gateadresse	
Klingenbergvegen 6	
Poststed	Postnr
SPILLUM	7820
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1706250100

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Knut Ove Lillemoen	Occa9db446fc4f126887e5 c6cc238ead484ce9d1	13.10.2025 11:33:55 UTC	Signer authenticated by One time code

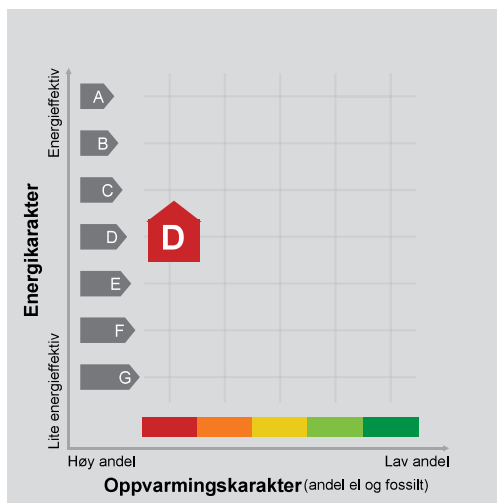
Document reference: 1706250100

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

ENERGIATTEST



Adresse	Klingenbergvegen 6
Postnummer	7820
Sted	SPILLUM
Kommunenavn	Namsos
Gårdsnummer	23
Bruksnummer	82
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	19481123
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-171311
Dato	22.09.2025



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

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

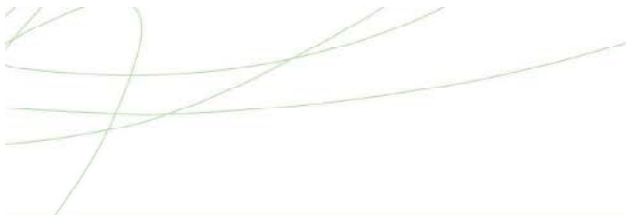
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Luft kort og effektivt

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

- Redusér innetemperaturen
- Følg med på energibruken i boligen

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2002
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	102
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Balansert ventilasjon

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

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



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). ~~Plukket tittel~~ Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: 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 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 70 gr.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 19: Montering tetningslister**

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

Nabolagsprofil

Klingenbergvegen 6

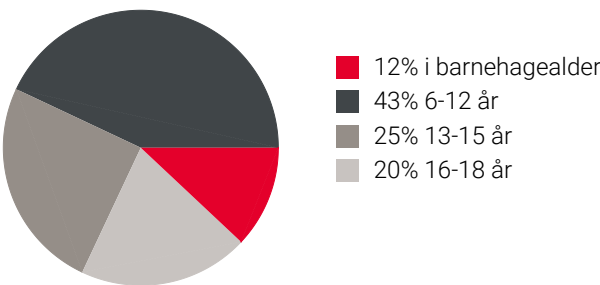
Offentlig transport

🚶 Klinga vegdele	1 min 🚶
Linje 680, 681, 781, 784	0.1 km
✈️ Namsos lufthavn	11 min 🚗

Skoler

Bjørkly skole (1-10 kl.)	3 min 🚶
36 elever, 3 klasser	0.2 km
Olav Duun videregående skole	10 min 🚗
852 elever	8.8 km
Grong videregående skole	50 min 🚗
265 elever	55.9 km

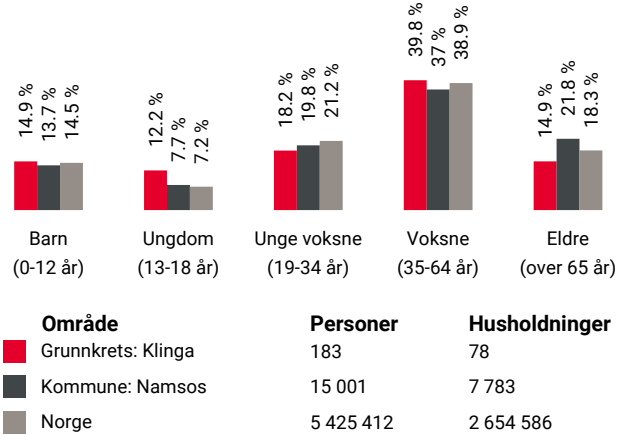
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	63%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

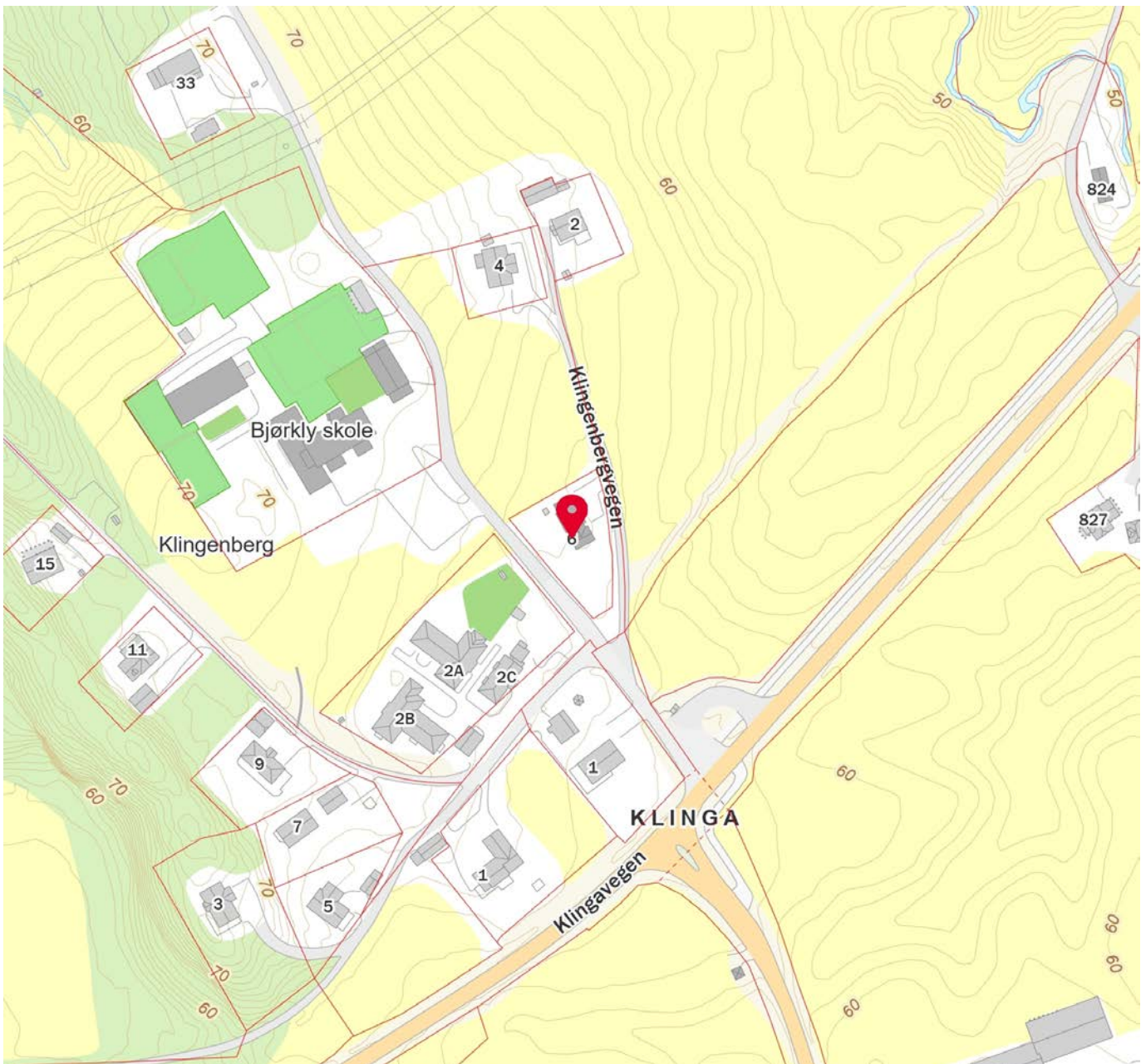
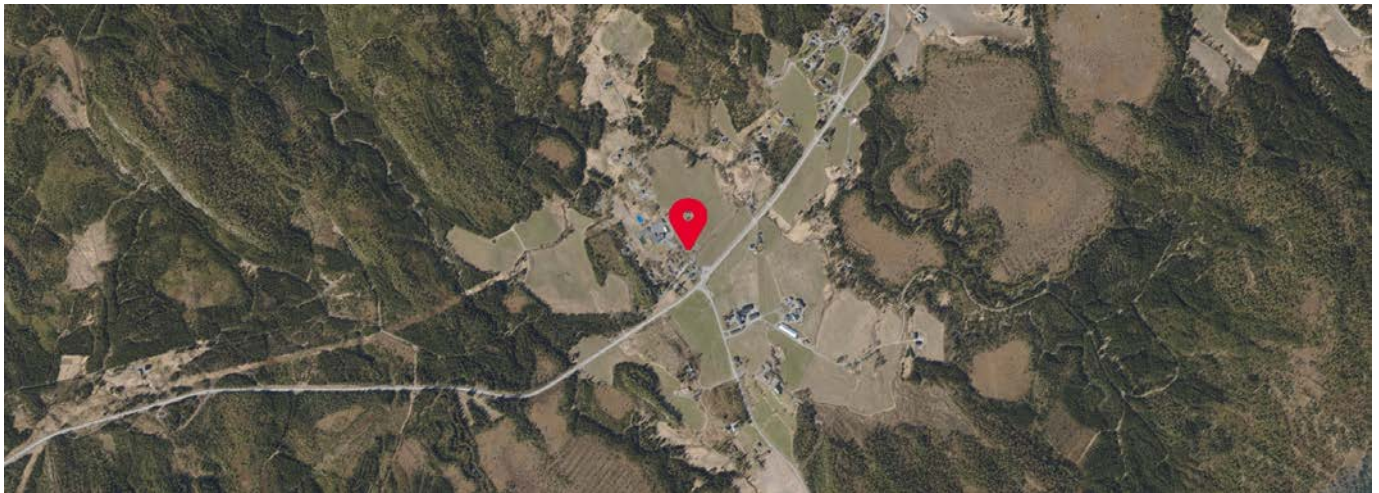
Barstad barnehage (1-5 år)	21 min 🚶
23 barn	1.9 km
Bangsund barnehage (1-5 år)	4 min 🚗
30 barn	4.6 km
Spillum barnehage (1-5 år)	4 min 🚗
30 barn	4.3 km

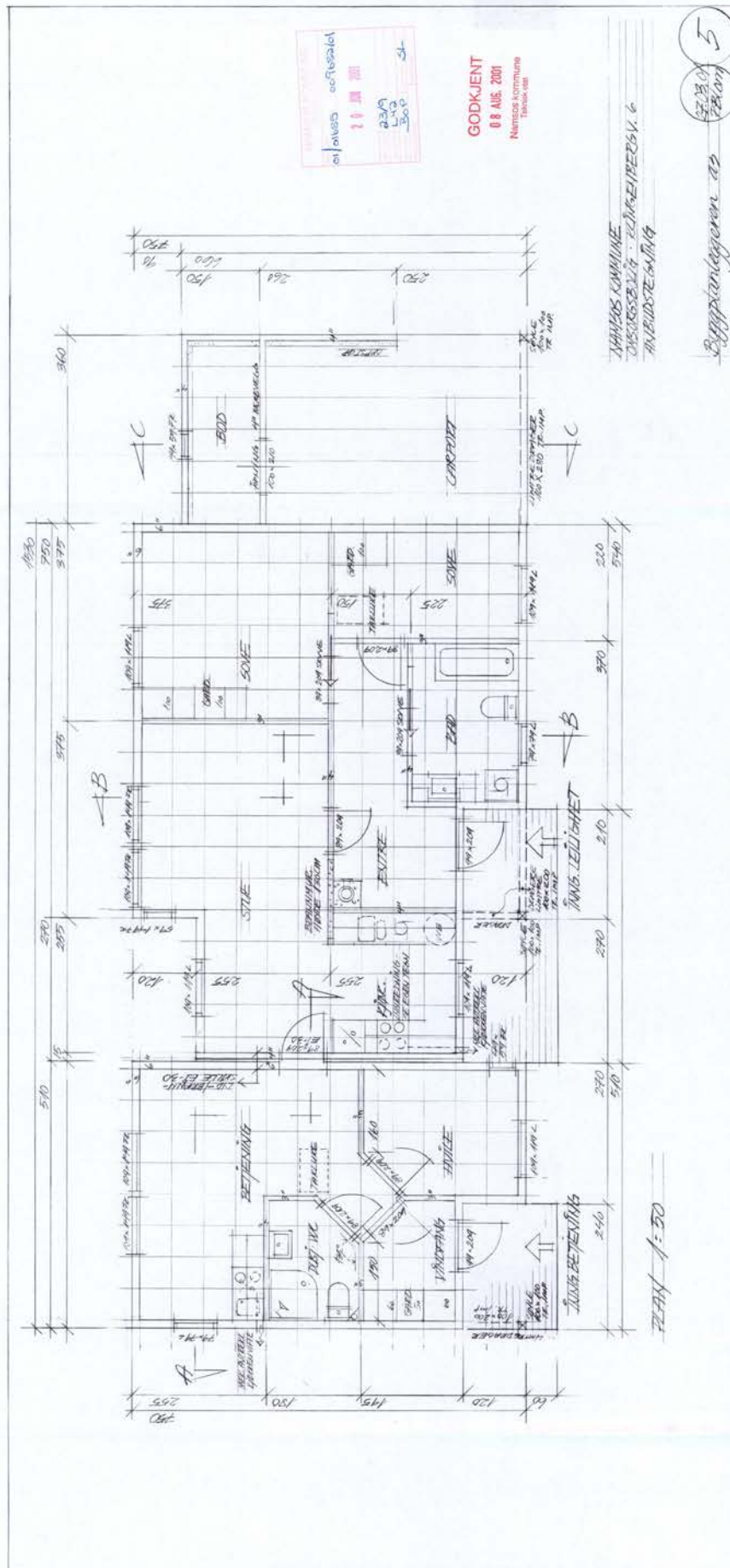
Dagligvare

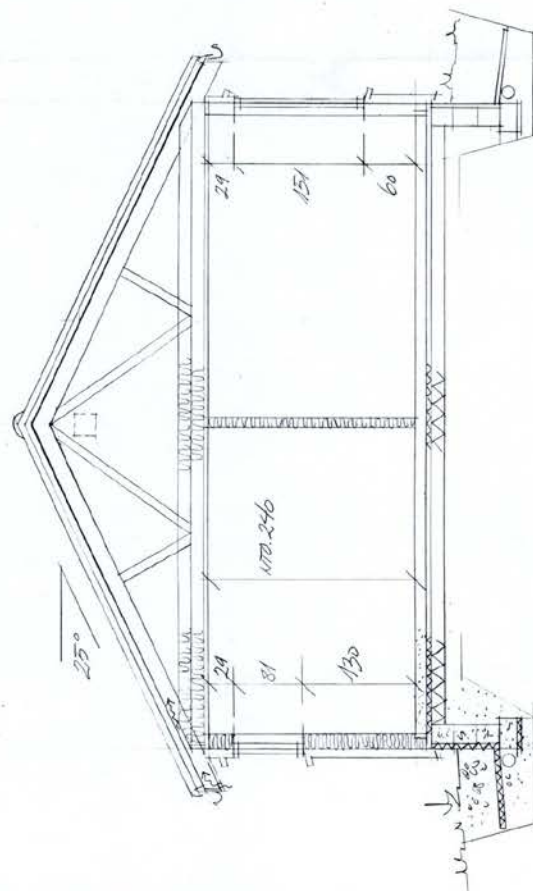
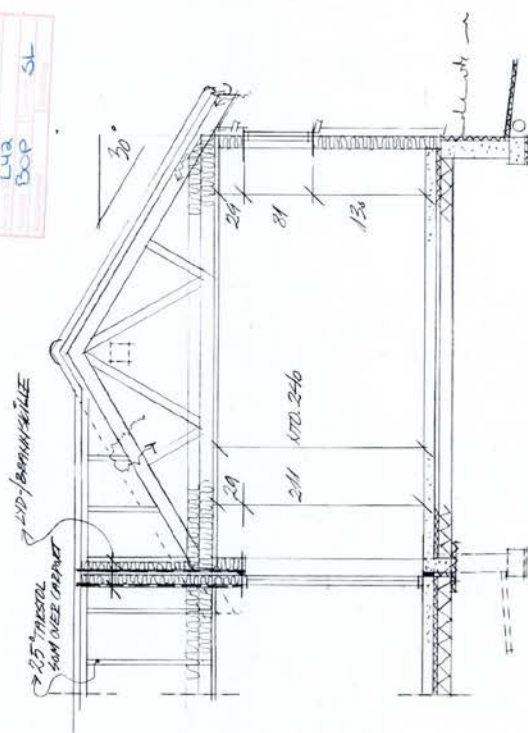
Joker Bangsund	4 min 🚗
Søndagsåpent	5 km
Coop Extra Namsos	7 min 🚗
Post i butikk	6.5 km

Sport

⚽ Barstad balløkke	3 min 🚗
Ballspill	2.2 km
⚽ Bangsund stadion-balløkke	5 min 🚗
Ballspill, fotball	5.2 km
🏊 Care Namsos	10 min 🚗
🏊 Træn Namsos	11 min 🚗







B.B. BETTING

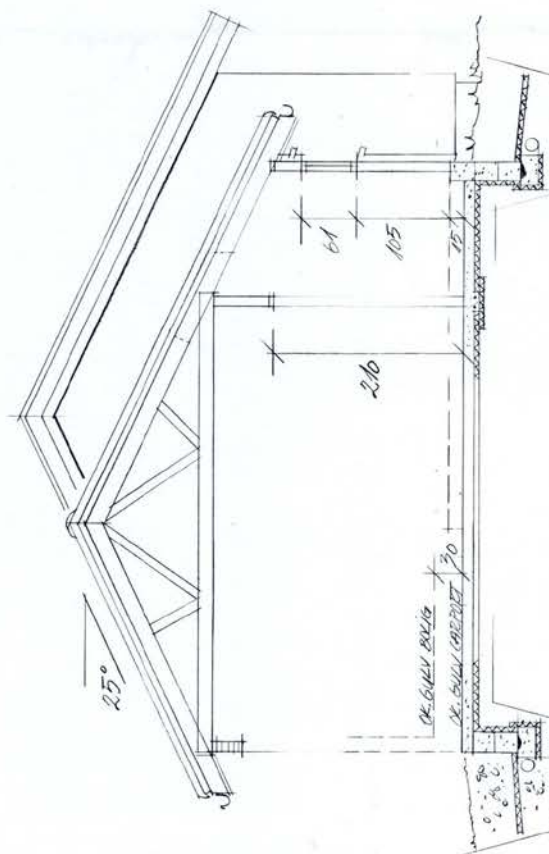
2749177-604

PRINCEPES

GODKJENT
08 AUG. 2001
Namsos kommune
Teknisk etat

NAMENS KOMMUNE
MORGENBLIC: KUNSTHEBERG. 6
AKTUELESTADUNG

69



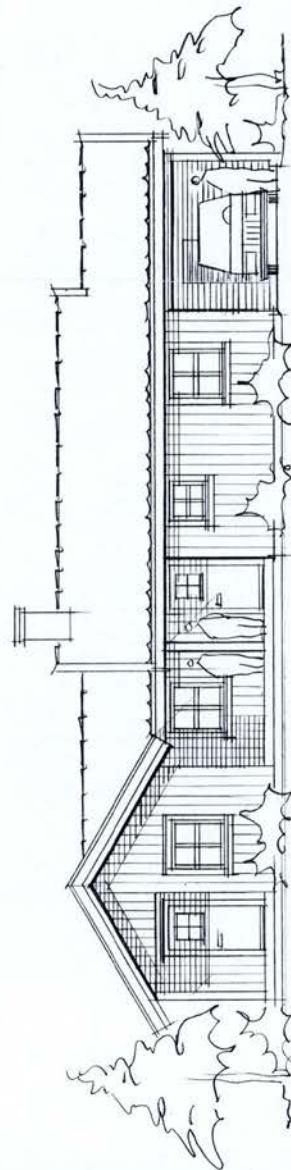
PRINZIPISSCHNITT 1:50 C.C. - CARPORT - BOD

NAMSSOS KOMMUNE	
01/06/05	001632101
20 JUN 2001	
23/9	
L42	
BOP	SL

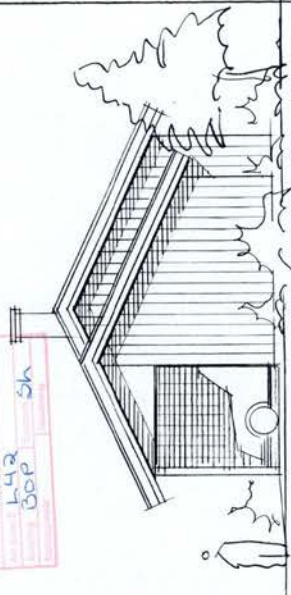
GODKJENT
08 AUG. 2001
Namssos kommune
Teknisk etat

NAMSSOS KOMMUNE
INGENIØR - KUNSTENBERG
ANBUDETENING

NAMISOS KOMMUNE
 01/01/85 00/00/01
 20 JUN 2001
 23/9
 142
 BOP 5h



FASADE NORD-ØST 1/500

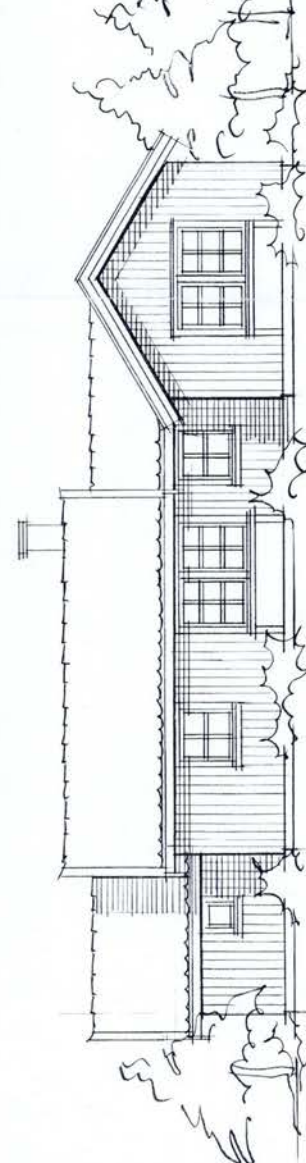


FASADE NORD-VEST

GODKJENT

08 AUG. 2001

NAMISOS KOMMUNE
 Teknisk avd.



FASADE SØR-ØST



FASADE SØR-VEST

NAMISOS KOMMUNE
 OMFORGBOLIG - KLINGENBERG V. 6
 BYGGEFØLGENS
 BYGGEFØLGENS



NAMSOS KOMMUNE
Stavarvegen 2
7856 JØA

Vår referanse	Deres referanse	Saksbehandler	Tlf. saksbehandler	Dato
2025/5679-5		Jøran Nordhøy Toresen	41403494	24.09.2025

FERDIGATTEST

jf. plan- og bygningsloven § 21-10

Vedtaksnr: 381/25	Behandlet i: Delegert vedtak eByggesak
----------------------	---

Byggested:	Klingenbergvegen 6, 7820 Spillum	Gnr/Bnr:	23/82/0
Tiltakshaver:	NAMSOS KOMMUNE	Adresse:	Stavarvegen 2, 7856 JØA
Ansvarlig søker:		Adresse:	,
Tiltakets art:	Bruksendring til bolig	Bruksareal:	119m ²

Tillatelse til tiltak er gitt 02.09.2025

Søknad om ferdigattest er mottatt 17.09.2025.
Søknaden er vedlagt; Søknad om ferdigattest

Tiltakshaver har bekreftet:

- at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier.
- 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

Jøran Nordhøy Toresen
fagansvarlig byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.



NAMSOS KOMMUNE

Avdeling for byggesak, oppmåling og plan

23/82

Namsos kommune

v/eiendomsavdelingen

Postboks 273

7801 NAMSOS

Namsos, 21.01.2002

Vår ref.
01/01685-017

Arkivkode
GB 23/9- 23/82

Seksjon/saksbeh.
TEK/SL

Deres ref.

FERDIGATTEST

Tillatelse til tiltak er gitt 10.08.2001.

Gjelder: Omsorgsbolig.
Byggested: Klingenbergveien 6, 7820 Spillum.
Tiltakshaver: Namsos kommune.

Ansvarlig søker: SØK 040.1	Blom Byggplanlegger'n AS
Ansvarlig samordnende: SAM 040.1	Namdal Snekkerlag AS
Ansvarlig prosjekterende: PRO 110.	Blom Byggplanlegger'n AS
Ansvarlig kontrollerende for prosjektering: KPR 110.	
Ansvarlig prosjekterende: PRO 311.2	RørService VVS AS
Ansvarlig prosjekterende: PRO 360.1	Systemair AS, avd VILLAVENT
Ansvarlig kontrollerende for prosjektering: KPR 360.1	
Ansvarlig utførende: UTF 150.1	Bjørn K. Grongstad
Ansvarlig utførende: UTF 221.1	Galguften Betongpumping AS
Ansvarlig utførende: UTF 210.1	Namdal Snekkerlag AS
Ansvarlig utførende: UTF 311.2	RørService VVS AS
Ansvarlig utførende: UTF 254.1	Schilliås AS
Ansvarlig kontrollerende for utførelse: KUT 150.1	Bjørn K. Grongstad
Ansvarlig kontrollerende for utførelse: KUT 221.1	Galguften Betongpumping AS
Ansvarlig kontrollerende for utførelse: KUT 210.1	Namdal Snekkerlag AS
Ansvarlig kontrollerende for utførelse: KUT 311.2	RørService VVS AS
Ansvarlig kontrollerende for utførelse: KUT 254.1	Schilliås AS

Viser til anmodning om ferdigattest mottatt 21.01.2002 fra Namdal Snekkerlag sammen med kontrollerklæring fra Namdal Snekkerlag AS, Schilliås AS, Bjørn Kåre Grongstad AS, Galguften Betongpumping AS, Rør Service VVS AS, Systemair, avd. VILLAVENT.

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige

Postadresse:
Postboks 273, 7801 Namsos
Organisasjonsnr: 942 875 967

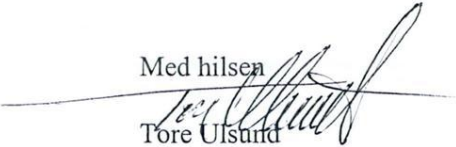
Besøksadresse:
Carl Gulbrandsens gt. 23, 7800 Namsos
Bankgiro: 1602.58.14596

Telefon: 74 21 72 85
Telefaks: 74 21 72 71
E-post: teknisk@namsos.kommune.no

bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. pbl. § 93).

Med hilsen


Tore Ulstund
Avdelingsleder


Sturla Leirvik
Avdelingsingeniør

Kopi:

Namsos Likningskontor og folkeregister, postboks 533, 7801 NAMSOS.

Blom byggplanlegger'n AS Postboks 416, 7801 NAMSOS.

Systemair AS, Avd. VILLAVENT, Postboks 293, 4303 SANDNES

Rør Service VVS AS, Postboks 2487801 NAMSOS.

Namdal Snekkerlag AS Postboks 308, 7801 NAMSOS.

Bjørn K. Grongstad Løvveien 1, 7820 SPILLUM.

Galgufte Betongpumping AS, Skogmo, 7863 OVERHALLA.

Schilliås postboks 55, 7863 OVERHALLA.

Namsos kommune, teknisk kontor, avdeling stav v/ Lisbeth H.

Namsos kommune, teknisk kontor, avdeling for byggesak, oppmåling og plan v/ Sturla L.



NAMSOS KOMMUNE

Avdeling for byggesak, oppmåling og plan

Namsos kommune

v/eiendomsavdelingen
Postboks 273
7801 NAMSOS

Namsos, 21.01.2002

Vår ref. Arkivkode
01/01685-017 GB 23/9- 23/82

Seksjon/saksbeh. Deres ref.
TEK/SL

FERDIGATTEST

Tillatelse til tiltak er gitt 10.08.2001.

Gjelder: Omsorgsbolig.
Byggested: Klingenbergveien 6, 7820 Spillum.
Tiltakshaver: Namsos kommune.

Ansvarlig søker: SØK 040.1	Blom Byggplanlegger'n AS
Ansvarlig samordnende: SAM 040.1	Namdal Snekkerlag AS
Ansvarlig prosjekterende: PRO 110.	Blom Byggplanlegger'n AS
Ansvarlig kontrollerende for prosjektering: KPR 110.	
Ansvarlig prosjekterende: PRO 311.2	RørService VVS AS
Ansvarlig prosjekterende: PRO 360.1	Systemair AS, avd VILLAVENT
Ansvarlig kontrollerende for prosjektering: KPR 360.1	
Ansvarlig utførende: UTF 150.1	Bjørn K. Grongstad
Ansvarlig utførende: UTF 221.1	Galgufte Betongpumping AS
Ansvarlig utførende: UTF 210.1	Namdal Snekkerlag AS
Ansvarlig utførende: UTF 311.2	RørService VVS AS
Ansvarlig utførende: UTF 254.1	Schilliås AS
Ansvarlig kontrollerende for utførelse: KUT 150.1	Bjørn K. Grongstad
Ansvarlig kontrollerende for utførelse: KUT 221.1	Galgufte Betongpumping AS
Ansvarlig kontrollerende for utførelse: KUT 210.1	Namdal Snekkerlag AS
Ansvarlig kontrollerende for utførelse: KUT 311.2	RørService VVS AS
Ansvarlig kontrollerende for utførelse: KUT 254.1	Schilliås AS

Viser til anmodning om ferdigattest mottatt 21.01.2002 fra Namdal Snekkerlag sammen med kontrollerklæring fra Namdal Snekkerlag AS, Schilliås AS, Bjørn Kåre Grongstad AS, Galgufte Betongpumping AS, Rør Service VVS AS, Systemair, avd. VILLAVENT.

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige

Postadresse:
Postboks 273, 7801 Namsos
Organisasjonsnr: 942 875 967

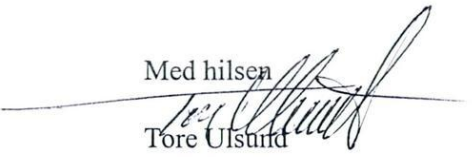
Besøksadresse:
Carl Gulbrandsens gt. 23, 7800 Namsos
Bankgiro: 1602.58.14596

Telefon: 74 21 72 85
Telefaks: 74 21 72 71
E-post: teknisk@namsos.kommune.no

bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. pbl. § 93).

Med hilsen



Tore Ulstund
Avdelingsleder



Sturla Leirvik
Avdelingsingeniør

Kopi:

Namsos Likningskontor og folkeregister, postboks 533, 7801 NAMSOS.

Blom byggplanlegger'n AS Postboks 416, 7801 NAMSOS.

Systemair AS, Avd. VILLAVENT, Postboks 293, 4303 SANDNES

Rør Service VVS AS, Postboks 2487801 NAMSOS.

Namdal Snekkerlag AS Postboks 308, 7801 NAMSOS.

Bjørn K. Grongstad Løvveien 1, 7820 SPILLUM.

Galgufte Betongpumping AS, Skogmo, 7863 OVERHALLA.

Schilliås postboks 55, 7863 OVERHALLA.

Namsos kommune, teknisk kontor, avdeling stav v/ Lisbeth H.

Namsos kommune, teknisk kontor, avdeling for byggesak, oppmåling og plan v/ Sturla L.

Anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

pbl § 99

01/01685 000764/02

Kommunens saksnr

01/016845

21 JAN 2002
23/9

Anmodningen gjelder

Eiendom/ byggsted	Gnr 23	Lbnr 9	Festenr	Seksj.nr
Adresse Klingenbergveien 6				

Det anmodes om

☒ FERDIGATTEST

☐ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☒ Hele tiltaket.

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

18.01.02

☐ Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

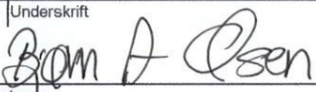
Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til
Tegninger av plan, snitt og fasade, hvis endringer i forhold til rammesøknaden	D	-
Kontrollerklæringer	G	1 - 5
Bekreftelser fra andre off. myndigheter	H	-
Andre vedlegg	I	-
Teknisk dokumentasjon iht kommunens retningslinjer	J	-

Underskrift

Ansvarlig utførende (UTF)/samordner (SAM) for dette tiltaket	
Foretak	Namdal Snekkerlag as
Dato	17.01.2002
Underskrift	
Gjentas med blokkbokstaver BJØRN A. OLSEN	



Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Namsos Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5007 Gårdsnr.: 23 Bruksnr.: 82

Adresse: Klingenbergvegen 6, 7820 SPILLUM

Referanse: 1706250100

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

Kommentar

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

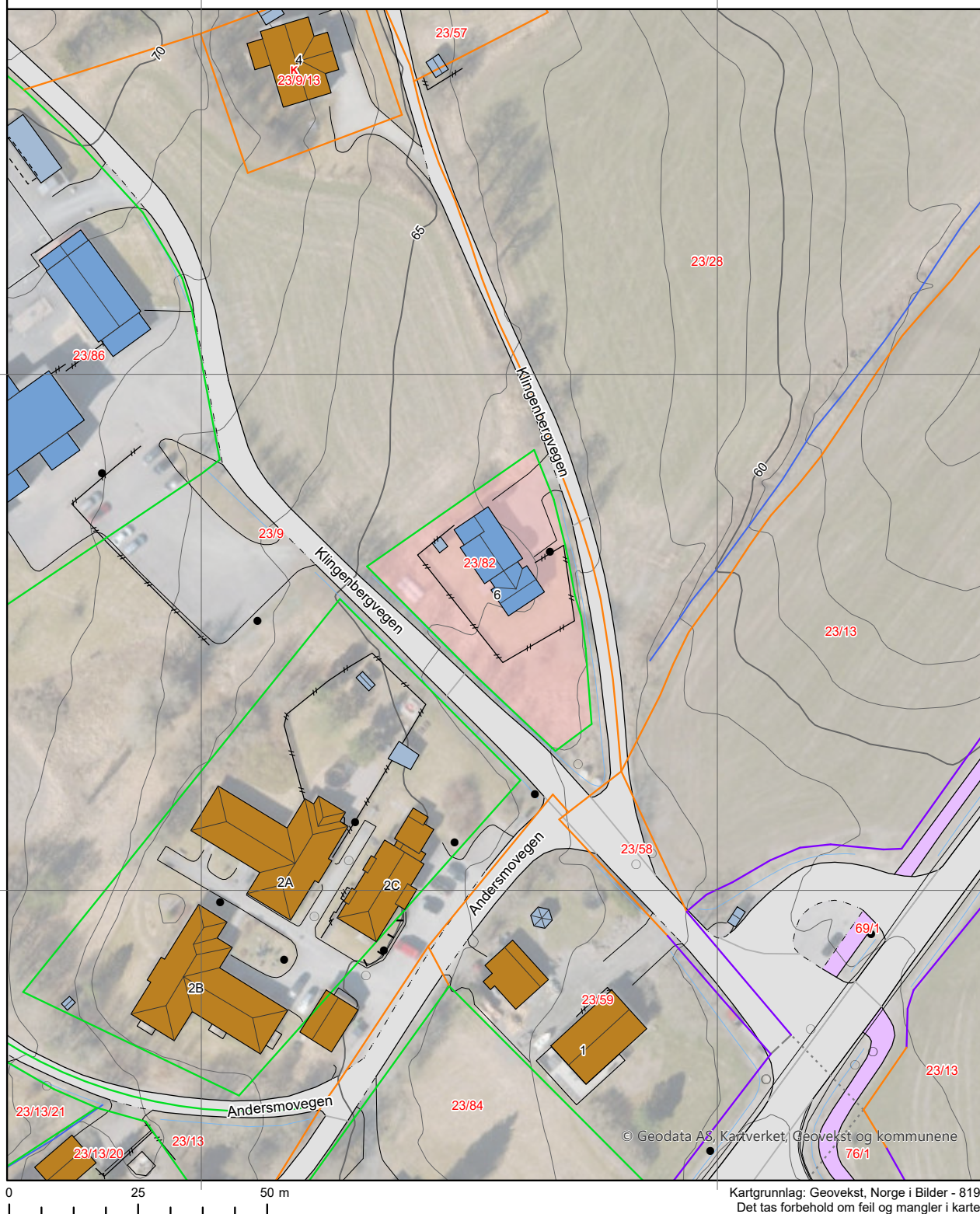
Kommune: 5007 Namsos
Eiendom: 5007/23/82/0/0

Eiendomsgrenser

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

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

Målestokk 1:1000
Dato: 10.9.2025



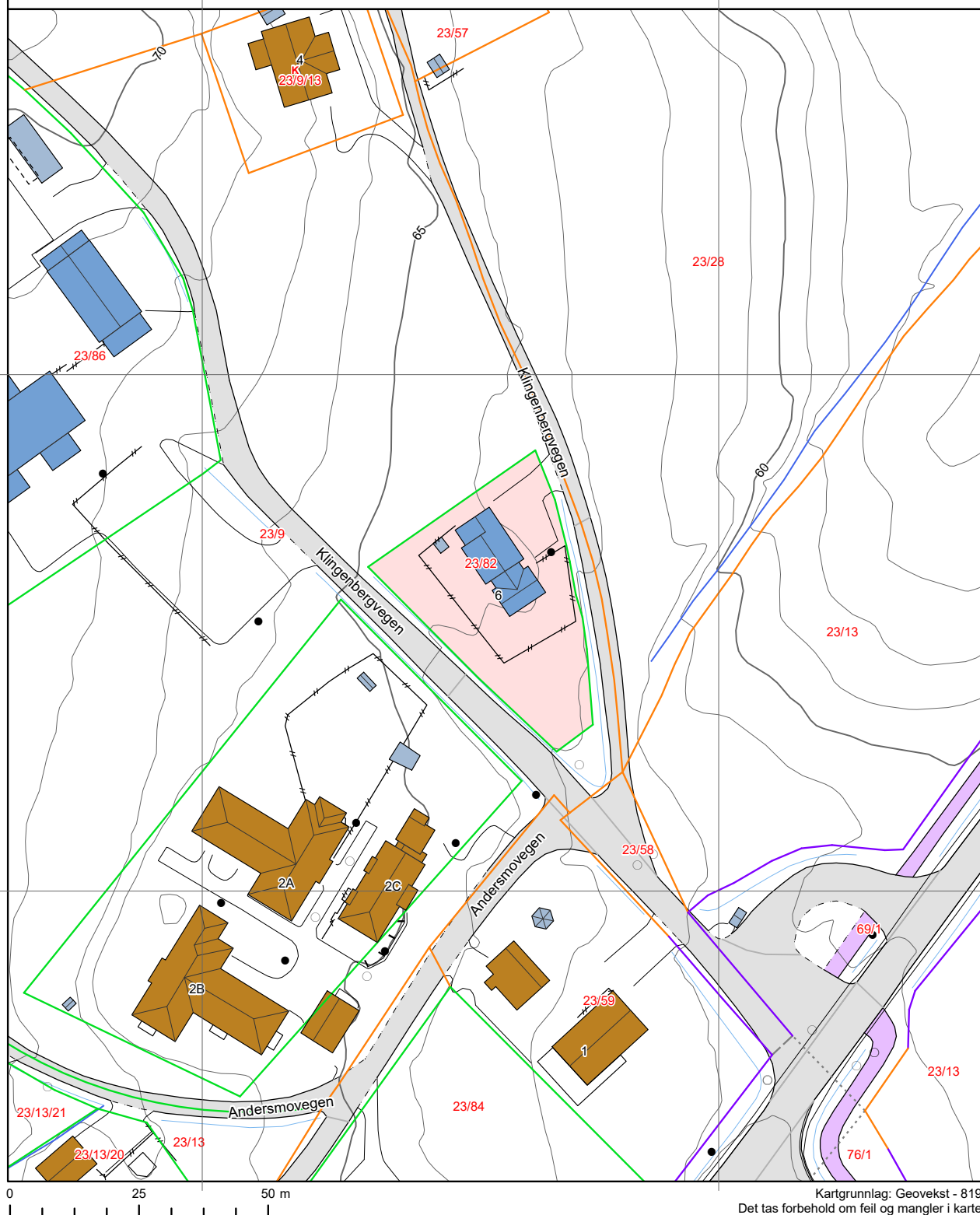
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Eiendomsgrenser

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

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



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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 23, Bruksnr 82	Kommune:	5007 Namsos
Adresse:		Grunnkrets:	105 Klinga
Veiadresse:	Klingenbergvegen 6, gatenr 1099	Valgkrets:	1 Namsos
	7820 Spillum	Kirkesogn:	9110102 Klinga
Oppdatert:	28.09.2019		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	17.11.2003	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 300,2 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 verner / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5007/23/82	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5007/23/82	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	17.11.2003	Avgiver	5007/23/9	-1 300,1
	Matrikkelført:		Mottaker	5007/23/82	1 300,1

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bo- og behandlingssenter****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Klingenbergvegen 6	Bolig	97,0	Kjøkken	5	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Helse- og sosialtjenester	Bebygd areal:	119,0	Rammetillatelse:	08.08.2001
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	97,0	Igangset.till.:	06.09.2001
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:	22,0	Ferdigattest:	21.01.2002
Oppvarming:	Elektrisk, Sentralvarme	BRA totalt:	119,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	19481123			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		97,0	22,0	119,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

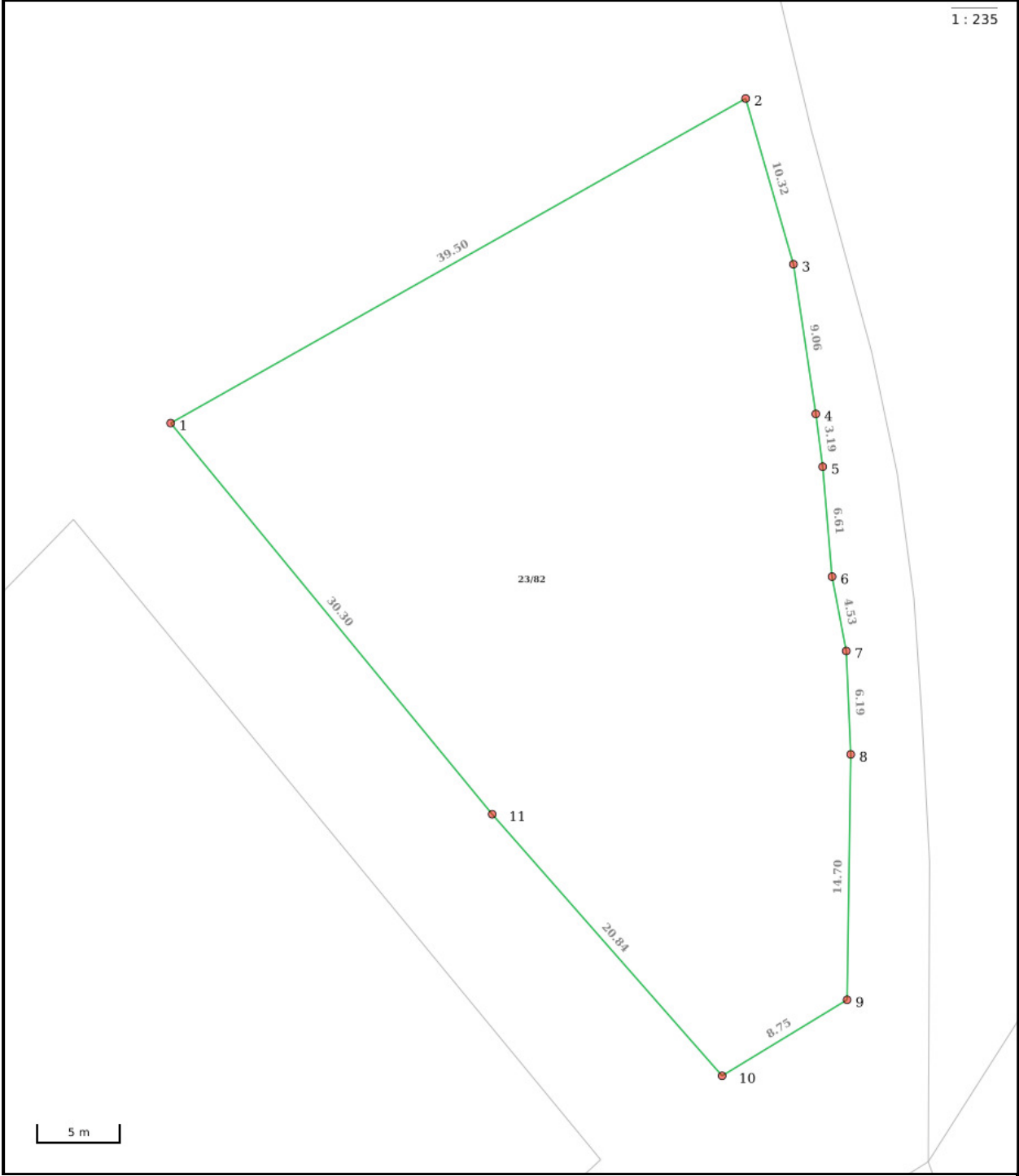
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer	
— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

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

Areal og koordinater**Areal:** 1 300,20m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 145 062,76	619 332,10	39,50m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	7 145 085,34	619 364,51	10,32m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	7 145 075,74	619 368,30	9,06m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	7 145 066,95	619 370,48	3,19m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	7 145 063,84	619 371,18	6,61m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	7 145 057,34	619 372,36	4,53m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	7 145 052,99	619 373,63	6,19m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	7 145 046,86	619 374,48	14,70m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	7 145 032,21	619 375,64	8,75m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	7 145 026,98	619 368,63	20,84m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	7 145 041,27	619 353,46	30,30m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	23	Bruksnr:	82	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Klingenbergvegen 6, 7820 SPILLUM						
Dato:	10.09.2025	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	☐	☒
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:	26.03.2002	
Merknader: Kontrolldato gjelder begge anleggene.		



SAMMENDRAG

Boligmappennummer: BUH7360
Matrikkel: 5007-23/82/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:



Adresse:
Klingenbergvegen 6,
7820 SPILLUM

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 9 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
NELFO Rapport fra risiko. og slutt Namsos	E-NOR INSTALLASJON AS	Elektriker	2019-11-21
NELFO Samsvarserklæring Namsos	E-NOR INSTALLASJON AS	Elektriker	2019-11-21
NELFO Rapport fra risiko. og slutt Namsos	E-NOR INSTALLASJON AS	Elektriker	2020-02-25
NELFO Samsvarserklæring Namsos	E-NOR INSTALLASJON AS	Elektriker	2020-02-25
NELFO Rapport fra risiko. og slutt Namsos	E-NOR INSTALLASJON AS	Elektriker	2020-04-21
NELFO Samsvarserklæring Namsos	E-NOR INSTALLASJON AS	Elektriker	2020-04-21
NELFO Sjekkliste smittevern	E-NOR INSTALLASJON AS	Elektriker	2021-01-13
NELFO Samsvarserklæring Namsos	E-NOR INSTALLASJON AS	Elektriker	2021-01-13
NELFO Rapport fra risiko. og slutt Namsos	E-NOR INSTALLASJON AS	Elektriker	2021-01-13

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

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



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

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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: Klingenbergvegen 6
7820 SPILLUM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Torleif Sommerseth

Telefon: 928 06 396
E-post: torleif.sommerseth@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre