NORDVIK

Skorstadvegen 156

3 soverom | 188 kvm | Enebolig



Velkommen til

Skorstadvegen 156

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
26	Om boligen
37	Vedlegg
69	Egenerklæringsskjema
76	Andre vedlegg
95	Nabolagsprofil
97	Kontaktinfo
100	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
103	Forbrukerinformasjon om budgivning
104	Budskjema

Salgsoppgave produsert 12.05.2026









Nøkkelinformasjon

Flott enebolig i landlige omgivelser - Stor selveid tomt på over 13 mål - To dobbeltgarasjer - Anneks - Gode solforhold

Prisantydning	**2 200 000,-**
Omkostninger	**56 380,-**
Totalpris	**2 256 380,-**
BRA-i	**188 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1980**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

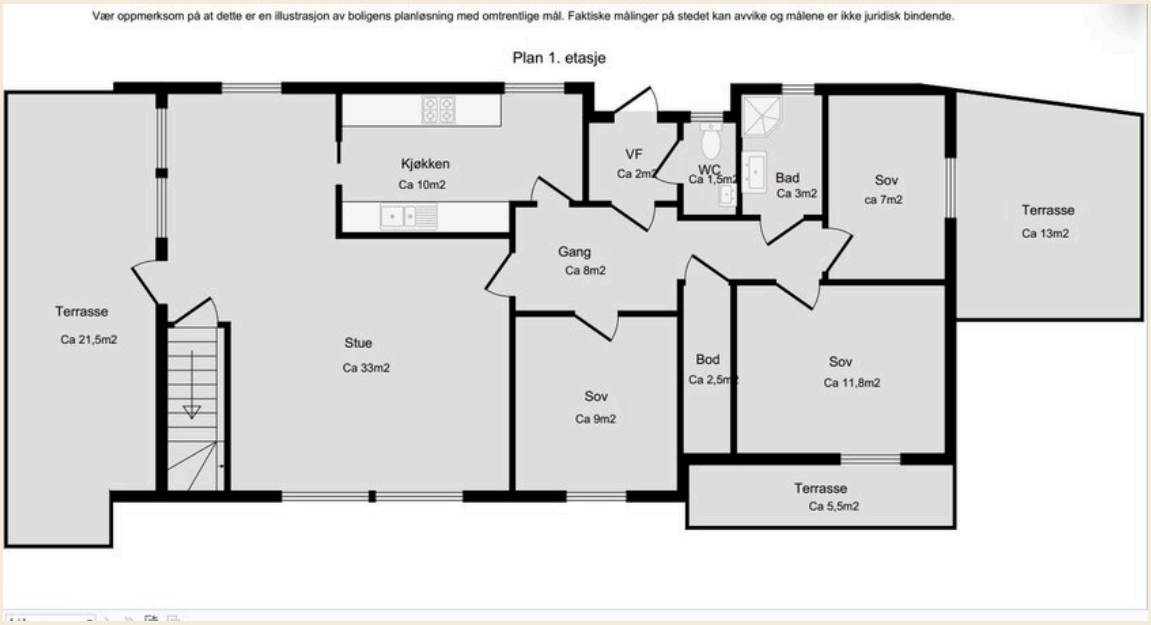
Velkommen til Skorstadvegen 156!

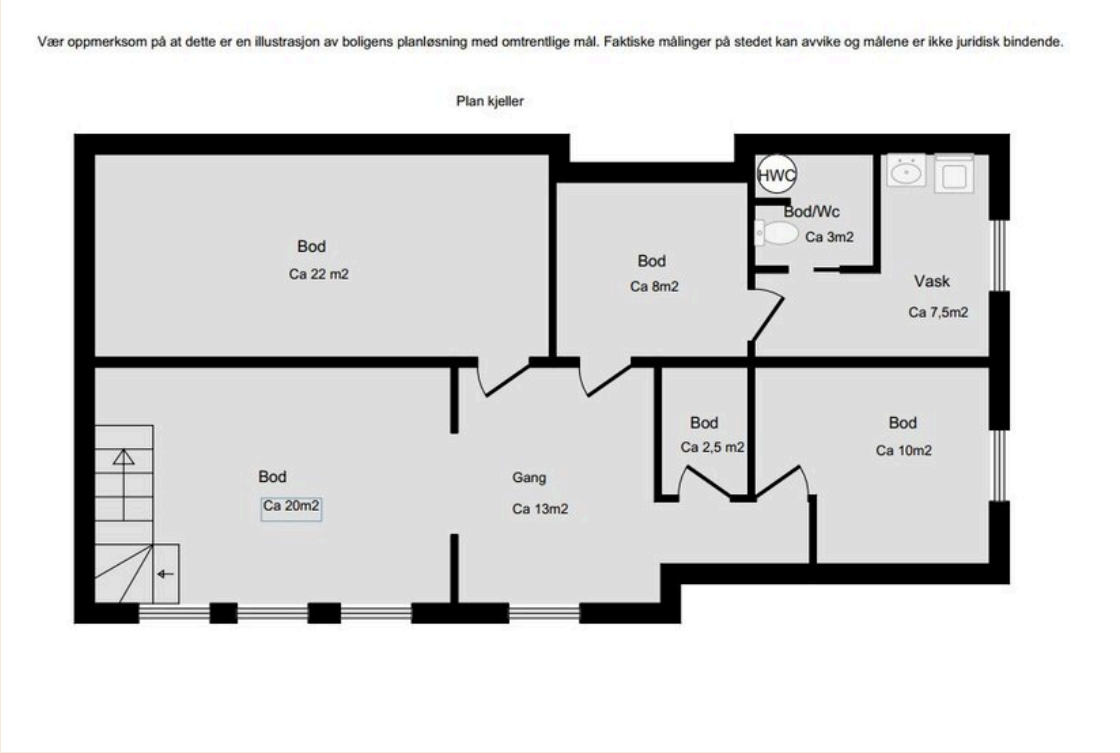
Nå har du muligheten til å sikre deg en innholdsrik eiendom i landlige og flotte omgivelser på Otterøya. Her får du en stor og solrik tomt på godt over 13 mål og fin utsikt ut mot sjøen. Eneboligen har en gjennomgående god planløsning med det meste på ett plan. Rikelig med oppbevaringsplass i kjeller. Fra eiendommen er det kort vei til en rekke flotte turområder både til fjells og mot sjøen. Det er blant annet gangavstand til flere flotte fiskevann.

Det er ca. 8 minutter i bil til barnehage og skole. Skolebussen stopper like utenfor boligen. Fra eiendommen er det i underkant av 30 minutter inn til Namsos sentrum med det meste av servicefunksjoner tilgjengelig. Det er gode parkeringsmuligheter i to dobbeltgarasjer samt på egen tomt. Anneks fra 2016.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 98 kvm
Total BRA: 98 kvm





Kjeller
BRA-i: 90 kvm
Total BRA: 90 kvm































































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
38-0024/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Skorstadvegen 156, 7819 FOSSLANDSOSEN
Gnr 44, bnr 32 (ideell andel 1/1) i Namsos kommune

Selgere
Randi Aaen

Kjøpesum og omkostninger
2 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
55 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
56 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
76 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 256 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 276 080,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1980

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 188 kvm
BRA-e: 130 kvm
Totalt BRA: 318 kvm
TBA: 45 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 90 kvm. Gang, vaskerom, bod/WC og 5 boder
Total BRA: 90 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 98 kvm. Stue, kjøkken, vindfang, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, toalettrom
Total BRA: 98 kvm.
TBA: 41 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 56 kvm. Garasje
BRA-e: 64 kvm. Garasje, garasje 2, bod
Total BRA: 120 kvm.

Anneks
1. etasje:
BRA-e: 10 kvm. Bodareal (Innredet som soverom)
Total BRA: 10 kvm.
TBA: 4 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det gjøres oppmerksom på at total BRA er oppgitt inkludert to stk garasjer og anneks. BRA for kun enebolig er oppgitt til 188 kvm.

Innhold
1.Etasje: Stue, kjøkken, vindfang, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, toalettrom
Kjeller: Gang, vaskerom, bod/WC og 5 boder

Standard
UTVENDIG
Taktekkingen består av stål- eller aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Undertaket er av tretro med pappshingel som tidligere yttertak. Det er observert noe misfarging på en mindre del av undertaket i området ved pipen, men det ble ikke avdekket fukt eller råteskader ved befaringen. Misfargingen antas å stamme fra før ny taktekking ble lagt.

Takrenner, beslag og nedløpsrør er utført i stål. Luftehatter i stål samt stigetrinn opp til pipe. Det ble ikke avdekket lekkasjer eller andre svekkelser ved befaring, men renner kan tetthetskontrolleres ved mye nedbør. Nedløpsrør er ført ned i avløpsrør i bakken.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har både stående og liggende bordkledning. Deler av kledningen er oppgradert i forbindelse med utskifting av vinduer i stuen eller med mye fra byggeåret.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Konstruksjonen vurderes å være i god stand uten synlige svekkelser, og med normalt god ventilasjon. Det er noe synlig muselort på loft, men i svært begrenset omfang og uten synlige tegn til aktivitet.

Det er også noe misfarging på én overgurt, men ingen tegn til fukt eller svekkelser som råte. Dette antas å stamme fra før ny taktekking ble lagt. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Stue og 1 soverom ved stue 2019, kjøkken 2022 og 1 soverom fra 2017. Bygningen har i 1. etasje noen malte trevinduer med 3-lags glass fra byggeår.

Vinduer i kjeller som malte/lakkerte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør. Balkongdør soverom som malt balkongdør i tre med 2 lags glass. Balkongdør stue som malt balkongdør i tre med 3 lags glass. Terrasser utenfor stue og på siden mot sørvest er anlagt på istøpte plastrør. Konstruksjon og dekke er utført i impregnerte materialer. Rekkverk med håndlist og vertikale rekkverksstaver.

Terrassen utenfor soverom er utført med utkraget bjelkelagskonstruksjon og med spaltet dekke. Rekkverk med håndlist og liggende rekkverksbord. Terrassen utenfor soverommet er fra byggeåret, mens terrassene utenfor stue er fra ca. 1982, mens alder på den mot sørvest er noe ukjent.

Trapp ved hovedinngang er utført i strekkmetall, mens trappene til terrassene er utført som tretrapper. Trapper er trolig fra byggeåret og ved etablering av terrasser. Trapper vurderes i bra stand ut fra alder uten behov for spesielle tiltak men normal overflatebehandling etter behov.

INNVENDIG
Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har malt tapet, strie og malte plater. Innvendige tak har malte plater. Overflatene vurderes å være i normalt god stand ut fra alder, og en del laminatgulv er oppgradert de senere år. Noe mangelfull avslutning av laminatgulv i stue og gang mot dører. Må påregnes en del sår/hull i overflater etter skruer/spiker etter oppheng på vegger. Bemerkes og at det ikke er flyttet på møbler som stedvis kan medføre noe fargeforskjeller.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble foretatt målinger med planlaser i stue, kjøkken, gang og ett soverom uten å finne avvik. På grunn av bygningens alder må det imidlertid påregnes mindre avvik i forhold til dagens toleransekrav og standard. Gulv i kjellerer av støpt plate på grunn. Målt med planlaser i kjellerstue, gang samt i største bod.

Boligen har elementpipe fra byggeåret. Overflater på pipe og brannmur i stue er kledd med forblendingsstein. Sotluke i kjeller. Vedovn i stue med ukjent alder, men antas å være fra slutten av 1990-tallet eller begynnelsen av 2000-tallet. Det har tidligere vært tilsyn, og avvik er utbedret. Dette gjelder spesielt hull i pipe i kjellerstue, som er utbedret ved å montere et tettedeksel.

Rom under terreng der gulvet har belegg og er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i utforet vegg i bod i kjeller. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 21. Boligen har lakkert tretrapp med belegg i trinn og med aluminium trappenese. Rekkverk med liggende rekkverksbord. Trapp vurderes funksjonell og i bra stand ut fra alder.

Innvendig har boligen malte profilerte lettdører i 1. etasje oppgradert i senere år og dører med glass mellom gang og stue fra byggeår. Skyvedør i finer mellom kjøkken og stue. Dører i kjeller som finerdører fra byggeåret.

VÅTROM
Bad i 1. etasje
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Rommet har belegg på gulv med gulvvarme, baderomsplater på vegger og malte plater i tak. Utstyrt med dusjkabinett og baderomsinnredning. Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 22. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett. Det er naturlig ventilering med ventil i tak som er tilkoblet avtrekkskanal som føres opp i luftehatt på tak. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg i toalett bak sone der kabinett er montert. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6 som er laveste målbare verdi.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Vaskerom i kjeller med epoxy på gulv og vegger og tak med trepanel. Utstyrt med skyllekar i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin med. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

KJØKKEN
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Flis mellom benkeskap og overskap. Det er kjøl/fryseskap,oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Matavfallskvern. Kjøkken vurderes ut fra alder i god stand med lite bruksslitasje. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM
Toalettrom med belegg på gulv, malt trepanel på vegger og malte plater i tak. Utstyrt med toalett og servant. Rommet er oppgradert siden byggeåret men noe ukjent alder.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Luft til luft varmepumpe. Sikringsskap plassert i vindfang. 15 fordelingskurser med automat sikringer. Opplyses om at det er utført elkontroll i juli 2024.

TOMTEFORHOLD
Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 1980. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker med pussede overflater. Boligen står i flatt terreng. Rundt boligen er det noe varierende
fallforhold, men på nordsiden er terrenget ujevnt og det er en svank i terrenget ca. 1 meter fra muren. Dette kan føre til at det samler seg vann, noe som gir økt fuktpåkjenning på drenering og fuktsikring. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1980. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1980. Det er privat grunnboret brønn for Sætervika Vasslag. Septiktanken er av betong. Septikktank er fra 1980.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET
Terrasser er med høyder på rekkverk fra 84-87 cm der dagens krav er 1 meter men det er ikke krav om endring opp til dagens krav. Rekkverk på trapp innvendig er med større åpninger enn 10 cm samt at åpning mellom trinn er over 10 cm men ingen krav til at dette endres og forholdet vurderes ikke som en sikkerhetsrisiko ut fra dagens bruk. Trapp til terrasse mot sørvest er uten rekkverk. Dette er et krav og det anbefales tiltak selv om det ikke er større høyde ned til terreng. Angående radon så kan det anbefales at det tas målinger.

LOVLIGHET
Enebolig
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Godkjente byggetegninger fra 1979 men det er flyttet trapperom i del av stue samt at trapperom er innredet som bod. Ellers er det avdelt noe boder i kjeller.

Garasje
Det foreligger ikke tegninger. Det er ikke framlagt tegninger og kan anbefales at dette kontrolleres opp mot kommunens byggesaksavdeling.

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

Anneks
Det foreligger ikke tegninger. Det foreligger ikke tegninger og ukjent om dette er byggemeldt.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Utvendig - Vinduer i kjeller
- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
- Våtrom - Kjeller - Vaskerom - Generell

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig - Veggkonstruksjon
- Utvendig - Vinduer fra byggeår.
- Utvendig - Dører
- Utvendig - Balkongdør soverom
- Utvendig - Balkongdør stue
- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig - Gulv i kjeller
- Innvendig - Rom Under Terreng
- Innvendig - Innvendige dører
- Tekniske installasjoner - Vannledninger
- Tekniske installasjoner - Avløpsrør
- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold - Terrengforhold
- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger
- Tomteforhold - Septiktank
- Våtrom - 1.Etasje - Bad - Overflater vegger og himling
- Våtrom - 1.Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom - 1.Etasje - Bad - Ventilasjon
- Spesialrom - 1.Etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon
- Våtrom - Kjeller - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Dette i henhold til vedlagt tilstandsrapport.

Parkering
Parkering i to dobbeltgarasjer samt på egen tomt.

Modernisering og påkostninger
Hvilke utbedringer, oppgraderinger eller påkostninger er gjort?: - Nytt kjøkken i 2003. | - Nytt tak i 2007. Utført med egeninnsats og bistand fra slektning som er snekker. | - Anneks bygd i 2016. | - Soveromsvindu mot garasje skiftet i 2017. Utført med egeninnsats. | - Stuevinduer + enkelte soveromsvindu skiftet i 2019. Utført av snekker Roger Larsen. | - Kjøkkenvindu skiftet i desember 2022. Utført av slektning som er snekker. | - Deler av tak på rød garasje skiftet i mars 2025. Utført av Børstad Blikk AS. | - Nye gulv i gang, kjøkken og stue | - Nye veggplater i gang

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

- Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad renovert i 2014. Deler av arbeidet ble utført med hjelp av fagpersoner, men dokumentasjon mangler.

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

- Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Membran/tettesjikt ble utført av bekjent av familien som jobber med gulvlegging. Sluk ble også skiftet. Det foreligger ikke dokumentasjon eller kvittering.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

- Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - Nytt tak i 2007. Utført med egeninnsats og bistand fra slektning som er snekker. - Soveromsvindu mot garasje skiftet i 2017. Utført med egeninnsats. - Stuevinduer + enkelte soveromsvindu skiftet i 2019. Utført av snekker Roger Larsen. - Kjøkkenvindu skiftet i desember 2022. Utført av slektning som er snekker. - Deler av tak på rød garasje skiftet i mars 2025. Utført av Børstad Blikk AS.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

- Ja.

Foreligger det en samsvarserklæring?

- Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - Oppgradering av sikringsskap i august 2024. Utført av Enor AS. 4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja. Når ble kontrollen utført? - El-kontroll gjennomført i juli 2024. Ingen feil ble avdekket, utover anbefaling om oppgradering av sikringsskap. Sikringsskapet ble oppgradert kort tid etter kontrollen (se over).

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

- Ja. Beskriv: - Privat vannforsyning via lokalt vasslag - Septikanlegg med to tanker Avløpskvern tilknyttet kjøkken.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

- Nei. Eventuell kommentar: Ildsted i kjeller er tatt ut av bruk/fjernet. Åpning i pipe er tettet med plate.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer).

- Ja. Beskriv: Det er registrert fukt i yttervegger i kjeller, trolig som følge av eldre drenering. Det er også registrert fuktoppgang i kjellergulv, som antas å skyldes manglende fuktsperre/plast under betonggulvet.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

- Ja. Beskriv: Ujevnheter i murgulv i kjeller.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

- Ja. Beskriv: Det ble registrert mus på kaldloft/kvist for noen år siden. Musebånd ble montert som tiltak, og det har ikke vært observert mus i ettertid.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Takstforum Midt-Norge as v/ Knut Terje Årsandøy

Byggemåte
Enebolig oppført i 1980 med de byggeskikker som var vanlig på den tiden. Grunnmur av lettklinker med pussede overflater, veggkonstruksjon i bindingsverk med utvendig stående og liggende malt kledning og takkonstruksjon i saltaks form med taktekking av sandbelagte takpanner type Decra eller lignende. Bygningen har siden byggeåret hatt en del oppgradering. Dette gjelder en del vinduer i 1. etasje samt ytterdør og 1 balkongdør. Ellers oppgradering av taktekking, kjøkken og baderom samt noen overflater og innerdører samt noe elektrisk anlegg. Generelt framstår bygningen i bra stand ut fra alder men det er fuktproblemer i kjeller med en del synlig missfarging på overflater med trepanel samt fuktutslag ved fuktsøk og hulltaking i utforede vegger. Må derfor påregnes oppgradering av drenering samt noe riving av overflater. Ellers er vinduer i kjeller med punkterte glass og noe mindre råte utvendig slik at tiltak må påregnes. Dette i henhold til vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre
Følger med boligen: Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøleskap, fryser og tørketrommel. |
Følger ikke med boligen: Vaskemaskin.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er kun én bruksenhet i boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisitet, varmepumpe og vedfyring.

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 14051 kWh | Strømkostnad forrige år: 17000 kr (inkl. nettleie)

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 13 655,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:

Vann Kr. 0,-
Avløp/septikktømming Kr. 3 420,-
Renovasjon Kr. 6 748,-
Feie/tilsynsavgift Kr. 539,-
Eiendomsskatt (3,9 promille. Skattetakst kr. 1 080 000,-). Kr. 2 948,-

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.

Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter
Omtrentlig årlig kostnad for andre fyringskilder: 0 kr | Bygningsforsikring - Årlig kostnad/premie: 12676 kr | TV og bredbånd - Månedlig kostnad: 799 kr |

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Andre faste kostnader: 3000 kroner per år til privat vasslag.

Vannavgift
Kr 3 000,- pr. 01.01.2026
Det betales en årlig avgift på kroner 3 000,- til Sætervika Vasslag.

Eiendomsskatt
Kr 2 948,- pr. 01.01.2025
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Namsos kommune.

Formuesverdi
Det gjøres oppmerksom på at megler har forsøkt å innhente formuesverdien fra Altinn, men ikke lyktes med dette.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr: 5238084

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet kabel-tv, bredbånd eller fiber: Ja

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 13 958 kvm (Eiertomt)
Eiendomsgrensene er i henhold til Namsos kommunes eiendomskart angitt som mindre nøyaktige og må derfor kun anses som veiledende.

I hovedsak flat tomt opparbeidet med noe plen samt gruset gårdsplass.

Adkomst
Adkomst via offentlig vei.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Landlig beliggenhet på Skorstad med nærhet til sjøen. Perfekt for deg som ønsker å bo tett på naturen, med gode turmuligheter i nærområdet. Fra eiendommen kan man ta turen til blant annet Tømmervikfjellet, Krona og Stongfjellet for å nevne noe.

Det er ca. 8 minutter i bil til barnehage og skole samt 12 minutter til Coop butikk og Nye Heimen. Nye heimen er et samlingssted hvor det er middagsservering, quiz, kafe og selskapeligheter. Det er busstilbud til og fra skolen på Otterøya, samt inn til Olav Duun videregående skole i Namsos. Skolebussen stopper like utenfor huset. I området rundt finner man diverse idrettslag med forskjellige aktiviteter som idrettsskole, fotball og karusellrenn. Det er forskjellige lokallag rundt om på Otterøya. Det er i underkant av 30 minutter inn til Namsos sentrum med det meste av servicefunksjoner tilgjengelig.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 13.10.1980. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for garasjer. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Garasjene er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger av den ene garasjen eller annekset, til tross for henvendelse til kommunen. Dokumentene ville vist hvilken bruk de ulike rommene er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk. Videre foreligger det ingen dokumenter fra kommunen vedrørende oppsett av anneks. Kjøper overtar ansvar og risiko i henhold til dette.

Det foreligger byggegodkjente tegninger av boligen datert 13.08.1979 og 22.03.1982. Det er avvik mellom disse og dagens bruk av boligen. Følgende avvik foreligger:
1. Etasje:
- Trappen er flyttet til stue. Det er bod der opprinnelig trapp fant sted.

Kjeller:
- Opprinnelig redskapsbod/vaskerom er i dag avdelt til bod og vaskerom. Det er også etablert et mindre WC rom/bod.
- Det er satt opp vegg i opprinnelig hobbyrom og rommene benyttes i dag til bod og gang samt en mindre bod helt innerst.

- Etablert bod der trappen gikk før.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig kloakk/septikktømming og offentlig adkomst. Det er septikanlegg med to tanker.

Videre er boligen tilknyttet Sætervika vasslag som er et privat vannverk. Det betales en årlig avgift på kroner 3 000,- for vann. Dette skal gå til å dekke diverse driftskostnader samt vedlikehold. Det informeres om at det i dag står kroner 20.000,- på kontoen til Vasslaget. Det i januar i 2026 ble gjort arbeider for forbedring av pumpehuset for kroner 400 000,-. Kostnaden for arbeidet er ferdig nedbetalt. Det er totalt 7 husstander/hytter som er medlem av vasslaget. Medlemmene står sammen ansvarlig for kostnader rundt vedlikehold. Dersom vedlikeholdskostnader forekommer må det forventes at det kan forekomme krav om innbetalinger.

Regulerings- og arealplaner
Gjeldende plan for eiendommen er kommuneplanens arealdel Namsos kommune 2024-2036 (15.05.2025).

Kart og reguleringsplan kan fås ved henvendelse til megler.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet. I dette tilfellet er tomten over 2 mål og egenerklæring om konsesjonsfrihet må signeres.

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

5007/44/32:
28.01.1980 - Dokumentnr: 661 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

31.07.1979 - Dokumentnr: 907075 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5007 Gnr:44 Bnr:16

13.01.1989 - Dokumentnr: 910102 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Gnr.44,bnr.35.

22.11.2004 - Dokumentnr: 7093 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1703 Gnr:44 Bnr:49

01.01.2018 - Dokumentnr: 225859 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1703 Gnr:44 Bnr:32

01.01.2020 - Dokumentnr: 1852196 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5005 Gnr:44 Bnr:32

06.05.1993 - Dokumentnr: 2389 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:5007 Gnr:44 Bnr:6
Rettighetshaver: Sætervika Vasslag
Bestemmelse om vannledning
Tilførselsledning til høydebasseng
Elektriske kraftlinjer
Med flere bestemmelser

06.05.1993 - Dokumentnr: 2390 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:5007 Gnr:44 Bnr:7
Rettighet hefter i: Knr:5007 Gnr:44 Bnr:57
Rettighetshaver: Sætervika Vasslag
Rett til å sette opp høydebasseng
Bestemmelse om vannledning
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

I henhold til tinglyst dokument datert 06.05.1993 har Sætervika Vasslag leierett for vannforsyningen og anlegget over Gnr. 44, Bnr. 6/7 i Namsos. Med dette følger også ansvar for videre vedlikehold og eventuelt skade på eierens eiendom. Eiendommen er en del av Sætervika Vasslag, og må sammen med øvrige eiendommer (i dag totalt 7 husstander) dele på kostnadene for vedlikehold. Dokumentene ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen selges gjennom fullmektig. Fullmektig på salget er Trine Aaen.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside.

Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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 avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar - betalt kun for en visning og overtakelse. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade inkludert drone ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 22 000,-

Samlet skal selger betale kr. 129 800,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 13. mai 2026

Ansvarlig megler
Elin Brøndbo, Daglig leder / Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90408420

Megler
Camilla Forsland, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 91685107

Meglerforetaket
Nordvik Namsos
Kirkegata 5
7800 NAMSOS
Juridisk navn: Namsos Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 931648667

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Tilstandsrapport

Enebolig
Skorstadvegen 156 , 7819 FOSSLANDSOSEN
NAMSOS kommune
gnr. 44, bnr. 32

Sum areal alle bygg: BRA: 318 m² BRA-i: 188 m²



Befaringsdato: 05.05.2026 **Rapportdato:** 07.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20355-1540 **Eiendomsverdi ref nr:** TI6348

Autorisert foretak: Takstforum Midt Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Knut Terje Årsandøy

Takstnett
Takstforum Midt-Norge

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Takstforum Midt-Norge AS

Takstforum Midt-Norge er et selskap etablert i 1993. Selskapet har i dag 3 ansatte med hovedkontor i Namsos og avdelingskontor på Høylandet og Nærøysund.

Rapportansvarlig



Knut Terje Årsandøy

knut@takstforum.com

900 71 559

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1980 med de byggeskikker som var vanlig på den tiden.
Grunnmur av lettklinker med pussede overflater, veggkonstruksjon i bindingsverk med utvendig stående og liggende malt kledning og takkonstruksjon i saltaks form med taktekking av sandbelagte takpanner type Decra eller lignende.
Bygningen har siden byggeåret hatt en del oppgradering. Dette gjelder en del vinduer i 1. etasje samt ytterdør og 1 balkongdør. Ellers oppgradering av taktekking, kjøkken og baderom samt noen overflater og innerdører samt noe elektrisk anlegg.
Generelt framstår bygningen i bra stand ut fra alder men det er fuktproblemer i kjeller med en del synlig missfarging på overflater med trepanel samt fuktutslag ved fuktsøk og hulltaking i utforede vegger. Må derfor påregnes oppgradering av drenering samt noe riving av overflater.
Ellers er vinduer i kjeller med punkterte glass og noe mindre råte utvendig slik at tiltak må påregnes.

Enebolig - Byggeår: 1980

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen består av stål- eller aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Undertaket er av tretro med pappshingel som tidligere yttertak.
Det er observert noe misfarging på en mindre del av undertaket i området ved pipen, men det ble ikke avdekket fukt eller råteskader ved befaringen. Misfargingen antas å stamme fra før ny taktekking ble lagt.
Takrenner, beslag og nedløpsrør er utført i stål. Luftehatter i stål samt stigetrinn opp til pipe. Det ble ikke avdekket lekkasjer eller andre svekkelser ved befaring, men renner kan tetthetskontrolleres ved mye nedbør. Nedløpsrør er ført ned i avløpsrør i bakken.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har både stående og liggende bordkledning. Deler av kledningen er oppgradert i forbindelse med utskifting av vinduer i stuen eller med mye fra byggeåret.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Konstruksjonen vurderes å være i god stand uten synlige svekkelser, og med normalt god ventilasjon.

Det er noe synlig muselort, men i svært begrenset omfang og uten synlige tegn til aktivitet.

Det er også noe misfarging på én overgurt, men ingen tegn til fukt eller svekkelser som råte. Dette antas å stamme fra før ny taktekking ble lagt.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Stue og 1 soverom ved stue 2019, kjøkken 2022 og 1 soverom fra 2017.
Bygningen har i 1. etasje noen malte trevinduer med 3- lags glass fra byggeår
Vinduer i kjeller som malte/lakkerte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Balkongdør soverom som malt balkongdør i tre med 2 lags glass.
Balkongdør stue som malt balkongdør i tre med 3 lags glass.
Terrasser utenfor stue og på siden mot sørvest er anlagt på istøpte plastrør. Konstruksjon og dekke er utført i impregnerte materialer. Rekkverk med håndlist og vertikale rekkverksstaver.

Terrassen utenfor soverom er utført med utkraget bjelkelagskonstruksjon og med spaltet dekke. Rekkverk med håndlist og liggende rekkverksbord.

Terrassen utenfor soverommet er fra byggeåret, mens terrassene utenfor stue er fra ca. 1982 mens alder på den mot sørvest er noe ukjent
Trapp ved hovedinngang er utført i strekkmetall, mens trappene til terrassene er utført som tretrapper.Trapper er trolig fra byggeåret o ved etablering av terrasser. Trapper vurderes i bra stand ut fra alder uten behov for spesielle tiltak men normal overflatebehandling etter behov.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har malt tapet, strie og malte plater. Innvendige tak har malte plater. Overflatene vurderes å være i normalt god stand ut fra alder, og en del laminatgulv er oppgradert de senere år. Noe mangelfull avslutning av laminatgulv i stue og gang mot dører. Må påregnes en del sår/hull i overflater etter skruer/spiker etter oppheng på vegger. Bemerkes og at det ikke er flyttet på møbler som stedvis kan medføre noe fargeforskjeller.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble foretatt målinger med planlaser i stue, kjøkken, gang og ett soverom uten å finne avvik. På grunn av bygningens alder må det imidlertid påregnes mindre avvik i forhold til dagens toleransekrav og standard.
Gulv i kjellerer av støpt plate på grunn. Målt med planlaser i kjellerstue, gang samt i største bod.
Boligen har elementpipe fra byggeåret. Overflater på pipe og brannmur i stue er kledd med forblendingsstein. Sotluke i kjeller.
Vedovn i stue med ukjent alder, men antas å være fra slutten av 1990-tallet eller begynnelsen av 2000-tallet. Det har tidligere vært tilsyn, og avvik er utbedret. Dette gjelder spesielt hull i pipe i kjellerstue, som er utbedret ved å montere et tettedeksel.
Rom under terreng der gulvet har belegg og er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i utforet vegg i bod/sov.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 21.
Boligen har lakkert tretrapp med belegg i trinn og med aluminium trappenese. Rekkverk med liggende rekkverksbord. Trapp vurderes funksjonell og i bra stand ut fra alder.
Innvendig har boligen malte profilerte lettdører i 1. etasje oppgradert i senere år og dører med glass mellom gang og stue fra byggeår. Skyvedør i finer mellom kjøkken og stue. Dører i kjeller som finerdører fra byggeåret

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Rommet har belegg på gulv med gulvvarme, baderomsplater på vegger og malte plater i tak. Utstyrt med dusjkabinett og baderomsinnredning
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 22. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.
Det er naturlig ventilering med ventil i tak som er tilkoblet avtrekkskanal som føres opp i luftehatt på tak
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er

Beskrivelse av eiendommen

foretatt i vegg i toalett bak sone der kabinett er montert.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6 som er laveste målbare verdi.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Vaskerom i kjeller med epoxy på gulv og vegger og tak med trepanel. Utstyrt med skyllekar i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin med
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Flis mellom benkeskap og overskap. Det er kjøl/fryseskap,oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.
Matavfallskvern. Kjøkken vurderes ut fra alder i god stand med lite bruksslitasje
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med belegg på gulv, malt trepanel på vegger og malte plater i tak. Utstyrt med toalett og servant. Rommet er oppgradert siden byggeåret men noe ukjent alder.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Luft til luft varmepumpe.
Sikringsskap plassert i vindfang. 15 fordelingskurser med automat sikringer. Opplyses om at det er utført elkontroll i juli 2024

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1980.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker med pussede overflater
Boligen står i flatt terreng. Rundt boligen er det noe varierende fallforhold, men på nordsiden er terrenget ujevnt og det er en svank i terrenget ca. 1 meter fra muren. Dette kan føre til at det samler seg vann, noe som gir økt fuktpåkjenning på drenering og fuktsikring.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1980. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1980. Det er privat grunnboret brønn for Sætervika Vasslag
Septiktanken er av betong. Septikktank er fra 1980.

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

Terrasser er med høyder på rekkverk fra 84-87 cm der dagens krav er 1 meter men det er ikke krav om endring opp til dagens krav.
Rekkverk på trapp innvendig er med større åpninger enn 10 cm samt at åpning mellom trinn er over 10 cm men ingen krav til at dette endres og forholdet vurderes ikke som en sikkerhetsrisiko ut fra dagens bruk
Trapp til terrasse mot sørvest er uten rekkverk. Dette er et krav og det anbefales tiltak selv om det ikke er større høyde ned til terreng.
Angående radon så kan det anbefales at det tas målinger.

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side
Teknisk verdi bygninger 4 700 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Godkjente byggetegninger fra 1979 men det er flyttet trapperom i del av stue samt at trapperom er innredet som bod. Ellers er det avdelt noe boder i kjeller

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke framlagt tegninger og kan anbefales at dette kontrolleres opp mot kommunens byggesaksavdeling

Garasje

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

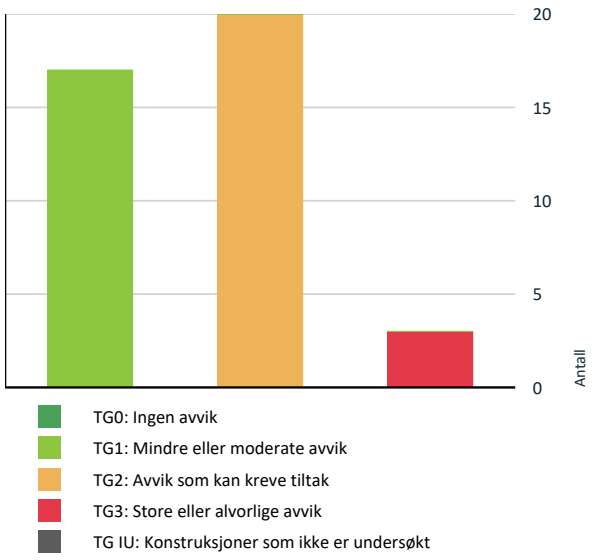
Anneks

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger og ukjent om dette er byggemeldt

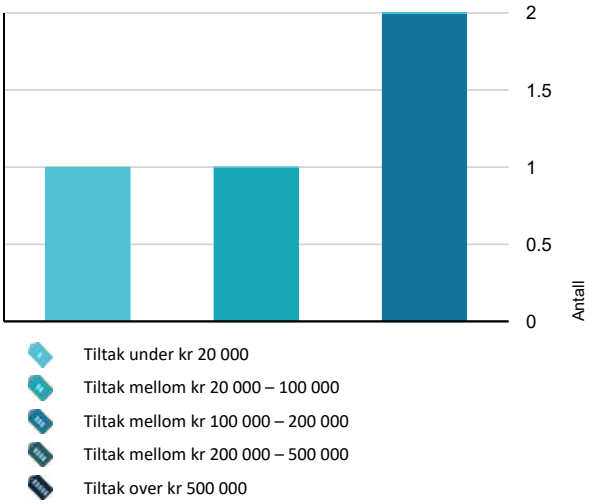
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Rapport er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør sertifisert i Norsk takst og følger de krav og retningslinjer som er utarbeidet for Norsk takst sine medlemmer. Undertegnede har ingen bindinger til kunde.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer i kjeller	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer fra byggeår.	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkongdør soverom	Gå til side
Utvendig > Balkongdør stue.	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Gulv i kjeller	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Tomteforhold > Septiktank** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1980

Kommentar

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt med en del oppgraderinger fra ca. år 2000

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen består av stål- eller aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Undertaket er av tretro med pappshingel som tidligere yttertak. Det er observert noe misfarging på en mindre del av undertaket i området ved pipen, men det ble ikke avdekket fukt eller råteskader ved befaringen. Misfargingen antas å stamme fra før ny taktekking ble lagt.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, beslag og nedløpsrør er utført i stål. Luftehatter i stål samt stigetrinn opp til pipe. Det ble ikke avdekket lekkasjer eller andre svekkelser ved befaring, men renner kan tetthetskontrolleres ved mye nedbør. Nedløpsrør er ført ned i avløpsrør i bakken.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har både stående og liggende bordkledning. Deler av kledningen er oppgradert i forbindelse med utskifting av vinduer i stuen eller med mye fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

På kledningen fra byggeåret er det musklosser som begrenser lufting bak kledningen. På den utskiftede kledningen er det benyttet musebånd. Kledningen vurderes generelt å være i god stand ut fra alder, men på gavlveggen mot sørvest er det noe slitasje. Det anbefales at denne veggen holdes under oppsikt, og at det foretas jevnlig overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Tilstandsrapport

Det bør etableres bedre lufting i nedre kant av kledningen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon bak kledningen og redusere risikoen for fuktskader og råte i veggkonstruksjonen.
Gavlveggen mot sørvest bør holdes under oppsikt og undersøkes nærmere, og jevnlig overflatebehandling bør utføres for å forhindre ytterligere slitasje og forlenge levetiden på kledningen.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Konstruksjonen vurderes å være i god stand uten synlige svekkelser, og med normalt god ventilasjon.

Det er noe synlig muselort, men i svært begrenset omfang og uten synlige tegn til aktivitet.

Det er også noe misfarging på én overgurt, men ingen tegn til fukt eller svekkelser som råte. Dette antas å stamme fra før ny taktekking ble lagt.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Stue og 1 soverom ved stue 2019, kjøkken 2022 og 1 soverom fra 2017.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 2 Vinduer fra byggeår.

Beskrivelse

Bygningen har i 1. etasje noen malte trevinduer med 3- lags glass fra byggeår

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer i normalt bra stand ut fra alder men er langt ut i forventet levetid og gjenstående levetid er usikker.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduer bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold, da de er langt ut i forventet levetid og gjenstående levetid er usikker.
Dersom vinduene ikke fungerer tilfredsstillende, bør utskifting vurderes for å unngå økt varmetap, redusert komfort og risiko for fuktskader.

TG 3 Vinduer i kjeller

Beskrivelse

Vinduer i kjeller som malte/lakkerte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Alle vinduer i kjellerstue har punkterte glass. Det er stedvis utvendig mindre råteskader på vinduene, men det er ikke spesifisert nøyaktig hvor på vinduene dette er observert. En del av innpussingen utvendig har også løsnet.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Alle vinduer med punkterte glass bør skiftes ut for å sikre tilstrekkelig isolasjon og forhindre ytterligere fuktskader.

Råteskader og sprekker i karmene må utbedres for å unngå forverring av skadene og redusert levetid på vinduene.

Løs utvendig puss bør repareres for å hindre vanninntrenging og ytterligere skade på konstruksjonen.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for større fuktskader,

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 20 000





TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Det er mindre utetthet mellom dørblad og karm på nedre hjørne på åpningsside.

Konsekvens/tiltak

• Dører må justeres.

Det bør utføres justering av døren for å tette utettheten mellom dørblad og karm, spesielt i nedre hjørne på åpningsside.
Dersom dette ikke utbedres, kan det oppstå kald trekk, varmetap og redusert komfort i boligen.

TG 2 Balkongdør soverom

Beskrivelse

Balkongdør soverom som malt balkongdør i tre med 2 lags glass.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Dør tar noe i terskel mot åpningsside.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å justere døren for å hindre videre slitasje på terskel og karm, samt for å sikre god funksjon og forlenge dørens levetid. Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå økte skader på både dør og terskel over tid.

TG 2 Balkongdør stue.

Beskrivelse

Balkongdør stue som malt balkongdør i tre med 3 lags glass.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Døren er fra byggeåret og befinner seg langt ut i forventet levetid.
Det er registrert noe overflateslitasje utvendig, samt harde pakninger som kan redusere dørens tetthet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør vurderes vedlikehold av balkongdøren på kort sikt men dør er langt ut i forventet levetid og oppgradering kan påregnes de nærmeste årene.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan redusert tetthet føre til varmetap og større skader på dør

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasser utenfor stue og på siden mot sørvest er anlagt på istøpte plastrør. Konstruksjon og dekke er utført i impregnerte materialer. Rekkverk med håndlist og vertikale rekkverksstaver.

Terrassen utenfor soverom er utført med utkraget bjelkelagskonstruksjon og med spaltet dekke. Rekkverk med håndlist og liggende rekkverksbord.

Terrassen utenfor soverommet er fra byggeåret, mens terrassene utenfor stue er fra ca. 1982 mens alder på den mot sørvest er noe ukjent

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terrassene vurderes ut fra alder å være i god stand, med enkelte mindre skjevheter i begrenset omfang. Det er noe slitasje på overflatebehandlingen, spesielt på siden mot sørvest.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utføres vedlikehold og overflatebehandling av terrassene, spesielt på siden mot sørvest, for å forhindre ytterligere slitasje og forlenge levetiden på konstruksjonen.
Dersom dette ikke utføres, kan det føre til økt nedbrytning av materialene og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp ved hovedinngang er utført i strekkmetall, mens trappene til terrassene er utført som tretrapper.Trapper er trolig fra byggeåret og ved etablering av terrasser. Trapper vurderes i bra stand ut fra alder uten behov for spesielle tiltak men normal overflatebehandling etter behov.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har malt tapet, strie og malte plater. Innvendige tak har malte plater. Overflatene vurderes å være i normalt god stand ut fra alder, og en del laminatgulv er oppgradert de senere år. Noe mangelfull avslutning av laminatgulv i stue og gang mot dører. Må påregnes en del sår/hull i overflater etter skruer/spiker etter oppheng på vegger. Bemerkes og at det ikke er flyttet på møbler som stedvis kan medføre noe fargeforskjeller.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble foretatt målinger med planlaser i stue, kjøkken, gang og ett soverom uten å finne avvik. På grunn av bygningens alder må det imidlertid påregnes mindre avvik i forhold til dagens toleransekrav og standard.

TG 2 Gulv i kjeller

Beskrivelse

Gulv i kjellerer av støpt plate på grunn. Målt med planlaser i kjellerstue, gang samt i største bod.

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

I gang ble det målt et totalt avvik på mellom 15-30 mm i hele rommet, samt at det stedvis er noe synlige ujevnheter i overflatene.

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

Tilstandsrapport

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp men vurderes ikke økonomisk rasjonelt. Men ved eventuelt bruksendring kan det foretas noe avretting.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe fra byggeåret. Overflater på pipe og brannmur i stue er kledd med forblendingsstein. Sotluke i kjeller. Vedovn i stue med ukjent alder, men antas å være fra slutten av 1990-tallet eller begynnelsen av 2000-tallet. Det har tidligere vært tilsyn, og avvik er utbedret. Dette gjelder spesielt hull i pipe i kjellerstue, som er utbedret ved å montere et tettdeksel.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har belegg og er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i utforet vegg i bod/sov. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 21.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er generelt observert saltutslag på overflater, samt stedvis misfarging og fuktutslag ved fuktsøk på de overflatene som har misfarging. Ved hulltaking ble det ikke registrert råte i svill på utforet vegg men på grunn av utbredt misfarging flere steder, er det økt risiko for at det kan forekomme områder med råteutvikling som ikke er avdekket ved denne inspeksjonen.
Rom under terreng må og ses i sammenheng med punktet drenering

Konsekvens/tiltak

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

Tiltak for å redusere fuktinntrengning og forbedre ventilasjonen bør vurderes for å hindre videre skadeutvikling og redusere risikoen for mugg- og råtevekst i konstruksjonen.

Vedvarende høyt fuktnivå kan føre til omfattende skader på materialer og inneklimaet, samt økte utbedringskostnader over tid og det kan påregnes noe riving spesielt i de områder som det er synlige symptomer på skader for å avdekke omfanget.

Fuktsymptomer og missfarging er og indikasjon på sviktende drenering og det må påregnes tiltak for å redusere fuktpåkjenning

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport







TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp med belegg i trinn og med aluminium trappenese. Rekkverk med liggende rekkverksbord. Trapp vurderes funksjonell og i bra stand ut fra alder.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte profilerte lettdører i 1. etasje oppgradert i senere år og dører med glass mellom gang og stue fra byggeår. Skyvedør i finer mellom kjøkken og stue. Dører i kjeller som finerdører fra byggeåret

Vurdering av avvik:

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

Dør til et soverom med hull i dørblad ellers tar dør til bod noe i karm.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Tiltak:

Dørblad med hull bør repareres eller byttes ut for å opprettholde funksjon og estetikk.
Dør til bod bør justeres slik at den går fritt i karmen.
Konsekvensen av manglende utbedring kan være redusert brukervennlighet, økt slitasje og forringet inntrykk av boligen.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Rommet har belegg på gulv med gulvvarme, baderomsplater på vegger og malte plater i tak. Utstyrt med dusjkabinett og baderomsinnredning

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Vindu er i område som defineres som våtsone men er skjermet noe ved bruk av dusjkabinett som ved dagens bruk medfører begrenset fuktpåkjenning. I innvendige hjørner er det trolig ikke fuget da plater er noe løse i hjørnelister

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Vinduet bør fuktbeskyttes eller byttes ut med fuktbestandige materialer for å unngå risiko for fuktskader og redusert levetid på vinduet.

Det anbefales også å kontrollere og eventuelt utbedre fuging i innvendige hjørner, da løse plater og manglende fuging kan føre til vanninntrengning og skade på underliggende konstruksjoner. Dette gjelder spesielt hvis det endres bruk ved dusjing der det medfører økt fuktpåkjenning på overflater

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 22. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk har begrenset tilgang da sluket er under kabinett samt at 1 bein på kabinett står på slukrist.

Konsekvens/tiltak

• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Tilgang til sluk bør forbedres for å muliggjøre inspeksjon og rengjøring. Spesielt gjelder dette en fot på kabinettet som står på slukrist
Begrenset tilgang øker risikoen for at eventuelle lekkasjer eller tette sluk ikke oppdages i tide, noe som kan føre til fuktskader i konstruksjonen.



Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering med ventil i tak som er tilkoblet avtrekkskanal som føres opp i luftehatt på tak

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det bør vurderes å montere mekanisk avtrekksvifte for å forbedre ventilasjonen.
Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er redusert luftutskifting, noe som kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg i toalett bak sone der kabinett er montert. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6 som er laveste målbare verdi.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Vaskerom i kjeller med epoxy på gulv og vegger og tak med trepanel. Utstyrt med skyllekar i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin med

Vurdering av avvik:

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

Vaskerommet er i kjeller der det tidligere i kapittel rom under terreng er påpekt fuktproblemer og det er i nedre del av trapanel på utforet vegg bak vaskemaskin en del missfarging og forhøyede fuktverdier ved overflatesøk. Mye av epoxybelegg har og løsnet fra betonggulv

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det bør gjennomføres utbedring av fuktskader og missfarging i nedre del av trepanel på utforet vegg bak vaskemaskin, samt utbedring eller utskifting av epoxybelegg som har løsnet fra betonggulvet.

Dersom tiltak ikke iverksettes, er det risiko for videre fuktskader, sopp- og muggdannelse, samt forringelse av konstruksjonen og inneklimaet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport





KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det er ved fuktsøk registrert forhøyede fuktverdier i overflater samt missfarging av overflater panel i nedre del

Konsekvens/tiltak

• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre årsaken til de forhøyede fuktverdiene og misfargingen av panel i nedre del, for å unngå videre fuktskader, mugg- og råteutvikling samt redusert levetid på konstruksjonen. Videre undersøkelser anbefales for å avdekke omfanget av skadene.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Flis mellom benkeskap og overskap. Det er kjøl/fryseskap,oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Matavfallskvern. Kjøkken vurderes ut fra alder i god stand med lite bruksslitasje

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med belegg på gulv, malt trepanel på vegger og malte plater i tak. Utstyrt med toalett og servant. Rommet er oppgradert siden byggeåret men noe ukjent alder.

Vurdering av avvik:

• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det bør etableres mekanisk avtrekk på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600 og redusere risiko for dårlig luftkvalitet.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å få vurdert vannledningene av fagperson, og eventuelt planlegge utskiftning.
Konsekvensen av eldre vannrør er økt risiko for lekkasjer og vannskader på bygningen.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

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

Store deler av avløpsrørene, bortsett fra de som er tilkoblet vanntilkoblet utstyr, er skjult i konstruksjoner, noe som gir en begrenset vurderingsmulighet.
Ved befaring ble det ikke avdekket stakeluke for eventuell oppstaking av hovedavløpsledningen.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegget for å sikre tilgang ved eventuell blokkering eller vedlikehold.

Skjulte rør gir begrenset mulighet for inspeksjon, noe som øker risikoen for uoppdagede lekkasjer eller skader. Manglende stakeluke kan føre til utfordringer ved rensing og vedlikehold.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2020 **Kilde:** Andre opplysninger: Noe ukjent alder men ved søk på type og serienr. er pumpe produsert i 2020.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i vindfang. 15 fordelingskurser med automat sikringer. Opplyses om at det er utført elkontroll i juli 2024

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

Inntak og sikringsskap

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1980.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Tilstandsrapport

Dreneringen bør skiftes ut for å sikre tilstrekkelig fuktsikring av bygningskonstruksjonen.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader i kjeller og underetasje, noe som kan føre til skader på bygningsdeler og redusert innemiljø.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker med pussede overflater

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Det ble stedvis registrert noe riss/mindre sprekkdannelser utvendig. Noe ukjent omfang da innnvendige overflater i disse områdene er innkledd og ikke tilgjengelig for vurdering

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å overvåke utviklingen av riss og vurdere utbedring ved økt omfang, for å forhindre videre setningsskader eller vanninntrenging i konstruksjonen men det utelukkes ikke at riss/sprekker kan være av noe eldre dato. Ikke avdekket skjevheter eller setninger som indikere at det er noe bevegelse.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen står i flatt terreng. Rundt boligen er det noe varierende fallforhold, men på nordsiden er terrenget ujevnt og det er en svank i terrenget ca. 1 meter fra muren. Dette kan føre til at det samler seg vann, noe som gir økt fuktpåkjenning på drenering og fuktsikring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På nordsiden er terrenget ujevnt og det er en svank i terrenget ca. 1 meter fra muren. Dette kan føre til at det samler seg vann, noe som gir økt fuktpåkjenning på drenering og fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre terrenget på nordsiden slik at vann ledes bort fra muren.
Dette vil redusere risikoen for vannansamling og økt fuktbelastning på drenering og fuktsikring, som over tid kan føre til skader på bygningskonstruksjonen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1980. Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1980. Det er privat grunnboret brønn i Sætervika Vasslag

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Det er avvik:

Det er i de senere årene foretatt større oppgradering av vannverket og renseanlegg.
Rapport fra 17.01.26 på prøvetaking som er utført av Nemko Norlab viser: Vannet har høyt radoninnhold (Grenseverdi 100 Bq/l), se offisiell kommentar fra FHI.
Radon har en halveringstid på ca. 4 døgn noe som kan utnyttes for å redusere radoninnholdet i vannet ved å øke oppholdstiden før vannet føres inn i boligen.
Vannet har høyt kimtall. Dette kan skyldes biofilm i rørledningsnett eller i filtre. Det er ikke vanlig å gi noen kokeanbefaling så lenge det ikke blir på vist E. Coli og eller intestinale enterokokker.
Vannets hardhet er betydelig redusert etter at renseanlegget er installert. Natriuminnholdet og kloridinnholdet har økt noe (dette kan skyldes tilførsel fra evt. ionebytter som er installert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Angående vannkvalitet så anbefales det at forhold påpekt i prøvetakingsrapport følges opp av Sætervika vasslag og endringer rapporteres til de som er tilknyttet vassverket

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av betong. Septikktank er fra 1980.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

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

Det bør påregnes økt behov for vedlikehold og tilsyn, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktanken.
Konsekvensen av alder er økt risiko for plutselige skader som lekkasjer eller funksjonssvikt, noe som kan medføre forurensning og behov for akutte utbedringer.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Terrasser er med høyder på rekkverk fra 84-87 cm der dagens krav er 1 meter men det er ikke krav om endring opp til dagens krav.
Rekkverk på trapp innvendig er med større åpninger enn 10 cm samt at åpning mellom trinn er over 10 cm men ingen krav til at dette endres og forholdet vurderes ikke som en sikkerhetsrisiko ut fra dagens bruk
Trapp til terrasse mot sørvest er uten rekkverk. Dette er et krav og det anbefales tiltak selv om det ikke er større høyde ned til terreng.
Angående radon så kan det anbefales at det tas målinger.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
1984

Kommentar

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Begrenset vedlikehold

Beskrivelse
Garasje i 1 etasje oppført på støpt plate på grunn og med oppkant av betong. Veggkonstruksjon i bindingsverk med utvendig stående malt kledning. Takkonstruksjon i saltaks form med taktekking av aluminiumsplater. Takrenner av plast.
Dør som tredør og vippeporter i tre.
Bygningen er som fra byggeåret og det er noe skjevheter i front grunnet noe manglende avstivning. Og noe setninger i gulv i et hjørne i front samt lekkasjer fra takrenner. Generelt framstår bygget med noe behov for oppgradering/vedlikehold

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Garasje



Anvendelse
Garasje/uthus

Byggeår
1980

Kommentar
Opplyst av eier

Standard
Enkel standard

Vedlikehold
Noe vedlikehold men begrenset

Beskrivelse
Garasje i 1 etasje trolig oppført ca. 1980. Bygningen er oppført på støpt plate og mur av betong. Utvendig med noe knotteplast som fuktsikring. Veggkonstruksjon i bindingsverk med utvendig stående malt trekledning. Takkonstruksjon i saltaks form med taktekking av lakkerte stålplater. Takrenner av stål.
Porter som plassbygget vippeporter i tre med liggende malt kledning. Plassbygget dør som tredør med liggende malt kledning
Bygningen framstår i hovedsak som fra byggeåret uten spesielle tiltak og er med noe slitasje ut fra alder. Vurderes noe svak konstruksjon på takåser grunnet lang avstand mellom sperrer. Noe mindre nedbøyning men ikke større svekkelser men på holdes under oppsikt ved eventuelt mye snø.
Påregnelig med noe vedlikehold i årene framover for å unngå skader og redusert levetid.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Anneks



Anvendelse

Byggeår
2016

Kommentar

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Som fra byggeår

Beskrivelse
Anneks i 1 etasje oppført på istøpte plastrør. Gulvkonstruksjon som trekonstruksjon. Vegger som bindingsverk med utvendig liggende malt kledning. Takkonstruksjon i saltaks form med taktekking av pappshingel. Takrenner i stål. Vinduer som malte trevinduer med 2 lags glass og ytterdør som malt tredør med glass. Innredet soverom med heltre gulv, malte MDF plater på vegger og malt MDF panel i tak.
Mindre terrasse ved inngang i impregnerte materialer.
Bygningen vurderes i god stand men må påregnes montering av rekkverk på terrasse grunnet sikkerhet.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 310 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**3 700 000**
Garasje			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	200 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**400 000**
Garasje			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	260 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**440 000**
Anneks			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		190 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	20 000
Sum teknisk verdi - Anneks	Kr.		**170 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**4 710 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	98			98	41
Kjeller	90			90	
SUM	**188**				**41**
SUM BRA	**188**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Stue, kjøkken, vindfang, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, toalettrom		
Kjeller	Gang, vaskerom, bod, bod, bod, bod/wc, bod, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Godkjente byggetegninger fra 1979 men det er flyttet trapperom i del av stue samt at trapperom er innredet som bod. Ellers er det avdelt noe boder i kjeller

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		56		56	
SUM		**56**			
SUM BRA	**56**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke framlagt tegninger og kan anbefales at dette kontrolleres opp mot kommunens byggesaksavdeling

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		64		64	
SUM		**64**			
SUM BRA	**64**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, garasje 2, bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Anneks

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		10		10	4
SUM		**10**			**4**
SUM BRA	**10**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke tegninger og ukjent om dette er byggemeldt

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2026	Knut Terje Årsandøy	Takstingeniør
	Randi Aaen	Selger

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5007 NAMSOS	44	32		0	13958 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Skorstadvegen 156

Hjemmelshaver
Aaen Torstein Villy

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Bolig med landlig beliggenhet ved Skorstadvegen på Otterøy

Adkomstvei
Adkomst fra offentlig veg

Tilknytning vann
Sætervika Vasslag med brønnboret vann

Tilknytning avløp
Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Om tomten
I hovedsak flat tomt opparbeidet med noe plen samt gruset gårdsplass

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	21.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	21.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Tilstandsrapport			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2026	
2	12.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/TI6348

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Trine Aaen	9578-5997-4-1159966	2026-04-28 18:15:37

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
28. apr. 2026

Oppdragsnummer
38-0024/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Skorstadvegen 156, 7819 FOSSLANDSOSEN

Meglerfirma
Nordvik Namsos

Selgere
Randi Aaen, Randi Aaen

Fullmektige
Trine Aaen for Randi Aaen, Randi Aaen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
13. oktober 1980

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 5238084
Forsikret i: If

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad renovert i 2014. Deler av arbeidet ble utført med hjelp av fagpersoner, men dokumentasjon mangler.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Membran/tettesjikt ble utført av bekjent av familien som jobber med gulvlegging. Sluk ble også skiftet. Det foreligger ikke dokumentasjon eller kvittering.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - Nytt tak i 2007. Utført med egeninnsats og bistand fra slektning som er snekker. - Soveromsvindu mot garasje skiftet i 2017. Utført med egeninnsats. - Stuevinduer + enkelte soveromsvindu skiftet i 2019. Utført av snekker Roger Larsen. - Kjøkkenvindu skiftet i desember 2022. Utført av slektning som er snekker. - Deler av tak på rød garasje skiftet i mars 2025. Utført av Børstad Blikk AS.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - Oppgradering av sikringsskap i august 2024. Utført av Enor AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? - El-kontroll gjennomført i juli 2024. Ingen feil ble avdekket, utover anbefaling om oppgradering av sikringsskap. Sikringsskapet ble oppgradert kort tid etter kontrollen (se over).

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Ja

Beskriv: - Privat vannforsyning via lokalt vasslag - Septikanlegg med to tanker - Avløpskvern tilknyttet kjøkken

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

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

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Ildsted i kjeller er tatt ut av bruk/fjernet. Åpning i pipe er tettet med plate.

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Det er registrert fukt i yttervegger i kjeller, trolig som følge av eldre drenering. Det er også registrert fuktoppgang i kjellergulv, som antas å skyldes manglende fuktsperre/plast under betonggulvet.

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Ujevnheter i murgulv i kjeller.

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Det ble registrert mus på kaldloft/kvist for noen år siden. Musebånd ble montert som tiltak, og det har ikke vært observert mus i ettertid.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 38-0024/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Trine Aaen	**2026-04-28**

Identifikasjon

Trine Aaen

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Skorstadvegen 156, 7819 FOSSLANDSOSEN**	
Dato for energimerking **28.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-288150**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **185112349**
Gårdsnummer **44**	Bruksnummer **32**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1980**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **176,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **90,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **255,75 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **304,18 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **29 582 kWh**



Skorstadvegen 156, 7819 FOSSLANDSOSEN

Detaljering

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



Skorstadvegen 156, 7819 FOSSLANDSOSEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: 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 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - 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 5: 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 6: 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 7: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 16: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 25: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Alte, 7850 FOSSLANDSOSEN		44	16-17	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	Boligbygg	18.07.1979	dato 16.08.79 sak 456.1979

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Torstein Aaen	7850 FOSSLANDSOSEN	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
Bjørnar Jakobsen	Boks 14, 7801 NAMSOS	73 330

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
" "	" "	

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☐ for nevnte bygg

☐ for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Gjenstående planering rundt kjellermur

Trapp føran inngang monteres

Sikring av altandør fra stue (balkong terasse)

Innvendig puss av kjeller og div. innredninger

Insepksjonskum (jfr. forskriftene)

Dette arbeid må være fullført innen 1 år

Namsos den 13. oktober 1980

Sendes:

☒ byggherren

☐ anmelderen

☒ ansvarshavende

☐ byggetillatelsesmyndighet

☐

☐

☐

Bjørn Logisch
bygningssjef.

Torberg Hestø
hvm.kontr.

Fl. 307. Pål Skjær i O. Hegnens Trykkeri, Namsos

Doknr: 2389 Tinglyst: 06.05.1993 Emb. 069
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

DAGBOKFØRT
-6 MAI 1993 2389
SORENSKRIVEREN I
NAMDAL

AVTALE

Mellom Ole Martin Mortensen, nedenfor kalt eier og Sætervika Vasslag, nedenfor kalt leier er inngått følgende avtale:

1. Leieren har rett til å bore vatn i fjell rett sør for tunet på eierens eiendom. Sætervika gnr. 44 bnr. 6 i Namsos.

   Leieren har videre rett til framlegging av nye tilførsels-ledninger til høydebasseng og inn på det eksisterende ledningsnettet over eierens eiendom.

   De ovenfornevnte rettigheter skal følge eierens eiendom.

2. Avtalen gjelder fra 01.09.87 og varer så lenge som Sætervika Vasslag vil ta vatn fra denne vasskilden. Om det blir oppretta nytt borested eller andre anlegg enn ved inn-gåelse av avtalen, kan begge parter kreve ny vurdering av avtalen.

3. De rettigheter som er nevnt under pkt. 1 er vederlagfrie. Erstatning for endringer i forhold til dette eller andre anlegg som eventuelt bygges etter 01.03.89 skal tas opp til særskilt vurdering.

   Leier er ansvarlig for eventuell skade på eierens eiendom ved senere vedlikehold eller nyanlegg. Slik skade skal gjøres opp etter særskilt takst.

4. Eieren er ikke erstatningspliktig hvis vannkilden blir tom eller ved eventuell forurensning av vannkilden gjennom grunnen.

5. Leieren har rett til å ta strøm fra driftsbygninga på Sætervika 44/6. Strømmengden måles med egen måler i pumpe-huset og godtgjøres på grunnlag av dette etter aktuelle satser fra N.T. El.verk. Leieren dekker nødvendige inn-stallasjoner og vedlikehold.

6. Ved opphør av anlegget har leieren plikt til å demontere og fjerne alt utstyr og eventuelle bygninger.

7. Hvis det oppstår uenighet om denne avtalens innhold, skal dette avgøres av ei voldgiftsnemnd på 3 medlemmer. Partene oppnevner hvert sitt medlem, mens sorenskriveren i Namdal oppnevner den tredje, som også skal være formann.

8. Denne avtalen skal tinglyses. Dette skal kostes av leieren.

Kontrakten er godkjent av landbrukskontoret.

Fosslandsosen, den 2/2 1993

Ole Martin Mortensen
eier 44/6

For Sætervika Vasslag.
Torstein Aasen
leier

Gnr. 44 bnr. 7, 16, 32, 13, 14, 38
Gnr. 44 bnr. 7 fnr. 3.

Doknr: 2390 Tinglyst: 06.05.1993 Emb. 069
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

DAGBOKFØRT
-6 MAI 1993 2390
SORENSKRIVEREN I
NAMDAL

AVTALE

Mellom Birgit Mortensen, nedenfor kalt eier og Sætervika Vasslag, nedenfor kalt leier er inngått følgende avtale:

1. Leieren har rett til å sette opp høydebasseng i fjellet rett øst for tunet på eierens eiendom, Sætran gnr. 44 bnr. 7 i Namsos.

   Leieren har videre rett til framføring av nye tilførselsledninger til høydebassenget over eierens eiendom. Leieren skal sikres rett til adkomst til høydebassenget over eierens eiendom.

   De ovenfornevnte rettigheter skal følge eierens eiendom.

2. Avtalen gjelder fra 01.09.1987 og varer så lenge som Sætervika Vasslag nytter eksisterende vasskilde. Om det blir oppretta nytt borested eller andre anlegg enn ved inngåelse av avtalen, kan begge parter kreve ny vurdering av avtalen.

3. De rettigheter som er nevnt under pkt. 1 er vederlagfrie. Erstatning for endringer i forhold til dette eller anlegg som eventuelt bygges etter 01.03.89 skal tas opp til særskilt vurdering.

   Leier er ansvarlig for eventuell skade på eierens eiendom ved seinere vedlikehold eller nyanlegg. Slik skade skal gjøres opp etter særskilt takst.

4. Ved opphør av anlegget har leieren plikt til å demontere og fjerne alt utstyr og eventuelle bygninger.

5. Hvis det oppstår uenighet om denne avtalens innhold, skal dette avgjøres av ei voldgiftsnemnd på 3 medlemmer. Partene oppnevner hvert sitt medlem, mens sorenskriveren i Namdal oppnevner det tredje, som også skal være formann.

8. Denne avtalen skal tinglyses. Dette skal kostes av leieren.

Fosd. den 2/2 1993

Birgit Mortensen
eier 44/7

For Sætervika vasslag
Torstein Aaker
leier

Gnr. 44 bnr. 7 fnr. 3
Gnr. 44 bnr. 16, 32, 13, 14, 6, 38

Kontrakten er godkjent av landbrukskontoret.

Utskriftsdato: 22.04.2026

Eiendomskart for eiendom 5007 - 44/32//

Teig 1 av 2 (hovedteig)



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

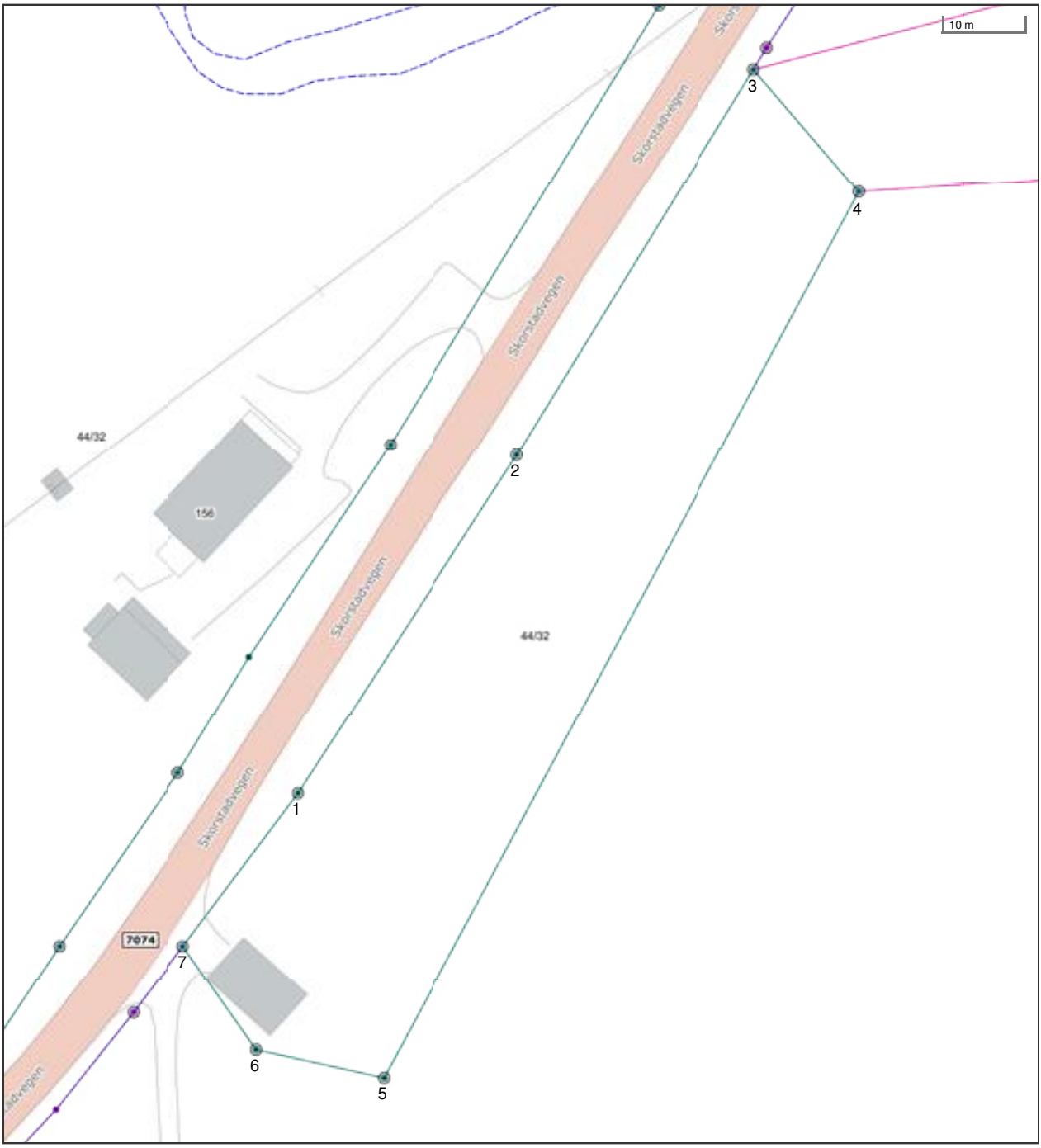
- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 1 av 2 (hovedteig)

Areal	10 923,60 m^2	**Arealmerknad**	Hjelpelinje vannkant				
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	7163008,67	**Øst**	607209,74	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	7163072,47	607178,93	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Midt bekk/elv (86)	2,94	
2	7163074,44	607189,6	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	10,85	
3	7163074,66	607263,6	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	85,98	
4	7163070,32	607266,71	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,34	
5	7163014,79	607235,34	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	63,78	
6	7162987,96	607218,82	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	31,51	
7	7162973,24	607210,57	14 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,87	
8	7162951,29	607196,58	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,03	
9	7162933,84	607185,81	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,51	
10	7162908,46	607160,89	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	35,57	
11	7162944,29	607126,83	14 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	49,44	
12	7163070,46	607175,05	14 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	135,07	
13	7163073,07	607176,05	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Midt bekk/elv (86)	2,80	

Teig 2 av 2



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsgr omtvistet
Hjelpelinje vegkant
Hjelpelinje fiktiv
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant

Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
Eiendomsgr nøyaktig <= 10
Eiendomsgr uviss nøyaktighet

Grensepunkt lite nøyaktig
Grensepunkt mindre nøyaktig
Grensepunkt mindre nøyaktig
Grensepunkt middels nøyaktig
Grensepunkt nøyaktig

Grensepunkt - offentlig godkjent
Grensepunkt - bolt
Grensepunkt - kors
Grensepunkt - rør
Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
Grensepunkt - uten klassifisering

Teig 2 av 2

Areal	3 034,40 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	7162999,71	**Øst**	607254,11	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	7162971,24	607225,46	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	23,65	
2	7163014,01	607251,08	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	49,86	
3	7163062,76	607278,77	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	56,07	
4	7163048,04	607292,27	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,97	
5	7162936,35	607237,3	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	124,48	
6	7162939,28	607221,43	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,14	
7	7162951,83	607211,94	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,73	

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	MYRVANG	Beregnet areal	13958
Etablert dato	31.07.1979	Historisk oppgitt areal	14863
Oppdatert dato	23.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	2
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vannkant		

☑ Tinglyst	☐ Del i samla fast eiendom	☐ Grunnforurensning	☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv	
☑ Bestående	☐ Under sammenslåing	☐ Kulturminne		
☐ Seksjonert	☐ Klage er anmerket	☐ Ikke fullført oppmålingsforr.	Frist fullføring:	
☐ Har fester	☐ Jordskifte er krevd	☐ Mangel ved matrikkelføringskrav	Frist retting:	

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	44/32
Omnummerering Omnummerering	01.01.2018 01.01.2018		Tinglyst 03.01.2018	44/32
Sammenslåing Sammenslåing	23.11.2004			1703-44/49 (-12503), 44/32 (12503)
Sammenslåing Sammenslåing	13.01.1989			1703-44/35 (-578), 44/32 (578)
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Kart- og delingsforretning	01.01.1988 19.03.2019	2019/2578		44/6, 44/7, 44/16, 44/21, 44/22, 44/32, 83/1
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Kart- og delingsforretning	01.01.1988 19.03.2019	2019/2578		5005-Mnrvannmangler, 44/14, 44/21, 44/22, 44/32, 44/44, 83/1
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	31.07.1979			44/16 (-1782), 44/32 (1782)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7163008.67	607209.74	0	Ja	10923.6	Hjelpelinje vannkant (VA)
Eiendomsteig	7162999.71	607254.11	0	Nei	3034.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
AAEN TORSTEIN VILLY F050751*****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

Adresse

Vegadresse: Skorstadvegen 156

Adressetilleggsnavn:

Poststed	7819 FOSSLANDSOSEN	Kirkesogn	09110202 Otterøy
Grunnkrets	308 Alte	Tettsted	
Valgkrets	5 OTTERØY		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	185112349		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	13.08.1980
2	185112330		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	28.08.1984
3	185112322		Annen landbruksbygning (249)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 185112349: Enebolig (111), Tatt i bruk 13.08.1980

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	191
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	191
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	13.08.1979	17.08.2007	
Igangsettingstillatelse	13.09.1979	17.08.2007	
Tatt i bruk	13.08.1980	17.08.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Skorstadvegen 156	H0101	44/32	191	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	99	0	99	0	0	0
K01	0	92	0	92	0	0	0

2: Bygning 185112330: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 28.08.1984

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	54
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	54
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	28.02.1984	17.08.2007	
Igangsettingstillatelse	28.03.1984	17.08.2007	
Tatt i bruk	28.08.1984	17.08.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	44/32	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	54	54	0	0	0

3: Bygning 185112322: Annen landbruksbygning (249), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		13.11.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	44/32	-	-	-	-	-

Skorstadvegen 156

Skoler

Otterøy oppvekstsenter (1-10 k...	6 min	
87 elever, 6 klasser	6.9 km	
Olav Duun videregående skole	31 min	
852 elever	29.9 km	
Val videregående skole	2 t 30 min	
100 elever, 7 klasser	93.5 km	

Sport

Otterøy skole	6 min
Toppen stadion	6 min
Care Namsos	28 min
Træn Namsos	28 min

Offentlig transport

Dalen	14 min	
Linje 785	1.3 km	
Namsos lufthavn	33 min	

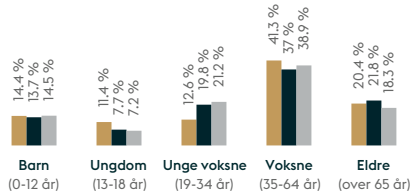
Barnehager

Otterøy barnehage (1-5 år)	6 min	
29 barn	6.9 km	
Natur & Idrettsbarnehagen Bråt...	22 min	
41 barn	26 km	
Gullvika naturbarnehage (1-5 å...	23 min	
41 barn	26.5 km	

Dagligvare

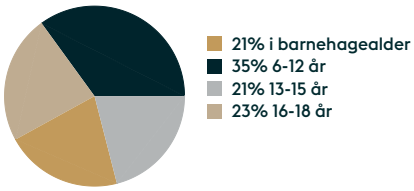
Coop Marked Otterøy	9 min
Rema 1000 Rock City	25 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Alte	166	89
Kommune: Namsos	15 001	7 783
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



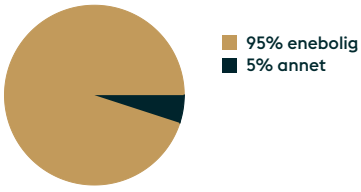
Ladepunkt for el-bil

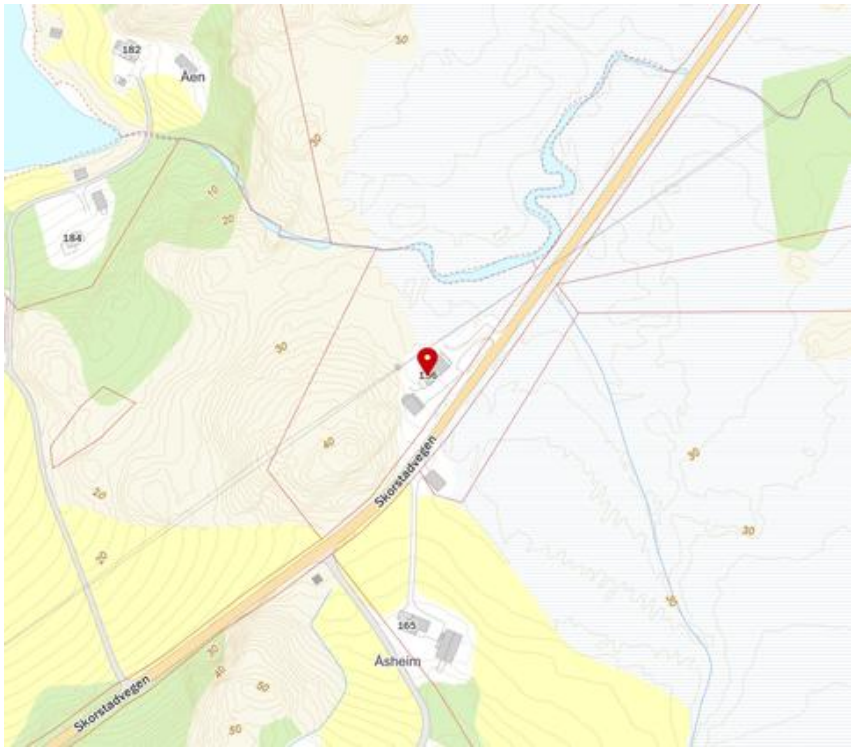
Coop Marked Otterøy	9 min
Rema 1000 Rock City	25 min

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Boligmasse





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

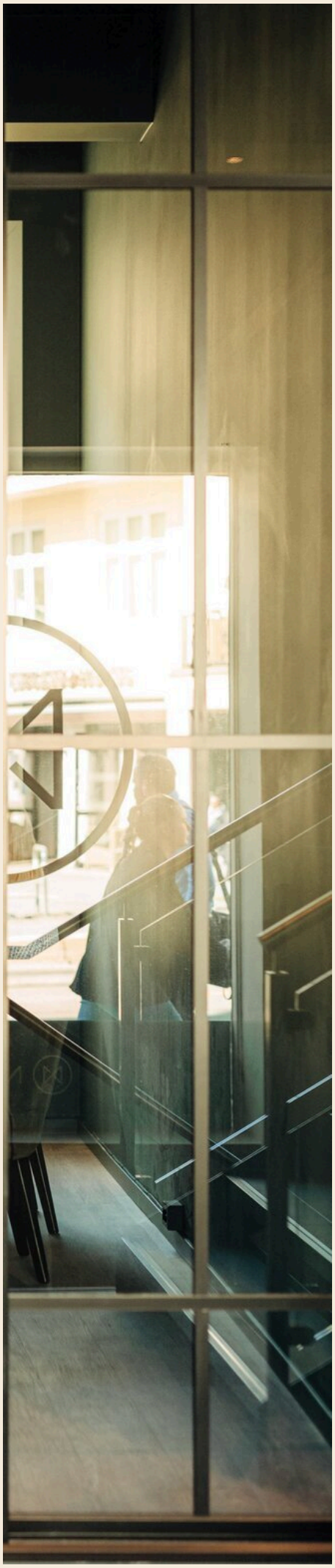


Velkommen til

Nordvik Namsos

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som setter kvalitet, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig. Vi kjenner Namsos og Namdalen. Gjennom de beste digitale løsninger og en attraktiv presentasjon, gjør vi din bolig synlig. God rådgivning før, under og etter salg. Vi vet hva det er verdt!

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

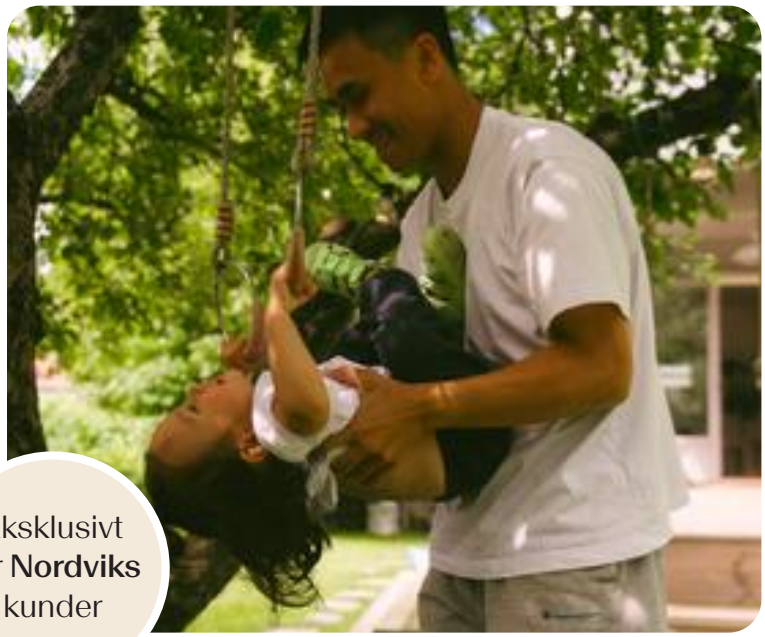


Kirkegata 5, 7800 NAMSOS
e.brondbo@nordvikbolig.no
904 08 420

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 38-0024/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Skorstadvegen 156 7819 FOSSLANDSOSEN
Matrikkel: Gnr 44, bnr 32 (ideell andel 1/1) i Namsos kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Elin Brøndbo
Daglig leder / Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Namsos
e.brondbo@nordvikbolig.no
904 08 420



Camilla Forsland
Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Namsos
c.forsland@nordvikbolig.no
916 85 107

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: