

Anders Havigs alle 13



Velkommen til

Anders Havigs alle 13



Salgsoppgaven produsert 12. juni 2025

Bjørum

Enebolig - Garasje - Meget barnevennlig - Sentralt og tilbaketrukket - Mulighet til utleie i sokkel.

Prisantydning	2 850 000,-
Omkostninger	91 540,-
Totalpris	2 941 540,-
BRA-i	221 kvm
Totalt BRA	221 kvm
Soverom	4
Etasje	2
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1974
Megler	Elin Brøndbo
Telefon	904 08 420
E-post	e.brondbo@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Anders Havigs alle 13. Eiendommen ligger som del av et veletablert og populært boligområde med kort veg til nærbutikk, skoler, barnehager, idrettsanlegg, svømmehall med mer. Avstand til Namsos bysentrum ca. 1,5 km.

- Inneholder:
- 1.etasje: Stue, kjøkken, gang, bad, vaskerom, toalettrom og 3 soverom.
- Underetasje: Stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom, gang, vindfang, hall, 5 boder og garasje

Arealer og innhold

BRA-i:	221 kvm
Totalt BRA:	221 kvm
TBA:	26 kvm

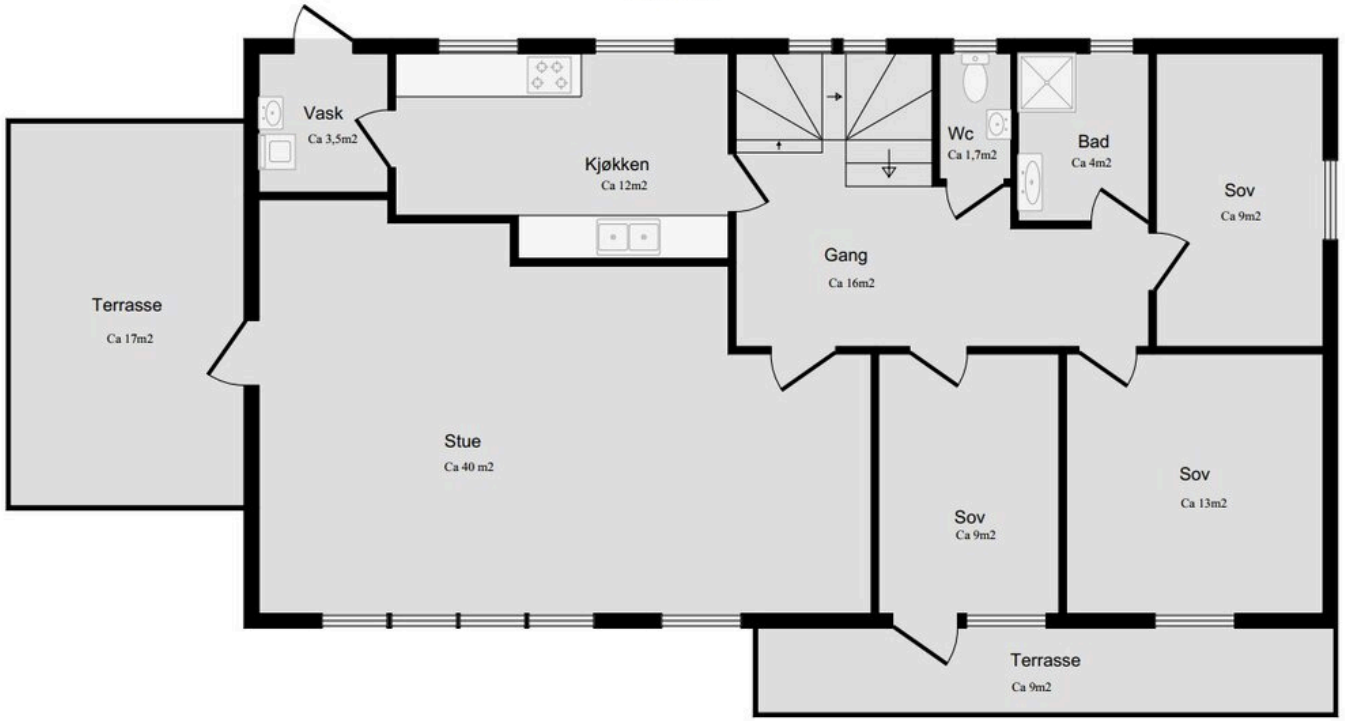
Beskrivelse

Kjeller:
BRA-i: 107 kvm.
Total BRA: 107 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 114 kvm.
Total BRA: 114 kvm.
TBA: 26 kvm. Terrasser/plattinger

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Plan 1. etasje

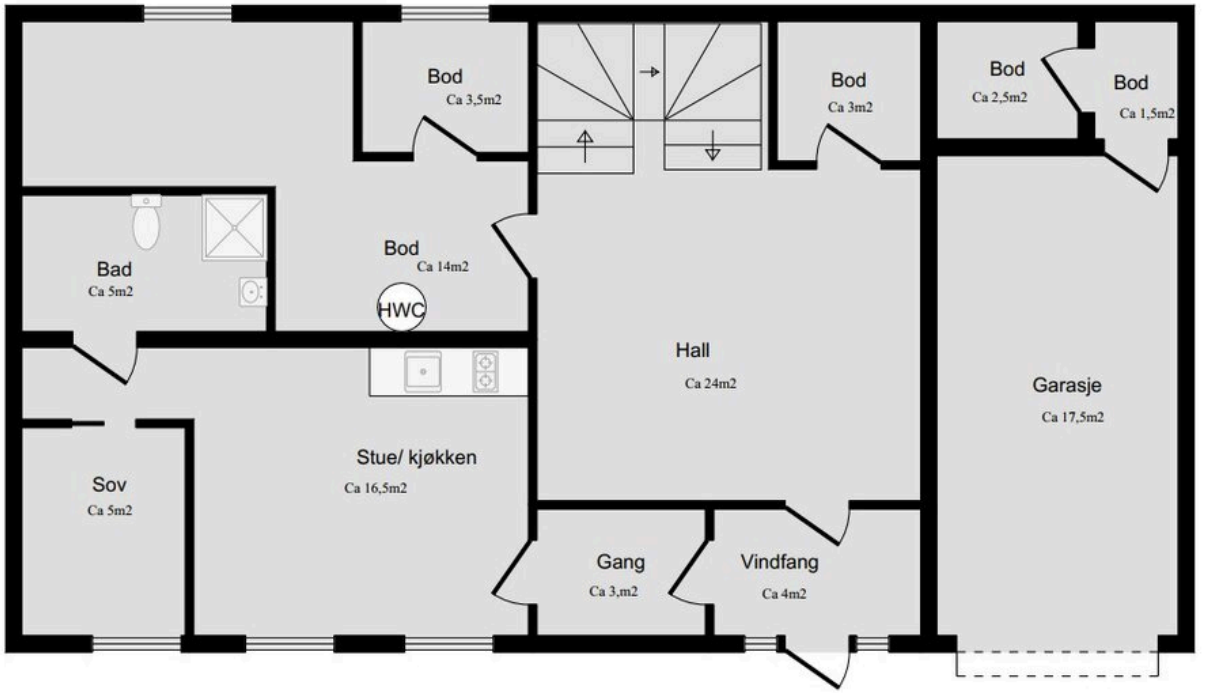


Takstnett
Takstforum Midt-Norge

Forklaring av bilde/rommet

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Plan underetasje



Takstnett
Takstforum Midt-Norge

Forklaring av bilde/rommet


















KINFOLK


L'ATELIER


ART












LE BLEU


FLOWER MARKET
STOCKHOLM




SALÔN des FLEURS








Sokkel med egen inngang









Informasjon

Anders Havigs alle 13

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
38-0029/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Anders Havigs alle 13, 7804 NAMSOS
Gnr 65, bnr 1368 (ideell andel 1/1) i Namsos kommune

Selger
Sten Erling Jønsson

Kjøpesum og omkostninger
2 850 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
71 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
72 340,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke kjøper))
91 540,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke kjøper))
---
2 922 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke kjøper))
2 941 540,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke kjøper))

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

Om boligen

Byggeår
1974

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 221 kvm
Totalt BRA: 221 kvm
TBA: 26 kvm

Beskrivelse:
Kjeller:
BRA-i: 107 kvm.
Total BRA: 107 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 114 kvm.
Total BRA: 114 kvm.
TBA: 26 kvm. Terrasser/plattinger

Innhold

Rominndeling:

1.etasje: Stue, kjøkken, gang, bad, vaskerom, toalettrom og 3 soverom.

Underetasje: Stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom, gang, vindfang, hall, 5 boder og garasje

Standard

UTVENDIG

Taktekking av noe ukjent type, men en form for pappshingel med kobberoverflate. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Taktekkingen er skiftet siden byggeåret men med noe ukjent årstall

Takrenner, beslag og nedløpsrør i kobber Snøfangere på side mot sør.

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

Takkonstruksjonen har plassbygget W-takstoler i tre. Ikke avdekket negative forhold på konstruksjon ut fra det som kunne avdekkes på kaldloft.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeåret

Toalettrom og baderom i 1. etasje har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har teak hovedytterdør med sidefelt med enkelt glass og dør til vaskerom i teak med enkelt glass.

Balkongdør i stue og soverom som teakdører med 2 lags glass fra byggeåret.

Garasjeport som leddheisport i tre/finer utvendig malt

Terrasse på langside utenfor soverom utført med utkraget bjelkelag. Tredekke belagt med sinkplate med ensidig fall til takrenne. Rekkverk med håndlist og liggende rekkverksbord.

Terrasse utenfor stue anlagt på stein og trematerialer på bakken. Konstruksjon og dekke antas å være i impregnerte materialer

Trapp utenfor vaskerom som strekkmetalltrapp

Trapp til terrasse utenfor stue som tretrapp

INNVENDIG

Innvendig er det gulv av parkett, betong, fliser og belegg. Vegger med malte plater, strie, tapet, panelplater, trepanel og betong mens tak er med malte plater og trepanel

Gulv i gang, stue/kjøkken og soverom hybel med vinylfliser

Etasjeskiller er av trebjelkelag og i underetasje med støpt gulv på grunn. Ingen spesielle avvik ved målinger i stue, kjøkken, gang og 1 soverom i 1. etasje og hall og stue/kjøkken i underetasje, men må påregnes mindre avvik ut fra dagens krav og normer.

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

Boligen har mursteinspipe belagt med tegl fasadestein i stue, pusset og malt i gang 1. etasje og hall i kjeller. Åpen peis samt mindre vedovn i stue.

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er ikke foretatt da det er synlige avvik som tilsier at dette ikke var nødvendig. Det ble benyttet hammerelektrode i svill og Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 32.

Innvendig tretapp i heltre eik med rekkverk med håndlist og vertikale trespiler.

Trapp vurderes ut fra alder i god stand med lite slitasje, men kan være stedvis noe knirk men i begrenset omfang og ikke uvanlig for slike tretrapper.

Innvendig har boligen finèrdører.

VÅTROM

Vaskerom fra byggeåret med belegg på gulv og malte plater på vegger og i tak.

Innredet med skyllekar i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin

Bad

Baderom opplyses å være oppgradert i 2023. Gulv på støp med vannbåren varme og flislagte overflater. Vegger med baderomsplater og tak med malte plater.

Rommet utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende servant, dusjnisje med glassdører. Ventilering som naturlig via ventil i tak tilkoblet avtrekkskanal ført opp i luftehatt på tak.

Bad
Baderom i hybel i underetasje med noe ukjent alder men trolig tidlig på 2000 tallet. Rommet er med flis på gulv og vegger og malte plater i tak. Utstyrt med toalett, servant og dusjbatteri.

KJØKKEN
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Det er en mindre nedfelt platetopp i laminat benkeplate. Mindre oppvaskmaskin plassert i benkeskap.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
Kjøkkenet i hybel har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM
Toalettrom i 1. etasje oppgradert i 2023 med flis på gulv med vannbåren varme, malte plater på vegger og i tak. Innredet med veggmontert toalett og innredning med heldekkende servant. Naturlig ventilering med ventil i tak tilkoblet avtrekkskanal som føres opp i takhatt. Montert luke på innbygging toalett der det er tilgjengelig stoppekran

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannledninger av rør i rør til baderom og toalettrom i 1. etasje ellers utført med kobberrør. Rør i rør med åpen fordelingstokker under tak i bod i underetasje som ligger under toalett og baderom.
Det er avløpsrør av plast. Lufting på det meste av anlegg går opp i takhatt men egen lufting fra bad i underetasje avsluttes med duroventil i vegg mellom baderom og bod der vegger ikke er kledd. Løsning med duroventil vurderes som en enkel løsning men det er ikke avdekket problemer med avløp.

Boligen har naturlig ventilasjon som naturlig ut fra byggeåret
Varmtvannstanken er på ca. 200 liters tank til 1. etasje og 115 liters tank til hybel i underetasje. Begge beredere med produksjonsår 2001
Vannbåren varme i gulv i baderom og toalettrom i 1. etasje med fordelingssystem i bod i underetasje som ligge under bad og toalettrom. Åpne rørføringer fra bod og opp til de enkelte rom. Anlegget trolig fra 2023 da bad og toalettrom ble oppgradert. Det ble ikke registrert spesielle avvik men vannrør er med lav dimmensjon og da undertegnede har begrenset kunnskap om slike anlegg må det eventuelt vurderes av fagpersonell.
Sikringgskap plassert i bod under bad og toalettrom. 12 fordelingskurser med automatsikringer
Brannslukningsapparat i gang i underetasje og røykvarslere i begge etasjer

TOMTEFORHOLD
Drenering og utvendig fuktsikring fra byggeåret. Antas rørdrens mens fuktsikring er med knotteplast
Bygningen har betonggrunnmur/lettklinker
Boligen står i lett skrånende terreng der det stedvis er noe fall mot mur.
Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av plast (PEL) . Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Noe ukjent angående alder men trolig fra byggeåret.
Det er oljetank i stål plassert i eget rom i bakkant av garasjen. Oljetank er fra 1974.

Parkering
Garasje og i gårdsplass.

Modernisering og påkostninger
Nytt bad og toalett i hovedetasje i 2023.

Sammendrag selgers egenerklæring
Utført arbeid:
1. ja, faglært. Per Jonar Tovern, bad og toalett, gulvvarme og flislegging 2023.
1.1. Ja, faglært, Per Jonas Toven, se punkt 1.
1.2 Ja, faglært.
Per Jonas Tover, dokumentert med foto, gjennom de forskjellige steg.
13. ja. Dreneringen bør det bli gjort noe ved i løpet av de kommende år.
Begynnende salt -utslag i mur i nedre etasje. I visse situasjoner kan tilstmmelse til lukt opptre. Risiko for råte over tid.
14. Se tidligere merknad ang tak.
15. Ja, det lokale e-verk var å målte jord-feil i området foir 10-15 år siden.
22. Vannlekasje 1994. Reparert.
32. Det er tank innvedning i garasje. Denne vil bli fjernet før salg, overtakelse.

Bygningssakkyndig
Takstforum Midt-Norge as v/ Knut Terje Årsandøy

Byggemåte
Byggemåte: Bolig i 1 etasje + underetasje med hybeldel.
Grunnmur av betong/lettklinker, veggkonstruksjon i bindingsverk med stående kledning og takkonstruksjon i saltaks form med taktekking av kobberbelagt pappshingel.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med: Kjøleskap
-

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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
Boligen kan leies ut i sin helhet. Hybel med egen inngang, strømmåler, kjøkken, bad og soverom i sokkel.

Energi og oppvarming

Energimerking
G - rød

Oppvarming
Vedfyring og elektrisitet.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 20 220,-pr. 2025

Vann kr 2 965,-

Avløp kr 4049,-
Renovasjon kr 6 436,-
Branntilsyn, feiing kr 494,-
Eiendomsskatt kr 6 276,-

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 13 404,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra xx kr xx,- pr mnd.

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

Vannavgift

Kr 2 965,- pr. 01.01.2025
Vannmåler sist avlest 31.12.2024. Målestand 2034 m3.

Eiendomsskatt

Kr 6 276,- pr. 01.01.2023
Grunnlaget er 3,9 promille av skattetaksten. Eiendomsskattetaksten er kr 2 299 000,-

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 771 524,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 086 094,- pr. 2023

Forsikring

KLP
Polisenr: 68135583

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 796 kvm (Festetomt)
Tomten er festet. Bortfester er Berit Marie Havig.

Festetiden er 66 år regnet fra 1973. Årlig festeavgift utgjør per i dag kroner 2 481,00,- per år.

Festeavgiften reguleres i samsvar med konsumprisindeksen hvert 10 år. Sist regulert i 2024 neste regulering er i 2034

Det er ikke gjennomført «engangsløft». Dette betyr at bortfester ved avtalens utløp i 2033 har anledning til å gjøre en større justering av festeavgiften i samsvar med tomtefesteloven §15(4).

Bortfester har ikke forkjøpsrett.

Ny eier skal ikke godkjennes av bortfester.

Det er ikke rett til innløsning ifølge festekontrakten. Grunneier opplyser at det kan være aktuelt med innløsning av tomten.

Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i festeavtalen som følger vedlagt salgsoppgaven.

Kontakt megler ved spørsmål.

Informasjon om festetomt

Festeavgift: Kr 2 481,- pr. år
Festekontrakt datert: 03.05.1973
Festetid: 60 år

Regulering av festeavgift: hvert 10. år

Adkomst

God adkomst fra offentlig veg.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Beliggende i ett attraktivt og rolig boligområde på nedre del av Bjørum. Kort avstand til barneskole og ungdomsskole, samt gangavstand til barnehager, sentrum og idretts- og svømmeanlegg i Kleppen. Nærhet til flott turterreng i Bymarka.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Enebolig:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Noe endringer på innredning i underetasje der deler er innredet som hybel. Ferdigattest fra april 2024.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplam for Østre Bjørum

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5007/65/1368:
04.05.1973 - Dokumentnr: 2839 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 60 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 297
MED FLERE BESTEMMELSER
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSE OM VILKÅR FOR SLETTELSE AV LEIEKONTRAKT
Gjelder denne registerenheten med flere

04.05.1973 - Dokumentnr: 2839 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 60 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 297
MED FLERE BESTEMMELSER
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSE OM VILKÅR FOR SLETTELSE AV LEIEKONTRAKT

Gjelder denne registerenheten med flere

01.08.1973 - Dokumentnr: 5028 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

19.05.1972 - Dokumentnr: 2355 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5007 Gnr:65 Bnr:1185

22.09.1989 - Dokumentnr: 7756 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:5007 Gnr:65 Bnr:1619

01.01.2018 - Dokumentnr: 213832 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1703 Gnr:65 Bnr:1368

01.01.2020 - Dokumentnr: 1335358 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5005 Gnr:65 Bnr:1368

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.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 27 000,-

Samlet skal selger betale kr. 137 690,- 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 21. juni 2025

Ansvarlig megler

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

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Anders Havigs alle 13

Tilstandsrapport

Enebolig
Anders Havigs alle 13, 7804 NAMSOS
NAMSOS kommune
gnr. 65, bnr. 1368

Markedsverdi

2 850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 221 m² BRA-i: 196 m²



Befaringsdato: 10.06.2025 **Rapportdato:** 20.06.2025 **Oppdragsnr.:** 20355-1464 **Referansenummer:** OY8234

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

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
Uavhengig Takstingeniør
knut@takstforum.com
900 71 559

Anders Havigs alle 13, 7804 NAMSOS
Gnr 65 - Bnr 1368
5007 NAMSOS

Takstforum Midt Norge AS
Gammelåvegen 12
7877 HØYLANDET

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 bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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.

Anders Havigs alle 13, 7804 NAMSOS
Gnr 65 - Bnr 1368
5007 NAMSOS

Takstforum Midt Norge AS
Gammelåvegen 12
7877 HØYLANDET

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.

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

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1974 med de byggeskikker som var normalt ved byggeåret.
Det er foretatt noen oppgraderinger siden byggeår. Dette gjelder utvendig taktekking men med noe ukjent alder. Ellers er baderom 1. etasje, toalettrom og kjøkken oppgradert i 2023.
Ellers noe oppgraderinger av enkelte av overflater.
Angående hybeldel er denne innredet etter byggeåret og trolig først på 2000 tallet.
Da mye av bygningsdelene er oppnådd eller er langt ut i forventet levealder og med en del slitasje må det påregnes de nærmeste årene oppgradering av vinduer og dører, noe utvendig kledning samt terrasser, taktekking inkl takrenner, drenering og fuktsikring, vaskerom samt en del overflater.
Vises ellers til kapittel avvik og tiltak/konsekvens

Enebolig - Byggeår: 1974

UTVENDIG Gå til side

Taktekking av noe ukjent type men en form for pappshingel med kobberoverflate. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Taktekkingen er skiftet siden byggeåret men med noe ukjent årstall
Takrenner, beslag og nedløpsrør i kobber Snøfangere på side mot sør.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har plassbygget W-takstoler i tre. Ikke avdekket negative forhold på konstruksjon ut fra det som kunne avdekkes på kaldloft.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeåret
Toalettrom og baderom i 1. etasje har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har teak hovedytterdør med sidefelt med enkelt glass og dør til vaskerom i teak med enkelt glass.
Balkongdør i stue og soverom som teakdører med 2 lags glass fra byggeåret.
Garasjeport som leddheisport i tre/finer utvendig malt
Terrasse på langside utenfor soverom utført med utkraget bjelkelag.
Tredekke belagt med sinkplate med ensidig fall til takrenne.
Rekkverk med håndlist og liggende rekkverksbord.
Terrasse utenfor stue anlagt på stein og trematerialer på bakken.Konstruksjon og dekke antas å være i impregnerte materialer
Trapp utenfor vaskerom som strekkmetalltrapp
Trapp til terrasse utenfor stue som tretrapp

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, betong, fliser og belegg. Vegger med malte plater, strie, tapet, panelplater, trepanel og betong mens tak er med malte plater og trepanel
Gulv i gang, stue/kjøkken og soverom hybel med vinylfliser
Etasjeskiller er av trebjelkelag og i underetasje med støpt gulv på grunn. Ingen spesielle avvik ved målinger i stue, kjøkke, gang og 1 soverom i 1. etasje og hall og stue/kjøkken i underetasje men må påregnes mindre avvik ut fra dagens krav og normer.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe belagt med tegl fasadestein i stue, pusset og malt i gang 1. etasje og hall i kjeller. Åpen peis samt mindre vedovn i stue.
Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er ikke foretatt da det er synlige avvik som tilsier at dette ikke var nødvendig. Det ble benyttet hammerelektrode i svill og Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 32.
Innvendig tretapp i heltre eik med rekkverk med håndlist og vertikale trespiler. Trapp vurderes ut fra alder i god stand med lite slitasje men kan være stedvis noe knirk men i begrenet omfan og ikke uvanlig for slike tretrapper.
Innvendig har boligen finèrdører.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Vaskerom fra byggeåret med belegg på gulv og malte plater på vegger og i tak. Innredet med skyllekar i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin

Bad
Baderom opplyses å være oppgradert i 2023. Gulv med påstøp med vannbåren varme og flislagte overflater. Vegger med baderomsplater og tak med malte plater. Rommet utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende servant, dusjnisje med glassdører. Ventilering som naturlig via ventil i tak tilkoblet avtrekkskanal ført opp i luftehatt på tak.

Bad
Baderom i hybel i underetasje med noe ukjent alder men trolig tidlig på 2000 tallet. Rommet er med flis på gulv og vegger og malte plater i tak. Utstyrt med toalett, servant og dusjbatteri.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Det er en mindre nedfelt platetoppp i laminat benkeplate. Mindre oppvaskmaskin plassert i benkeskap.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
Kjøkkenet i hybel har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom i 1. etasje oppgradert i 2023 med flis på gulv med vannbåren varme, malte plater på vegger og i tak. Innredet med veggmontert toalett og innredning med heldekkende servant.
Naturlig ventilering med ventil i tak tilkoblet avtrekkskanal som føres opp i takhatt. Montert luke på innbygging toalett der det er tilgjengelig stoppekran

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger av rør i rør til baderom og toalettrom i 1. etasje ellers utført med kobberrør. Rør i rør med åpen fordelingstokker under tak i bod i underetasje som ligger under toalett og baderom.
Det er avløpsrør av plast. Lufting på det meste av anlegg går opp i takhatt men egen lufting fra bad i underetasje avluttes med duroventil i vegg mellom baderom og bod der vegger ikke er kledd.
Løsning med duroventil vurderes som en enkel løsning men det er ikke avdekket problemer med avløp.
Boligen har naturlig ventilasjon som naturlig ut fra byggeåret
Varmtvannstanken er på ca. 200 liters tank til 1. etasje og 115 liters tank til hybel i underetasje. Begge beredere med produksjonsår

Anders Havigs alle 13, 7804 NAMSOS
Gnr 65 - Bnr 1368
5007 NAMSOS

Takstforum Midt Norge AS
Gammelåvegen 12
7877 HØYLANDET
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

2001
Vannbåren varme i gulv i baderom og toalettrom i 1. etasje med fordelingssystem i bod i underetasje som ligge under bad og toalettrom. Åpne rørføringer fra bod og opp til de enkelte rom.
Anlegget trolig fra 2023 da bad og toalettrom ble oppgradert. Det ble ikke registrert spesielle avvik men vannrør er med lav dimmensjon og da undertegnede har begrenset kunnskap om slike anlegg må det eventuelt vurderes av fagpersonell.
Sikringgskap plassert i bod under bad og toalettrom. 12 fordelingskurser med automatsikringer
Brannslukningsapparat i gang i underetasje og røykvarslere i begge etasjer

TOMTEFORHOLD Gå til side

Drenering og utvendig fuktsikring fra byggeåret. Antas rørdrens mens fuktsikring er med knotteplast
Bygningen har betonggrunnmur/lettklinker
Boligen står i lett skrånende terreng der det stedvis er noe fall mot mur.
Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) . Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Noe ukjent angående alder men trolig fra byggeåret.
Det er oljetank i stål plassert i eget rom i bakkant av garasjen.
Oljetank er fra 1974.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	221 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	221 m²
Totalpris	2 850 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 950 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

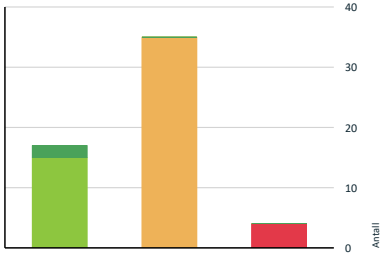
Noe endringer på innredning i underetasje der deler er innredet som hybel. Ferdigattest fra april 2024.

Anders Havigs alle 13, 7804 NAMSOS
Gnr 65 - Bnr 1368
5007 NAMSOS

Takstforum Midt Norge AS
Gammelåvegen 12
7877 HØYLANDET

Sammendrag av boligens tilstand

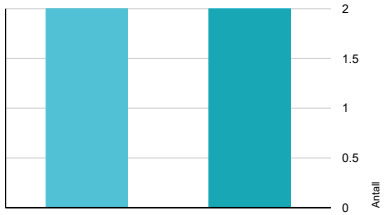
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

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. 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 > Balkongdører.	Gå til side
Utvendig > Utvendig trapp til terrasse utenfor stue.	Gå til side
Innvendig > Gulv i gang og soverom hybel	Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Garasjeport	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Terrasse utenfor stue	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side

Anders Havigs alle 13, 7804 NAMSOS
Gnr 65 - Bnr 1368
5007 NAMSOS

Takstforum Midt Norge AS
Gammelåvegen 12
7877 HØYLANDET

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1974

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard ved byggeår

Vedlikehold
Bad, kjøkken og toalett.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av noe ukjent type men en form for pappshingel med kobberoverflate. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Taktekkingen er skiftet siden byggeåret men med noe ukjent årstall

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Taktekkingen er av noe ukjent type men selve overflaten er med større slitasje der kobberoverflate stedvis er delaminert. Men det kunne på kaldloft ikke registreres fuktskader på tretro slik at selve taktekkingen ut fra dette vurderes å være tett.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Ut fra taktekkingens alder og overflateslitasje må det påregnes oppgradering de nærmeste årene.





TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, beslag og nedløpsrør i kobber Snøfangere på side mot sør.

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

Anders Havigs alle 13, 7804 NAMSOS
Gnr 65 - Bnr 1368
5007 NAMSOS

Takstforum Midt Norge AS
Gammelåvegen 12
7877 HØYLANDET

Tilstandsrapport

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

Takrenner vurderes i bra stand uten synlige skader ved befaring men tetthet er ikke vurdert. Men renner er trolig fra byggeåret og langt ut i forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Stigetrinn for feier må monteres.

Ut fra alder må det påregnes oppgraderinger av takrenner når taktekking skal oppgraderes. Ellers må det monteres takstige iht. gjeldende krav.

TG 2 Veggkonstruksjon

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

Vurdering av avvik:
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er på vegg mot vest noe råteskader i nedre del av kledning samt på liggende kledning ned mot terreng på hjørne mot sørvest.

Konsekvens/tiltak
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Det er ikke montert noe form for sikring mot mus og det kan anbefales noe tetting selv om det ikke var tegn til aktivitet av mus i boligen



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har plassbygget W-takstoler i tre. Ikke avdekket negative forhold på konstruksjon ut fra det som kunne avdekkes på kaldloft.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeåret

Vurdering av avvik:
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Vinduer er i hovedsak fra byggeåret med påregnelig en del slitasje samt at enkelte vinduer er med punktert glass.

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

Vinduer er fra byggeåret og ut fra alder i normalt bra stand men da enkelte er med punktert glass samt aldersslitasje må det påregnes oppgradering de nærmeste årene.

TG 1 Vinduer - 2

Toalettrom og baderom i 1. etasje har malte trevinduer med 2-lags glass.

Anders Havigs alle 13, 7804 NAMSOS
Gnr 65 - Bnr 1368
5007 NAMSOS

Takstforum Midt Norge AS
Gammelåvegen 12
7877 HØYLANDET

Tilstandsrapport

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør med sidefelt med enkelt glass og dør til vaskerom i teak med enkelt glass.

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

Ytterdør hovedinngang er utett i mellom karm og dørblad i nedre del på åpningsside. Slike dører har heller ikke pakninger som gir en noe redudert tetteeffekt. Dør i vaskerom tar og noe mindre i terskel.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ut fra dørenes alder og utetthet kan det påregnes oppgradering de nærmeste årene selv om dører ut fra alder vurderes i bra stand.

TG 2 Garasjeport

Garasjeport som leddheisport i tre/finer utvendig malt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Porten kan ikke åpnes helt da den tar i beslag

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Må påregnes noe justering for at porten skal kunne åpnes. Hvis dette ikke er mulig må det trolig monteres ny port.

TG 3 Balkongdører.

Balkongdør i stue og soverom som teakdører med 2 lags glass fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
• Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dører er med større slitasje, utettheter og dør på soverom med stor slitasje med tegnn til råte på utvendig overflate.

Konsekvens/tiltak
• Skadede dører må erstattes med nye.

Må påregnes oppgradering av begge balkongdørene grunnet slitasje, utettheter og mindre råteskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Anders Havigs alle 13, 7804 NAMSOS
Gnr 65 - Bnr 1368
5007 NAMSOS

Takstforum Midt Norge AS
Gammelåvegen 12
7877 HØYLANDET

Tilstandsrapport


Større slitasje og mindre råteskader


Utett


Dør i stue

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på langside utenfor soverom utført med utkraget bjelkelag. Tredekke belagt med sinkplate med ensidig fall til takrenne. Rekkverk med håndlist og liggende rekkverksbord.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er avvik:

Terrasse er med noe merkbar svikt og da bjelkelag er utkraget vil det trolig være merkbart på rommene innenfor. Ellers er tettesjikt trolig fra byggeåret og langt ut i forventet levealder. Det er og en del slitasje på dekke og rekkverk med mindre tegn til begynnende råte. Rekkverket er med høyde 93 cm ut fra dagens forskriftskrav på 1 meter.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Ut fra alder og generelt en del slitasje må det påregnes noe oppgraderinger. Angående merkbar svikt i konstruksjon anbefales det at dette holdes under oppsikt og eventuelt foretas tiltak. Enkelset løsning vil være bærestolper og drager på undersiden.

TG 2 Terrasse utenfor stue

Terrasse utenfor stue anlagt på stein og trematerialer på bakken.Konstruksjon og dekke antas å være i impregnerte materialer

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Konstruksjonene har skjevheter.

Terrassen er med noe skjevheter samt større slitasje og tegn til mindre råte på overflater rekkverk Rekkverk er med høyde 60,5 cm som er lavt i forhold til sikkerhet samt at det er liggende bord som gjør det enkelt å klatre.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Grunnet skjevheter og større slitasje samt lav rekkverkshøyde må det påregnes oppgradering av terrasse.

Tilstandsrapport





TG 2 Utvendige trapper

Trapp utenfor vaskerom som strekkmetalltrapp

Vurdering av avvik:
• Konstruksjonene har skjevheter.

Trapp er med noe skjevheter

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kan foretas noe oppretting ellers vurderes trapp funksjonell og i bra stand.

TG 3 Utvendig trapp til terrasse utenfor stue.

Trapp til terrasse utenfor stue som tretrapp

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Trapp mangler rekkverk samt at den er med større slitasje

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Grunnet krav så anbefales det rekkverk men grunnet slitasje kan det generelt påregnes noe oppgradering.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, betong, fliser og belegg. Vegger med malte plater, strie, tapet, panelplater, trepanel og betong mens tak er med malte plater og trepanel

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mye av overflater er fra byggeåret og med naturlig noe aldrings og bruksslitasje samt noe utidsmessighet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ut fra alder og noe slitasje må det påregnes noe oppgraderinger men noe kan tas over noe tid.

TG 3 Gulv i gang og soverom hybel

Gulv i gang, stue/kjøkken og soverom hybel med vinylfliser

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Store deler av vinylfliser i gang har løsnet samt en mindre del i soverom og stue/kjøkken

Konsekvens/tiltak

Anders Havigs alle 13, 7804 NAMSOS
Gnr 65 - Bnr 1368
5007 NAMSOS

Takstforum Midt Norge AS
Gammelåvegen 12
7877 HØYLANDET

Tilstandsrapport

• Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og i underetasje med støpt gulv på grunn. Ingen spesielle avvik ved målinger i stue, kjøkke, gang og 1 soverom i 1. etasje og hall og stue/kjøkken i underetasje men må påregnes mindre avvik ut fra dagens krav og normer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ingen spesielle helningsavvik ved målinger i stue, kjøkken, gang og 1 soverom i 1. etasje og hall og stue/kjøkken i underetasje men en del knirk i stue og gang i området ved dør samt noe foran trapp ned til underetasje. Men det bemerkes at konstruksjon er fra byggeåret og at enkelt avvik fra dagens krav og normer er påregnelig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kan foretas nærmere undersøkelse angående årsak til knirk

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Boligen ligger i et område med moderat eller lav aktsomhetsgrad slik at eventuelle målinger får vurderes.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe belagt med tegl fasadestein i stue, pusset og malt i gang 1. etasje og hall i kjeller. Åpen peis samt mindre vedovn i stue.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Pipevange er ikke synlig i kjøkken der innredning og plater mellom benkeskap og overskap er montert mot pipe men kan være mot lufteløp. Ellers er vedovn av noe eldre dato samt at slike åpne peise er lite energieffektiv. Noe oppsprekking i fuger på skifer foran peis. I gang i underetasje har det tidligere vært montert en ovn og der er hull i mur kun tettet med en bit av gipsplate.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anbefales tilsyn av brann og feiervesen angående beskrevne avvik men alder tilsier og at det må påregnes noe oppgraderinger

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er ikke foretatt da det er synlige avvik som tilsier at dette ikke var nødvendig. Det ble benyttet hammerelektrode i svill og Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 32.

Vurdering av avvik:
- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er større fuktighet i utforet vegg i bod samt synlig fuktskader i nedre del av vegger i rommet. Det er og generelt en del saltutslag på murvegger og forhøyede fuktverdier ved fuktsøk på overflater i nedre del av vegger og i gulv. Ble og registrert forhøyede fuktverdier ved fuktsøk utenpå sokkelflis på utforet yttervegg under trapp.

Konsekvens/tiltak
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Må påregnes tiltak i bod samt nærmere undersøkelser i utforet yttervegg under trapp







TG 1 Innvendige trapper

Innvendig tretapp i heltre eik med rekkverk med håndlist og vertikale trespiler. Trapp vurderes ut fra alder i god stand med lite slitasje men kan være stedvis noe knirk men i begrenset omfang og ikke uvanlig for slike tretrapper.

Anders Havigs alle 13, 7804 NAMSOS
Gnr 65 - Bnr 1368
5007 NAMSOS

Takstforum Midt Norge AS
Gammelåvegen 12
7877 HØYLANDET

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører.

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

Dører er fra byggeår men normal slitasje men enkelte dører tar noe mindre i terskel/karm samt enklte med noe slakket i vridere, låsekasser. Skyvedør til soverom i hybel med store skjevheter men med normal åpnings og lukkefunksjon

Konsekvens/tiltak
- Enkelte dører må justeres.

Kan påregnes noe justering på dører som tar i terskel for å oppnå god funksjon og begrense slitasje. Men dører er fra byggeåret og det vil være naturlig med noen oppgraderinger i årene framover.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Baderom opplyses å være oppgradert i 2023. Gulv med påstøp med vannbåren varme og flislagte overflater. Vegger med baderomsplater og tak med malte plater. Rommet utstyrt med baderomsinnredning med heldekkende servant, dusjnisje med glassdører. Ventilering som naturlig via ventil i tak tilkoblet avtrekkskanal ført opp i luftehatt på tak.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Ikke registrert spesielle avvik men det er benyttet vanlig fugemasse mellom sokkelflis og baderomsplater som ved fuktpåkjenning kan medføre fare for fuktinntrengning i plater. Anbefales her mygfug som er tett mot vannpåkjenning.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Det er fall på 18 mm fra dør til kant av nedsenk dusjsone samt 10 mm fall i dusjsonen.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Det er i servantskap manglende tetting rundt rørgjennomføring vegg på avløpsrør som ved eventuelt lekkasjer i skap kan medføre at vann trenger inn i vegg

Konsekvens/tiltak
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
Anbefales tetting rundt rørgjennomføring i skap.

ETASJE > BAD

TG 0 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med heldekkende servant og dusjnisje med glassdører

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Det er naturlig ventilering med ventil i tak tilkoblet avtrekksslange som ledes opp i luftehatt.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke vurdert formålstjenelig da baderommet er fra 2023 og med begrenset bruk. Det ble foretatt fuktsøk på overflater i toalettrom og på vegger i dusjsone uten å avdekke negative forhold

ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra byggeåret med belegg på gulv og malte plater på vegger og i tak. Innredet med skyllekar i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin

ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Nedre del av veggplater med noe utsvelling

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Anders Havigs alle 13, 7804 NAMSOS
Gnr 65 - Bnr 1368
5007 NAMSOS

Takstforum Midt Norge AS
Gammelåvegen 12
7877 HØYLANDET

Tilstandsrapport

Rommet fungerer med dette avviket med forsiktig bruk men kan foretas noe overflatebehandling. Eller er rommet fra byggeåret og langt ut i forventet levetid og det kan påregnes oppgradering de nærmeste årene.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Overflater Gulv**

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har reflektorovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 0.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Mindre sår i overflater belegg men ingen synlig gjennomgående hull eller sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
Rommet vurderes funksjonelt med dette avviket men ved eventuelt oppgradering anbefales det etablering av fall for å sikre at lekkasjevann ledes til sluk samt å opprettholde tetthet på overflate.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
Ut fra alder må det i nærmeste årene påregnes oppgradering av rommet der og sluk og belegg vil inngå.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Ventilasjon**

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
Anbefales montering av elektrisk vifte og etablering av tilluftsspalte i terskel for å sikre god ventilering av rommet

ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da vegger med våtsoner er mot yttervegg. Det ble foretatt fuktsøk på overflater gulv og vegger samt tak i underliggende rom uten å avdekke negative forhold

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

Generell

Baderom i hybel i underetasje med noe ukjent alder men trolig tidlig på 2000 tallet. Rommet er med flis på gulv og vegger og malte plater i tak. Utstyrt med toalett, servant og dusjbatteri.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Rommet er med noe begrenset fall og da det ikke er nedsenket dusjsone eller kabinett vil det naturlig renne noe vann utover det som betegnes som selve dusjsonen

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

Rommet vurderes funksjonelt med dette avviket men for å begrense at vann renner ut over gulv kan det eventuelt monteres dusjkabinett

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Ut fra manglende dokumentasjon kan det eventuelt innhentes dokumentasjon. Ellers er gulv med gulv på grunn som minsker risiko for følgeskader. Men det ble ikke registrert tegn på skader eller forhøyede fuktverdier på tilstøtende rom slik at det trolig er utført membran på både gulv og vegger

Anders Havigs alle 13, 7804 NAMSOS
Gnr 65 - Bnr 1368
5007 NAMSOS

Takstforum Midt Norge AS
Gammelåvegen 12
7877 HØYLANDET

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant og toalett, opplegg for vaskemaskin samt med dusjbatteri på vegg

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte der vifte er montert på vegg mot bod

Vurdering av avvik:
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Vifte er montert på vegg mot bod slik at luft fra baderommet ledes ut i tilstøtende rom. Dette kan medføre økt fuktbelastning ved kondensering i bodrommet

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Anbefales at vifte tilkobles en avtrekkskanal som ledes ut gjennom vegg for å begrense fuktpåkjenning/kondenssering i tilstøtende rom



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking da det i deler av bod ikke var kledd slik at konstruksjon var tilgjengelig men det bemerkes at dette var noe utenfor dusjsone med den usikkerhet dette gir. Det ble ved målinger i svill registrert vektprosent på 15 som ikke vurderes kritisk men naturlig da svill ligger på betongulv på grunn der det naturlig vil være noe høyere verdier som medfører noe kappilæroppsug

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Det er en mindre nedfelt platetoppp i laminat benkeplate. Mindre oppvaskmaskin plassert i benkeskap.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Innredning med ukjent alder men trolig fra 1980 tallet hvis det ikke er en brukt innredning som er montert. Normal slitasje men en sprekk i en dørfront

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vurderes ikke behov for strakstiltak da kjøkkenet vurderes funksjonelt som et hybelkjøkken og tiltak kan vurderes ut fra behov og framtidig bruk.



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 **Overflater og konstruksjon**

Toalettrom i 1. etasje oppgradert i 2023 med flis på gulv med vannbåren varme, malte plater på vegger og i tak. Innredet med veggmontert toalett og

Anders Havigs alle 13, 7804 NAMSOS
Gnr 65 - Bnr 1368
5007 NAMSOS

Takstforum Midt Norge AS
Gammelåvegen 12
7877 HØYLANDET

Tilstandsrapport

innredning med heldekkende servant. Naturlig ventilering med ventil i tak tilkoblet avtrekkskanal som føres opp i takhatt. Montert luke på innbygging toalett der det er tilgjengelig stoppekran

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Anbefales montering av mekanisk avtrekk men må etableres tilluftsspalte for å oppnå tilfredsstillende ventilering



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Vannledninger av rør i rør til baderom og toalettrom i 1. etasje ellers utført med kobberrør. Rør i rør med åpen fordelingstokker under tak i bod i underetasje som ligger under toalett og baderom.

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

Vannrør av kobber av noe eldre dato og langt ut i forventet levetid men ikke avdekket spesielle svekkelser

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

Vannrør av kobber er av eldre dato og feil kan oppstå som vil kreve tiltak for utbedringer eller oppgraderinger til rør i rør.



TG 1 **Avløpsrør**

Det er avløpsrør av plast. Lufting på det meste av anlegg går opp i takhatt men egen lufting fra bad i underetasje avluttes med duroventil i vegg mellom baderom og bod der vegger ikke er kledd. Løsning med duroventil vurderes som en enkel løsning men det er ikke avdekket problemer med avløp.

TG 1 **Ventilasjon**

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon som naturlig ut fra byggeåret

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liters tank til 1. etasje og 115 liters tank til hybel i underetasje. Begge beredere med produksjonsår 2001

Årstall: 2001 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme i gulv i baderom og toalettrom i 1. etasje med fordelingssystem i bod i underetasje som ligge under bad og toalettrom. Åpne rørføringer fra bod og opp til de enkelte rom. Anlegget trolig fra 2023 da bad og toalettrom ble oppgradert. Det ble ikke registrert spesielle avvik men vannrør er med lav dimmensjon og da undertegnede har begrenset kunnskap om slike anlegg må det eventuelt vurderes av fagpersonell.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

Sikringgskap plassert i bod under bad og toalettrom. 12 fordelingskurser med automatsikringer

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1974 Byggeår
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

Anders Havigs alle 13, 7804 NAMSOS
Gnr 65 - Bnr 1368
5007 NAMSOS

Takstforum Midt Norge AS
Gammelåvegen 12
7877 HØYLANDET

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Undertegnede har begrenset elektrisk kompetanse og da anlegget er med mye som fra byggeåret kan det anbefales en spesifikk kontroll av godkjent elektroinstallatør.

TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat i gang i underetasje og røykvarslere i begge etasjer

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ja
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Ja Mangler på hybel i underetasje samt enkelte mangler batteri.
4. Er det skader på røykvarslere?
   Ja Ut fra type er dette av eldre dato og kan anbefales montering av nye som kan være seriekoblet

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering og utvendig fuktsikring fra byggeåret. Antas rørdrens mens fuktsikring er med knotteplast

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

Ut fra forhold i underetasje med en del saltutslag og forhøyede fuktverdier i utforet vegger må det påregnes oppgradering av drenering og utvendig fuktsikring på kort sikt

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Ut fra forhold i underetasje med en del saltutslag og forhøyede fuktverdier i utforet vegger må det påregnes oppgradering av drenering og utvendig fuktsikring på kort sikt

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur/lettklinker

Vurdering av avvik:
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er fra hjørne på en åpning der det tidligere har vært vind en vertikal sprekk med noe mindre forskyvning på del som er over terreng. Ukjent angående omfang da vegger er utforet og kledd på innsiden

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring må utføres.

Må foretas nærmere undersøkelser ved eventuelt oppgraving for ny drenering og eventuelt foretas noe lokal reparasjon. Da og vindu er fjernet kan det vurderes å mure igjen åpning.



TG 2 Terrengforhold

Boligen står i lett skrånende terreng der det stedvis er noe fall mot mur.

Anders Havigs alle 13, 7804 NAMSOS
Gnr 65 - Bnr 1368
5007 NAMSOS

Takstforum Midt Norge AS
Gammelåvegen 12
7877 HØYLANDET

Tilstandsrapport

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

Det kan stedvis bli stående noe vann og spesielt ved inngang der terrenget er sunket ned der det er lagt noe belegningsstein. Ellers og områder på side mot nord der det kan bli stående noe vann mot mur.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas terrengjusteringer.

Anbefales at det foretas terrengjusteringer og kan ses i sammenheng med oppgradering av utvendig drenering og fuktsikring.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) . Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Noe ukjent angående alder men trolig fra byggeåret.

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.

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

TG 2 Oljetank

Det er oljetank i stål plassert i eget rom i bakkant av garasjen. Oljetank er fra 1974.

Vurdering av avvik:
- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Opplyses av eier at tanken skal fjernes før salg



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

221 m²/196 m²

Enebolig: Stue, Kjøkken, Gang, 4 Soverom, 2 Bad, Toalettrom, Vaskerom, Stue/kjøkken, Vindfang, 5 Bod, Hall, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 850 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 950 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**2 850 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 850 000**

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene men hensyntatt at det må påregnes en del oppgraderinger

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Skrenten 4 ,7803 NAMSOS			17-07-2024	3 400 000	**3 400 000**		3 400 000	**21 795**
	156 m²	1964	4 sov						
2	Hildrum alle 9 ,7804 NAMSOS			05-02-2024	3 100 000	**3 100 000**		3 100 000	**21 379**
	145 m²	1999	4 sov						
3	Granheimvegen 2 ,7803 NAMSOS			01-07-2024	2 900 000	**2 800 000**		2 800 000	**21 053**
	133 m²	1978	4 sov						
4	Carl Gulbransons gate 45B ,7803 NAMSOS			06-07-2023	3 300 000	**3 300 000**		3 300 000	**20 755**
	159 m²	1973	4 sov						
5	Nordahl Griegs veg 10 ,7804 NAMSOS			25-09-2023	3 200 000	**3 100 000**		3 100 000	**18 235**
	170 m²	1962	4 sov						
6	Nordahl Griegs veg 10 ,7804 NAMSOS			05-07-2023	3 200 000	**3 100 000**		3 100 000	**18 235**
	170 m²	1962	4 sov						
7	Groftskaret 7C ,7803 NAMSOS			22-10-2023	2 790 000	**2 500 000**		2 500 000	**14 970**
	167 m²	1973	4 sov						
8	Sven Oftedals veg 8 ,7804 NAMSOS			05-11-2024	1 450 000	**1 700 000**		1 700 000	**9 605**
	177 m²	1935	2 sov						

Anders Havigs alle 13, 7804 NAMSOS
Gnr 65 - Bnr 1368
5007 NAMSOS

Takstforum Midt Norge AS
Gammelåvegen 12
7877 HØYLANDET

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunal avgifter	Kr.	20 220
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**20 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 040 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**3 650 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**3 650 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	300 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**300 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 950 000**

Anders Havigs alle 13, 7804 NAMSOS
Gnr 65 - Bnr 1368
5007 NAMSOS

Takstforum Midt Norge AS
Gammelåvegen 12
7877 HØYLANDET

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

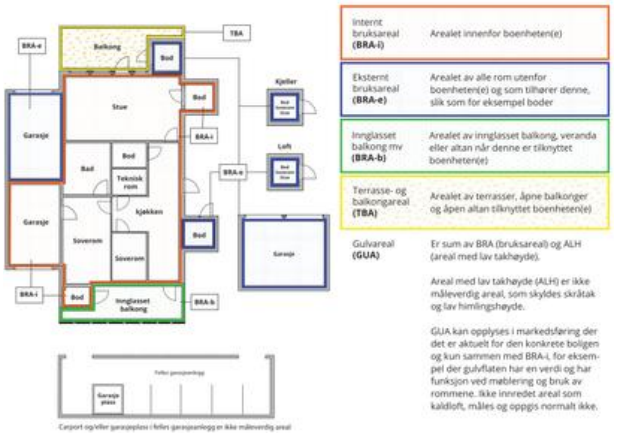
Hva er måleverdig areal?

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 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.

Anders Havigs alle 13, 7804 NAMSOS
Gnr 65 - Bnr 1368
5007 NAMSOS

Takstforum Midt Norge AS
Gammelåvegen 12
7877 HØYLANDET

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	114			114	26
Underetasje	82	25		107	
SUM	**196**	**25**			**26**
SUM BRA	**221**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue, Kjøkken, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Toalettrom, Vaskerom		
Underetasje	Stue/kjøkken, Soverom, Vindfang, Bod, Bod 2, Hall, Bod 3, Bad	Garasje, Bod 4, Bod 5	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Noe endringer på innredning i underetasje der deler er innredet som hybel. Ferdigattest fra april 2024.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Bad, toalettrom og kjøkken

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	174	47

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.6.2025	Knut Terje Årsandøy	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5007 NAMSOS	65	1368		0	796.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Anders Havigs alle 13

Hjemmelshaver
Havig Berit Marie, Havig Mimi Margrete, Jønsson Sten Erling

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bolig beliggende i nedre del av Bjørum med gangavstand til skoler og idrettsanlegg samt nærbutikk. Ca 1 km til Namsos sentrum

Adkomstvei

Adkomst direkte fra Anders Havigs alle

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Lett skrånende tomt opparbeidet med noe plen og busker og trær.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2012	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.06.2025	Ingen spesielle kommentarer	Gjennomgått		Nei

Anders Havigs alle 13, 7804 NAMSOS
Gnr 65 - Bnr 1368
5007 NAMSOS

Takstforum Midt Norge AS
Gammelåvegen 12
7877 HØYLANDET

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Anders Havigs alle 13, 7804 NAMSOS
Gnr 65 - Bnr 1368
5007 NAMSOS

Takstforum Midt Norge AS
Gammelåvegen 12
7877 HØYLANDET

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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.

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

Anders Havigs alle 13, 7804 NAMSOS
Gnr 65 - Bnr 1368
5007 NAMSOS

Takstforum Midt Norge AS
Gammelåvegen 12
7877 HØYLANDET

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler 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/OY8234

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Jønsson, Sten Erling	9578-5995-4-175552	2025-06-10 11:15:27

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
10. jun. 2025

Oppdragsnummer
38-0029/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Anders Havigs alle 13, 7804 NAMSOS

Meglerfirma
Nordvik Namsos

Selgere
Sten Erling Jønsson

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 1996

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: 68135583
Forsikret i: Klp

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Per Jonas Toven, bad og toalett, gulvvarme og flislegging 2023

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Per Jonas Toven, se over

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Per Jonas Toven, se over dokumentsasjon med foto, gjennom de forskjellige steg

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: Byttet ut eternit-tak mot shingel med kobberfolie. Dessverre har folien begynt å delaminere. Derfor bør nytt tak legges. Selve undertak go shingel er tett men det ser ikke bra ut.

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

Nei

Eventuell kommentar: Drenering bør bli ordnet, da fuktighet merkes i nedre etasje. Tilstymmelse til lukt kan opptre

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Omlegging av el i hybel, bortkobling av uttak fra kurs i kjøkken. Trefas kabel er klar for inkobling Arbeiet ble utført ca 2000-2001

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Per Jonas Toven, se over Nykvists Rör AB - gulvvarme, 2022-2023

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.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

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

Nei

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

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: Dreneringen bør det bli gjort noe ved i løpet av de kommende år. Begynnende salt-utslag i mur i nedre etasje. I visse situasjoner kan tilstymmelse til lukt opptre. Risiko for råte over tid.

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

Nei

Eventuell kommentar: Se tidligere merknad ang tak

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

Ja

Beskriv: Det lokale e-verk var å målte for jord-feil i området for 10-15 år siden.

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

Nei

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.
Nei

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?
Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Nei

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Nei

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

Oppgi type rapport og årstall: Vannlekasje 1994. Reparert

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

Eventuell kommentar: Det er tank innvendig i garasje. Denne vil bli fjernet før salg/overtakelse.

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: 38-0029/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Jønsson, Sten Erling	2025-06-10

Identifikasjon

bankID Jønsson, Sten Erling

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

Anders Havigs alle 13

Nabolaget Bjørum - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Namsos barneskole (1-7 kl.)	**3 min**
189 elever, 12 klasser	0.3 km
Høknes barneskole (1-7 kl.)	**12 min**
409 elever, 22 klasser	1.1 km
Vestbyen skole (1-7 kl.)	**7 min**
217 elever, 12 klasser	2.6 km
Høknes ungdomsskole (8-10 kl.)	**3 min**
155 elever, 14 klasser	0.3 km
Namsos ungdomsskole (8-10 kl.)	**6 min**
245 elever, 17 klasser	0.5 km
Olav Duun videregående skole	**15 min**
852 elever	1.3 km

Offentlig transport

Prix Østbyen	**3 min**
Totalt 11 ulike linjer	0.3 km
Namsos lufthavn	**6 min**

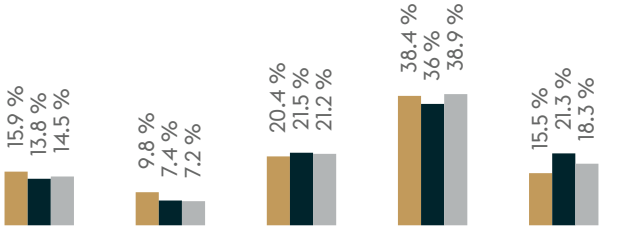
Barnehager

Namsos musikkbarnehage (1-5 år...	**2 min**
28 barn	0.2 km
Bjørum barnehage (1-5 år)	**8 min**
46 barn	0.5 km
Solvang barnehage (1-5 år)	**8 min**
63 barn	0.7 km

Dagligvare

Coop Prix Namsos	**3 min**
Coop Extra Abc	**9 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bjørum	1 131	580
Namsos	9 254	4 820
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Ballbinge barne- og ungdomssko...	3 min
Høknes ungdomsskole ballbinge	4 min
Care Namsos	17 min
Træn Namsos	17 min

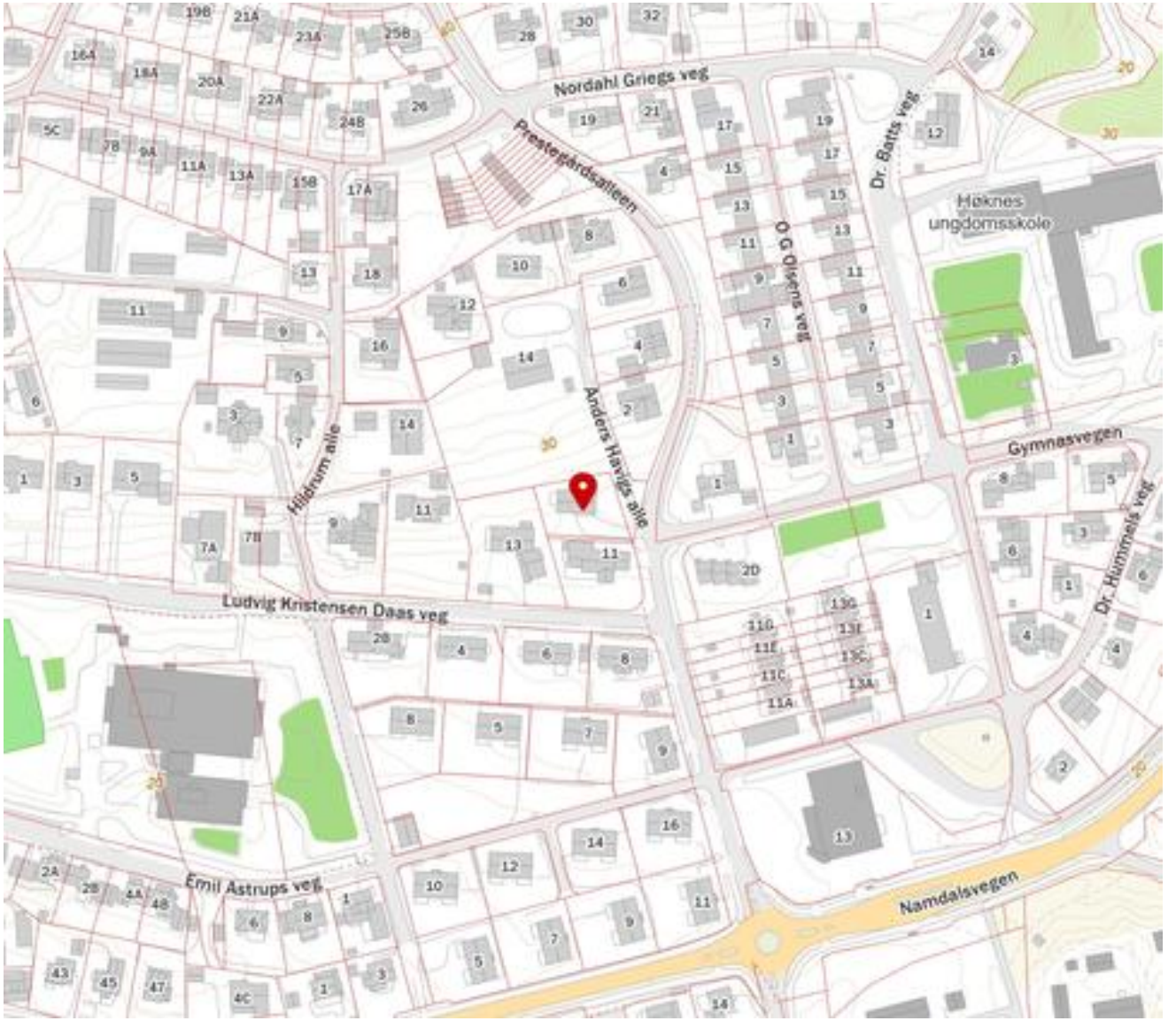
«God utsikt og sol. fredelig, og hyggelige naboer.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Trafikk
Lite trafikk 91/100

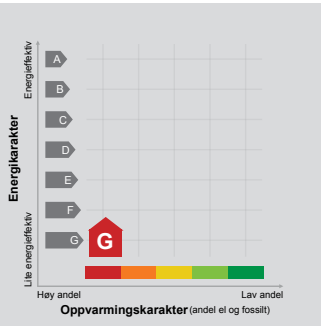
Støynivået
Lite støynivå 91/100



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 2025

ENERGIATTEST

Adresse	Anders Havigs alle 13
Postnummer	7804
Sted	NAMSOS
Kommunenavn	Namsos
Gårdsnummer	65
Bruksnummer	1368
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	185173917
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-128021
Dato	29.05.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Følg med på energibruken i boligen
- Montere urbryter på motorvarmer
- Spar strøm på kjøkkenet
- Montering tetningslister

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1973
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	250
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 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: 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 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: 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 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 16: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 17: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: 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.

ambita

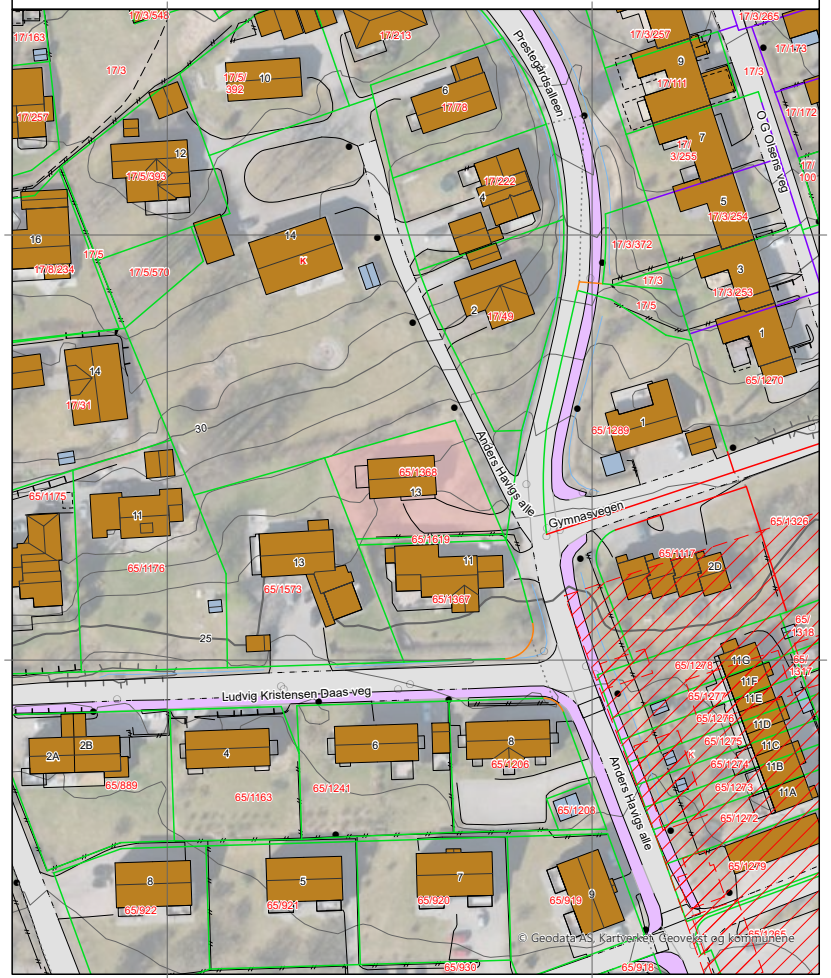
Kommune: 5007 Namsos
Eiendom: 5007/65/1368/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 31.5.2025



0 25 50 m

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

ambita

Kommune: 5007 Namsos
Eiendom: 5007/65/1368/0/0

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 31.5.2025



0 25 50 m

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


Tegnforklaring
Adressepunkt
Kulturminne - punkt
Naturvernområde - punkt
Kulturminne - flate
Naturvernområde - flate
Bygningslinjer
Tiltaklinje
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
Mindre nøyaktig, 31-199 cm
Lite nøyaktig, 200-499 cm
Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
Stolpe
Anlegg
Veglinje
Sti
Traktorveg
Bekk/kanal/grøft
Høydekurver
Metersnivå
5-metersnivå
25-metersnivå
Forsenkning terreng
Hjelpekurve
Dybdekurve
Valgt eiendom
Bolig, uthus, landbruk
Fritids-/sesongbosted
Bygning, annen kjent type
Bygning uten matrikkelinformasjon
Parkeringsområde
VegGåendeOgSyklende
Trafikkøy
VegKjørende
Vassflater
Bre
AndreTiltak
BygningTiltak, endring
BygningTiltak, nybygg
BygningTiltak, riving
SamferdselTiltak
Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1973/2839/69
Uthentet 2025-06-02 10:28

Stempelmerke til kr. 90.-
er påsatt originalen og kassert.

Formularen er godkjent av Den Norske Stats Husbank som bankens skjema nr. 25.

DAGBOK Nr. 2839 - 4.5.73
NAMDAL SORENSKRIVERAMBT

FESTEKONTRAKT[1)]

§ 1.

Partene og tomta.

Undertegnede Jørgen Johs. Haarg

født 28.7.1919 som eier av eiendommen

Bjørum gr.nr 17 br.nr 5

Eiendommens navn (evt. veinavn og nr.) gnr., bnr., skyldmark eller gatenavn og nr.

i Namsos kommune, Nord-Trøndelag fylke

fester herved bort til Ragnar Randveien

født ____ en hustomt stor 847.1 m² av eiendommen.

§ 2.

Nærmere bestemmelse og beskrivelse av tomta.

Meb. nr. 1328-

Se målebrev

§ 3.

Festeavgiften.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 296.48, kroner Tohundreåtti og nitti øre 48/100

beregnet etter 35 øre pr m² % om året av ~~tomteverdi kr.~~ ____

Festeavgiften betales ~~halvårlig~~ etter forskuddsvis hvert års 31 desember

og ____

1) Festekontrakten må stemples (forsynes med stempelmerker) innen 30 dager etter utstedelsen. Når festekontrakten sendes til tinglysing må:
a. avskrift av kontrakten med alle påtegninger og underskrifter m. v. medsendes,
b. tinglysingsdommeren anmodes om å påføre kontrakten anmerkning om hefteiser (pengeheftelser, grunnbyrder o. l.),
c. et tilstrekkelig beløp til tinglysingsgebyr, attestgebyr og returporto medsendes.

Nr. 39 a.
Rettger Sem & Berentsen I Oslo
9-69.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1973/2839/69
Uthentet 2025-06-02 10:28

Festeren har rett til hvert 10 år å forlange revisjon av grunneiens hvis prisnivået endres vesentlig. Som utgangspunkt skal gjeldende Konsum pris indeks. Festeren forpliktes seg til å ta alt i tilknytning til vedlikehold av gårdsarealet.

§ 9.

Dekning av utgifter i samband med bortfestingen.

Utgiftene til måling og kartlegging av tomta samt stempling og tinglysing av festekontrakten bæres av Festeren

§ 10.

Ikrafttreden.

Denne kontrakt trer i kraft 1. juni 1973

Første forfallsdag betales avgift bare for den tid som kontrakten har vært i kraft.

Denne kontrakt er utferdiget i to eksemplarer, som grunneieren og festeren hver har ett av.

Som grunneier: Namsos den 31.5.73

Jørgen Johs. Haarg
(grunneier)

Som fester: 31.5.73 den

Ragnar Randveien
(fester)

Herved bekreftes at grunneieren har underskrevet kontrakten i vårt nærvær og at han er over 20 år.

1. [illegible]
2. [illegible]

Herved bekreftes at festeren har underskrevet kontrakten i vårt nærvær og at han er over 20 år.

1. [illegible]
2. [illegible]

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1973/2839/69
Uthentet 2025-06-02 10:28

§ 4.

Sikkerheten for festeavgiften.

Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder grunneieren seg panterett i de bygninger som oppføres på tomta.

Hvis bygningen(e) er pantsatt til Den Norske Stats Husbank, skal grunneieren til en hver tid dog bare ha prioritet for forfallen avgift for inntil ett år (foruten retten til fremtidig avgift).

Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid, er grunneieren berettiget til uten søksmål å inndrive den forfalne avgift og å sette bygningen(e) til tvangsauksjon.

§ 5.

Festetiden.

Festetiden skal være 60 år.

Etter festetidens utløp skal festeren ha rett til å innløse tomta etter dens verdi på løsningstiden med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere, dersom ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår eller etter lovlig skjønn overta bygningen(e) på tomta og godtgjøre verdiøkningen av tomta som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere.

§ 6.

Overdragelse eller pantsettelse av festeretten.

Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette festeretten i henhold til denne kontrakt, når dette skjer i samband med overdragelse eller pantsettelse av bygningen(e) på tomta.

I tilfelle av tvangssalg av bygningen(e) er kjøperen berettiget til å overta festeretten.

§ 7.

Særlige vilkår så lenge det hviler lån på bygningen(e) på tomta av Den Norske Stats Husbank.

Så lenge det hviler lån på bygningen(e) på tomta av Den Norske Stats Husbank skal:

a. Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
b. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
c. Festeavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.
d. Husbanken eller kommunen i tilfelle av festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av festetiden eller evt. lånets løpetid.

§ 8.

Spesielle vilkår.

Innfestningsavgift betales med kr. kr. kr.
Ved gang tomta går over til ny leier skal
samme innfestningsavgift erlegges.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Namsos

Kirkegata 5, 7800 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.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/namsos

904 08 420

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: 19 200,-

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: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 38-0029/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Anders Havigs alle 13 7804 NAMSOS

Betegnelse: Gnr 65, bnr 1368 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no