NORDVIK

Spillumsåsvegen 33

3 soverom | 82 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Spillumsås vegen 33

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Om boligen
30	Vedlegg
74	Andre vedlegg
75	Kontaktinfo
78	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
81	Forbrukerinformasjon om budgivning
82	Budskjema

Salgsoppgave produsert 16.01.2026









Nøkkelinformasjon

Spillumsåsen - Lekker 4-roms med livsløpstandard - Stor veranda og flott utsikt - Carport. "Alt" ink. i felleskostn.

Prisantydning	**1 500 000,-**
Omkostninger	**7 590,-**
Totalpris	**3 571 754,-**
Fellesgjeld	**2 064 164,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**15 116,-**
BRA-i	**0 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**2020**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

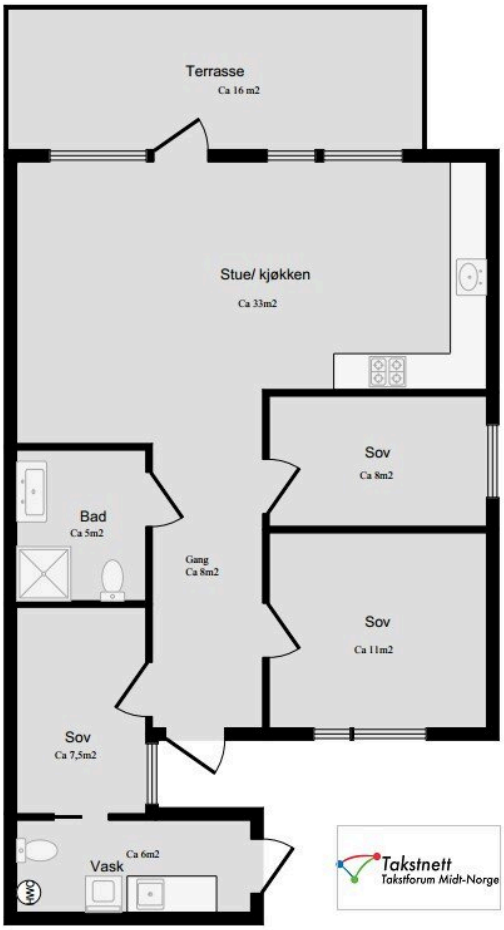
Dette er den perfekte boligen for deg som ønsker å bo i en ny, moderne og lettstelt leilighet i naturskjønne omgivelser. Leiligheten er betydelig oppgradert. er bl.a. den eneste i borettslaget som har vannbåren gulvvarme med digital styring på alle rom. Spillumsåsen er et nytt boligområde som fortsatt er under utvikling. Avstand til bysentrum er ca. 4 km og det er gang og sykkelsti dit. Her bor du barnevennlige, nært marka, turterreng og lysløypa starter like nedenfor huset. Det er Ca.2 km. til Sævik Golfbane.

Felleskostnaden pr mnd. inkl.blant annet : Tv/internett, vedlikehold,snømåking/strøing, forsikring, kommunale avgifter og øvrige driftsutgifter.

Planløsning

1. Etasje
Total BRA: 0 kvm

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.






' Nordmenn er jenter som er
glad i jenter, gutter som er glad i
gutter, og jenter og gutter som
er glad i hverandre '


CLAUDE MO
Cliff Walk at Pourville


CLAUDE MONET

















Tilbaketrukket og attraktive omgivelser med umiddelbar nærhet til fine helårs turområder og skianlegg.





Ute

Stor skjermet veranda på 18 kvm med flott utsikt. Ingen innsyn





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
38-0001/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Spillumsåsvegen 33, 7820 SPILLUM
Gnr 20, bnr 687 (ideell andel 1/1) i Namsos kommune
Andelsnr 8 i Markrosa Ii Borettslag, org.nr. 925380288

Selger
Margareth Binnie

Kjøpesum og omkostninger
1 500 000,- (Prisantydning)
2 064 164,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 564 164,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
6 500,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
7 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
16 890,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 571 754,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 581 054,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2020

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tatt bort vegg mellom stue og gang
Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? Nei
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei

Innhold
Stue/kjøkken, bad, vaskerom, 3 soverom, gang.

Standard
UTVENDIG
Taktekking av papp fra byggeåret. Undertak av OSB plate. Taktekkingen som er besiktiget fra bakkenivå er fra tak over inngang/vaskerom. Taktekkingen på hovedtak er ikke besiktiget, men vurdert ut fra alder.
Takrenner og nedløpsrør av lakkert stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Pulttakskonstruksjon med ventilert kaldloft. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass, malt hovedytterdør med glass, malt ytterdør til vaskerom og balkongdør i tre med 3 lags glass.
Terrasse utenfor stue oppført som trekonstruksjon trolig med tett dekke under spaltet dekke. Rekkverk med vertikale impregnerte trespiler.

INNVENDIG
Overflater med laminat på gulv, malte plater på vegger og innvendig tak med malt MDF panel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Ukjent oppbygging, men antas utført med brann og lydskille iht. krav ved oppføringstidspunkt.
Bygget er trolig opplyst utført med radonsperre, men ingen dokumentasjon foreligger.
Leilighet har ikke montert pipe men installert gasspeis med avtrekkskanal over tak. Pipe fra underliggende leilighet er ført opp og innkassset i hjørne i stue med lufteventiler i nedre og øvre del.

Innvendige dører som malte profilerte compaktdører med dempelist i karm. Malt profilert heltre skyvedør mellom soverom og vaskerom.

VÅTROM
Baderom fra byggeår etter krav TEK 17. Flis på gulv med vannbåren varm, vegger med flis i dusjsone og ellers med malte plater. Tak med malt MDF panel. Utstyrt med vegghengt toalett med utenpåliggende toalettsisterne, dusjdører og innredning med malte glatte skuffronter, heldekkende servant og overskap med speildører.
Vaskerom Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Flis på gulv med termostatstyrt vannbåren varme, baderomsplater på vegger og malt MDF panel i tak. Rommet utstyrt med toalett, innredning med malte glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelts skyllekar, opplegg for vaskemaskin, 112 l varmtvannsbereder samt kombinert fordelerskap for vannbåren varme og rør i rør.

KJØKKEN
Kjøkkeninnredning med malte glatte fronter, laminat benkeplate og med plater type kitchenboard mellom benkeplate og overskap. Integrert komfyr, platetopp nedfelt i benkeplate, integrert oppvaskmaskin og dobbel kjøl/ frys.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er plassert i vaskerom og som kombinert skap for vannbåren varme og rør i rør.
Kobberør som tilførsel til varmtvannsbereder.
Det er avløpsrør av plast. Det meste innkledd i konstruksjoner.

Boligen har balansert ventilasjon med aggregat plassert i vaskerom. Kanaler ført opp på ventilert kaldloft.
Varmtvannstanken er på ca 120 liter.
Vannbåren varme med elkasset med varmeelementer plassert i innkassing i vaskerom og med digitale termostater i alle rom.
Sikringsskap plassert i soverom utenfor vaskerommet. 400 V anlegg 40 A overbelastningsvern. 12 fordelingskurser med automatsikringer. 1 kurs for sentralstøvsuger, men det er ikke montert sentralstøvsuger. Kurs er innkoblet så kan vurderes nærmere kontroll av firma som har utført installasjon.
Brannslukningsapparat i soverom ved vaskerom samt 2 stk røykvarslere.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Veggkonstruksjon,TG2
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Ingen spesielle avvik men kledning ligger ved inngangsside helt ned mot asfalt som medfører økt fuktpåkjenning.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Kledningen ligger helt ned til asfalt ved inngangspartiet, noe som medfører økt risiko for fuktopptrekk, skade og redusert levetid.

Tiltak
- Kledningen bør tilpasses slik at det etableres tilstrekkelig avstand mellom kledning og asfalt for å redusere risikoen for fuktopptrekk, råteskader og redusert levetid på fasaden. Manglende tiltak kan føre til økt vedlikeholdsbehov og kostnader over tid.

Vinduer,TG2
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Ved befaring ble det registrert kondens i hjørnene i nedre del av enkelte vindusglass. Balansert ventilasjon var ikke i drift, og det ble opplyst at denne ikke har vært i drift siden filterskift høsten 2025. Dette kan ha medført kondensering.

Tiltak
- Det anbefales å holde forholdet med kondensering under oppsikt, samt sørge for at ventilasjonsanlegget er i kontinuerlig drift og vedlikeholdes jevnlig. Dersom problemet vedvarer, bør ytterligere tiltak vurderes for å unngå fuktskader på vinduskarmer og omkringliggende konstruksjoner.

Balkongdør,TG2
Bygningen har malt balkongdør i tre med 3 lags glass.
Ved befaring hadde det dannet seg is i karm som gjorde at dør var vanskelig å lukke. Da is ble fjernet fungerte lukking. Men isdannelser kan skuldes noe redusert tetting som medfører varmetap og ising i kuldeperioder.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Ved befaring hadde det dannet seg is i karm som gjorde at dør var vanskelig å lukke. Da is ble fjernet fungerte lukking men dør er med noe mindre skjevheter og subber noe i terskel.

Tiltak
- Det bør utføres justering av balkongdøren for å sikre korrekt lukking og forhindre videre slitasje på karm og terskel. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå varmetap, økt isdannelse i kuldeperioder og ytterligere skade på dør og karm.

Ytterdør vaskerom,TG2
Bygningen har malt hovedytterdør.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Dør med noe begrenset tetting i nedre hjørne på åpningsside da det ved befaring hadde danner seg is i karm. Det har vært en lengre kuldeperiode og med noe begrenset tetting kan dette medføre isdannelser.

Tiltak
- Forholdet bør holdes under oppsikt, og det bør vurderes justering av døren for å opprettholde god

tetting. Begrenset tetting kan føre til isdannelse i spesielle kuldeperioder og fuktskader i karm og omkringliggende konstruksjon, noe som kan medføre behov for utbedring eller utskifting på sikt.
Innvendig

Overflater,TG2
Overflater med laminat på gulv, malte Plater på vegger og innvendig tak med malt MDF panel.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Det er mindre utsvelling rundt tilluftsventil i tak i stue samt på 1 soverom. Dette kan trolig skyldes at ventilasjon ikke har vært i drift siden høsten 2025.

Tiltak
- Vurderes ikke behov for strakstiltak men anbefales at forholdet holdes under oppsikt og at ventilasjonsanlegg må være i drift. Anlegg ble igangsatt ved befaring
Våtrom
Etasje > Vaskerom
Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Etasje > Vaskerom
Ventilasjon,TG3
Det er balansert ventilasjon.
Vurdering av avvik:
- Rommet har ingen ventilasjon

Tiltak
- Mekanisk avtrekk bør etableres.
Det bør etableres ventilasjon i rommet for å sikre tilstrekkelig luftutskifting. Dette kan enklest utføres ved montering av avtrekksvifte på vegg . Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt luftfuktighet og på lengre sikt medføre risiko for fuktskader

Kostnadsestimat : Under 20 000

Etasje > Bad
Overflater Gulv,TG2
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra dør til sluk er 28mm og fall fra dør til nedsenk er 10 mm. Fall i dusjsone er opp til 15 mm fra kant til sluk
Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er begrenset fall i dusjsone der det er fall 1:100. Det er krav til lokalt fall på 1:50 i dusjsone. Likevel vurderes dette funksjonelt da det er noe nedsenking i selv dusjsonen. Det er og med noe begrenset fall fra dør til kant på nedsenk men lekkasjevann vil eventuelt ledet til sluk. Noe oppkant under terskel men ingen dokumentasjon på utførelse.

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.

Leilighet
Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tatt bort vegg mellom stue og gang
Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? Nei
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei

Parkering
Carport med bod.
Godt med gjesteparkering.

Sammendrag selgers egenerklæring
4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja
Beskriv: Det samme som nevnt tidligere: feil med anlegget for vannbåren gulv varme. Men anlegget er skiftet og har fungert fint i
etterkant.
18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel
skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Det ble sett en mus som kom fra skapet under kjøkkenvasken. Det har ikke kommet flere.

Bygningssakkyndig
Takstforum Midt-Norge as v/ Knut Terje Årsandøy

Byggemåte
Leilighet i 1. etasje i korsdelt 4 mannsbolig. Oppført over grunnmur og bindingsverk i underetasje.
Veggkonstruksjon i bindingsverk med liggende malt trekledning. Takkonstruksjon i pulttaks form med taktekking av papp.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Framleie av boligen må godkjennes av borettslagets styre. Bruken av boligen kan overlates for inntil tre år dersom andelseier selv har bodd i boligen i minst et av de to siste årene.

Andelseieren som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Se vedtekter for mer info!

Energi og oppvarming

Energimerking
C - rød

Oppvarming
Gasspeis. Vannbåren gulvvarme. Oppvarming for øvrig ved elektrisitet.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 15 116,- pr. mnd.
Inkluderer: Boligselskap er tilknyttet sikringsordning
Felleskostnader: Felleskostnader fordelt etter areal 2 624,-
Renter på fellesgjeld 9 379,-
Felleskostnader fordelt etter enhet 2 483,-
Tilleggsytelser: Tv/Internett 630,-

Forretningsfører avregner felleskostnader ved restansesjekk.Felleskostnader etter avdragsfri periode: Kr. Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 31.01.2031 utgjøre ca kr 2 281,00 per måned for denne boligen

Kommunale avgifter
Inkludert i felleskostnaden pr. måned

Andre utgifter
Innboforsikring og strøm kommer i tillegg. i 2025 var totalforbruk strøm 7533(kwh)

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 763 989,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 055 954,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslag: Markrosa Ii borettslag
Forretningsfører: Boligbyggelaget Midt

Utdrag fra borettslagets vedtekter:
Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer kan være andelseiere.
Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det.
Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt.
Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
Eksisterende strømkontakter skal ikke benyttes til lading av elbiler eller andre ladbare kjøretøy. Dette gjelder også for besøkende.
Andelseiere som har behov for lading av slike kjøretøyer kan få tillatelse til dette hvis følgende krav etterfølges: Avtale om betaling etter forbruk mellom borettslaget og styret er etablert. Ladepunkt for elbil skal etableres etter gjeldende forskrifter og for den enkelte andelseiers regning. Arbeidet skal utføres av autorisert elektriker og samsvarserklæring skal leveres til styret for arkivering. Lading av elbil eller andre ladbare kjøretøy via skjøteledning er ikke tillatt i borettslaget. - Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.
Felleskostnader betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Midt

Forkjøpsrett
1 - Borettslag - 1. innflyttingsdato
2 - Felles forkjøpsrett
2 - Andel BBL
Forkjøp er registrert med referanse E20260007. Boligen blir annonsert 23/01/2026 med meldefrist 02/02/2026

12:00

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 2 064 164,-pr. 08.01.2026
Avdrag: Kr 0,-
Rentekostnader: Kr 9 379,-

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 44841552471, Aasen Sparebank
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 08.01.2026: 5.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 420
Saldo per 08.01.2026: 15 673 655
Andel av saldo: 2 064 164
Første termin: 31.01.2021
Neste avdrag: 31.01.2031 (siste termin 31.12.2060)
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller 31.01.2031 utgjøre ca kr 2281,- per måned for denne boligen.

Borettslaget er per i dag tilknyttet en sikringsordning som beskytter mot økonomisk tap dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring Nuf
Polisenr. SP0003220479

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 124 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt i nordøstvendt skrånende terreng. Parkering i carportanlegg, samt på gårdsplass ved bygningen.

Adkomst
Det er god adkomst til eiendommen fra offentlig veg. Leiligheten ligger i 2.etasje med inngang fra hovedplan. Det er adkomst fra gårdsplass via en overbygd ytterdør.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har beliggenhet i et nyere boligområde på Spillum. Tilbaketrukket og attraktive omgivelser med umiddelbar nærhet til fine helårs turområder og skianlegg.
Boligen er østvendt med utsyn utover nærområder med bebyggelse. Det er ca 4 km til Namsos bysentrum.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Tatt bort vegg mellom stue og gang

Vei, vann og avløp
Vann - Tilknyttet
Kloakk - Tilknyttet
Vannmåler

Regulerings- og arealplaner
Spillumsåsen boligområde 10.05.23

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

5007/20/687:
27.09.1837 - Dokumentnr: 902404 - Utskifting
Overført fra: Knr:5007 Gnr:20 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.1855 - Dokumentnr: 900003 - Rettsbok
Grensegangssak
Overført fra gnr 20 bnr 12.
Overført fra: Knr:5007 Gnr:20 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

25.04.1874 - Dokumentnr: 900028 - Erklæring/avtale
Grensegangssak
Overført fra: Knr:5007 Gnr:20 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

18.09.1886 - Dokumentnr: 900060 - Utskifting
Overført fra: Knr:5007 Gnr:20 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

09.10.1886 - Dokumentnr: 900061 - Utskifting
Overutskiftning.

Overført fra: Knr:5007 Gnr:20 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

03.08.1897 - Dokumentnr: 900060 - Bestemmelse om beiterett
Rettighetshaver:Bnr.22.
Overført fra gnr 20 bnr 12.
Overført fra: Knr:5007 Gnr:20 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

25.07.1910 - Dokumentnr: 900144 - Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:5007 Gnr:20 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

11.05.1912 - Dokumentnr: 900137 - Bestemmelse om beiterett
Rettighetshaver:Bnr.44.
Overført fra gnr 20 bnr 12.
Overført fra: Knr:5007 Gnr:20 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

12.08.1922 - Dokumentnr: 900165 - Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:5007 Gnr:20 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

18.12.1923 - Dokumentnr: 900325 - Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:5007 Gnr:20 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

15.12.1925 - Dokumentnr: 900188 - Rettigheter iflg. skjøte
Bestemmelse om naustplass
Kjøp av naust.
Overført fra: Knr:5007 Gnr:20 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

24.05.1928 - Dokumentnr: 900281 - Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:5007 Gnr:20 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.1928 - Dokumentnr: 900280 - Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:5007 Gnr:20 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

27.01.1948 - Dokumentnr: 175 - Erklæring/avtale
Grensegangssak
Overført fra: Knr:5007 Gnr:20 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

08.03.1952 - Dokumentnr: 647 - Erklæring/avtale
Vegvesenets betingelser vedtatt
Overført fra: Knr:5007 Gnr:20 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

17.01.1957 - Dokumentnr: 162 - Jordskifte
Overført fra gnr 20 bnr 12.
Akt 1703-20-5
Overført fra: Knr:5007 Gnr:20 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

23.02.1962 - Dokumentnr: 546 - Jordskifte
Akt 20/14.
Overført fra: Knr:5007 Gnr:20 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

22.01.1963 - Dokumentnr: 202 - Jordskifte
Laks- og sjøørretfiske
Akt 1703-20-1
Overført fra: Knr:5007 Gnr:20 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

14.06.1965 - Dokumentnr: 2072 - Bestemmelse om fiskerett
Vedr.dette bnr.og bnr.11.
Overført fra: Knr:5007 Gnr:20 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.1966 - Dokumentnr: 4488 - Bestemmelse om fiskerett
Vedr.dette bnr.og bnr.11.
Overført fra: Knr:5007 Gnr:20 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

16.06.1969 - Dokumentnr: 2517 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Overført fra: Knr:5007 Gnr:20 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

26.11.1973 - Dokumentnr: 8492 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver:Spillum Vannverk.
Overført fra gnr 20 bnr 12.
Overført fra: Knr:5007 Gnr:20 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

12.08.1974 - Dokumentnr: 5474 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:5007 Gnr:20 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

24.01.1975 - Dokumentnr: 570 - Rettighet
Rettighetshaver: Spillum Idrettslag
Org.nr: 884 524 962
LEIEAVTALE
ÅRLIG AVGIFT NOK 100
LEIE-TID: 40 ÅR
RETT TIL Å ANLEGGE OG DRIVE LYSLØYPE MED FLERE BESTEMMELSER
Overført fra: Knr:5007 Gnr:20 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Avtalen skal ikke hefte i tomter som ikke berører løypetraseen.

Nye vilkår i leie
Forlengelse til 3112.2014
Bestemmelser om forlengelse
Årlig leie kr. 500,-
Med flere bestemmelser

Transport av rettighet
Fra: Spillum Idrettslag
Løpenr: 2086794
Til: Spillum Idrettslag
Org.nr: 884 524 962

30.04.1979 - Dokumentnr: 3975 - Erklæring/avtale
Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til Bygningsloven
Overført fra gnr 20 bnr 12.
Overført fra: Knr:5007 Gnr:20 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

13.03.1980 - Dokumentnr: 2060 - Bestemmelse om beiterett
Avløsning til fordel dette bnr.
Overført fra gnr 20 bnr 12.
Overført fra: Knr:5007 Gnr:20 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

01.07.1981 - Dokumentnr: 4326 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Overført fra: Knr:5007 Gnr:20 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

03.08.1981 - Dokumentnr: 5276 - Erklæring/avtale
Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til Bygningsloven
Vegvesenets betingelser vedtatt
Overført fra: Knr:5007 Gnr:20 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

03.08.1981 - Dokumentnr: 5277 - Erklæring/avtale
Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til Bygningsloven
Vegvesenets betingelser vedtatt
Overført fra: Knr:5007 Gnr:20 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

17.09.1984 - Dokumentnr: 7463 - Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:5007 Gnr:20 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

27.10.1987 - Dokumentnr: 8586 - Erklæring/avtale
Overført fra gnr 20 bnr 23.
Overført fra: Knr:5007 Gnr:20 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.1988 - Dokumentnr: 8141 - Elektriske kraftlinjer
Overført fra gnr 20 bnr 94.
Overført fra: Knr:5007 Gnr:20 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

14.01.1993 - Dokumentnr: 211 - Elektriske kraftlinjer
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:5007 Gnr:20 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.1995 - Dokumentnr: 7605 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:5007 Gnr:20 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

03.01.1996 - Dokumentnr: 35 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:5007 Gnr:20 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

26.07.2004 - Dokumentnr: 4636 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:5007 Gnr:20 Bnr:392
Overført fra: Knr:5007 Gnr:20 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.2004 - Dokumentnr: 7484 - Erklæring/avtale
Plassering av nodehytte og sambandskabel
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:5007 Gnr:20 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

14.02.2014 - Dokumentnr: 130593 - Jordskifte
Sak:1700-2008-0022 Namsen
Overført fra: Knr:5007 Gnr:20 Bnr:11
Gjelder denne registerenheten med flere

08.11.2018 - Dokumentnr: 1526168 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5007 Gnr:20 Bnr:11
Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 649046 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5005 Gnr:20 Bnr:687

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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 Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ 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 innbo.

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 53 912,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 14 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 118 762,- 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 19. januar 2026

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

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

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

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

Tilstandsrapport

Leilighet
Spillumsåsvegen 33, 7820 SPILLUM
NAMSOS kommune
gnr. 20, bnr. 687
Andelsnummer 8

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 08.01.2026 **Rapportdato:** 12.01.2026 **Oppdragsnr.:** 20355-1511 **Referansenummer:** HG8164

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

Takstnett
Takstforum Midt-Norge

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstforum Midt-Norge AS

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

Rapportansvarlig

Knut Terje Årsandøy
Uavhengig Takstingeniør
knut@takstforum.com
900 71 559

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet fra 2020 men kun vært brukt siden mai 2022 og framstår med lite bruksslitasje.
Oppført med god standard og god håndtverksmessig utførelse men med noe mindre avvik på fallforhold på baderom, manglende avtrekk på vaskerom og ellers noe mindre avvik på ytterdør vaskerom og balkongdør
Henvises ellers til kapittel konstruksjoner angående avvik og tiltak.

Leilighet - Byggeår: 2020

UTVENDIG Gå til side

Taktekking av papp fra byggeåret. Undertak av OSB plate.
Taktekkingen som er besiktiget fra bakkenivå er fra tak over inngang/vaskerom . Taktekkingen på hovedtak er ikke besiktiget man vurdert ut fra alder.
Takrenner og nedløpsrør av lakkert stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning. Ingen spesielle avvik men kledning ligger ved inngangsside helt ned mot asfalt som medfører økt fuktpåkjenning.
Pulttakskonstruksjon med ventilert kaldloft.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass, malt hovedytterdør med glass, malt ytterdør til vaskerom og balkongdør i tre med 3 lags glass.
Terrasse utenfor stue oppført som trekonstruksjon trolig med tett dekke under spaltet dekke. Rekkverk med vertikale impregnerte trespiler.

INNVENDIG Gå til side

Overflater med laminat på gulv, malte Plater på vegger og innvendig tak med malt MDF panel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Ukjent oppbygging men antas utført med brann og lydskille iht. krav ved oppføringstidspunkt.
Bygget er trolig opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.
Leilighet har ikke montert pipe men installert gasspeis med avtrekkskanal over tak. Pipe fra underliggende leilighet er ført opp og innkassset i hjørne i stue med lufteventiler i nedre og øvre del.
Innvendige dører som malte profilerte compaktdører med dempelist i karm. Malt profilert heltre skyvedør mellom soverom og vaskerom.

VÅTROM Gå til side

Bad
Baderom fra byggeår etter krav TEK 17. Flis på gulv med vannbåren varm, vegger med flis i dusjsone og ellers med malte plater. Tak med malt MDF panel. Utstyrt med vegghengt toalett med utenpåliggende toalettsisterne, dusjdører og innredning med malte glatte skuffronter, heldekkende servant og overskap med speildører.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Flis på gulv med termostatstyrt vannbåren varme, baderomsplater på vegger og malt MDF panel i tak. Rommet utstyrt med toalett, innredning med malte glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelts skyllekar, opplegg for vaskemaskin, 112 l varmtvannsbereder samt kombinert fordelerskap for vannbåren varme og rør i rør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med malte glatte fronter, laminat benkeplate og med plater type kitchenboard mellom benkeplate og overskap.
Integrert komfyr, platetopp nedfelt i benkeplate, integrert oppvaskmaskin og dobbel kjøl/ frys.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er plassert i vaskerom og som kombinert skap for vannbåren varme og rør i rør. Kobberør som tilførsel til varmtvannsbereder.
Det er avløpsrør av plast. Det meste innkledd i konstruksjoner.
Boligen har balansert ventilasjon med aggregat plassert i vaskerom.
Kanaler ført opp på ventilert kaldloft.
Varmtvannstanken er på ca 120 liter.
Vannbåren varme med elkasset med 3 varmebatterier plassert i innkassing på vaskerom. Termostater på alle rom
Sikringsskap plassert i soverom utenfor vaskerommet. 400 V anlegg 40 A overbelastningsvern. 12 fordelingskurser med automatsikringer. 1 kurs for sentralstøvsuger men det er ikke montert sentralstøvsuger. Kurs er innkoblet så kan vurderes nærmere kontroll av firma som har utført installasjon.
Brannslukningsapparat i soverom ved vaskerom samt 2 stk røykvarslere.

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Teknisk verdi bygninger	3 500 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

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

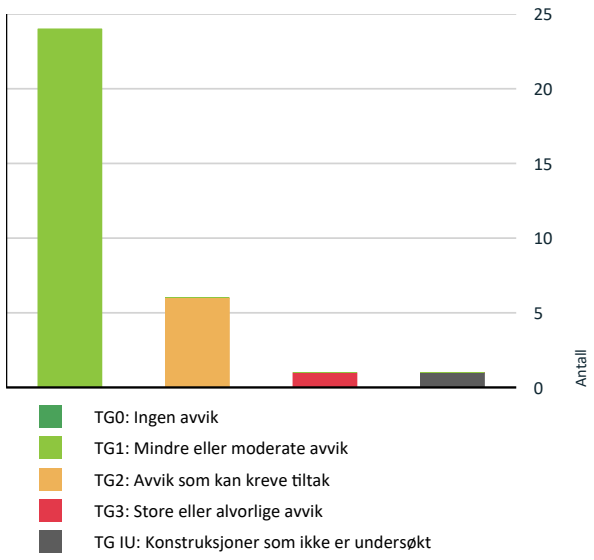
Tatt bort vegg mellom stue og gang

Spillumsåsvegen 33, 7820 SPILLUM
Gnr 20 - Bnr 687
5007 NAMSOS

Takstforum Midt Norge AS
Gammelåvegen 12
7877 HØYLANDET

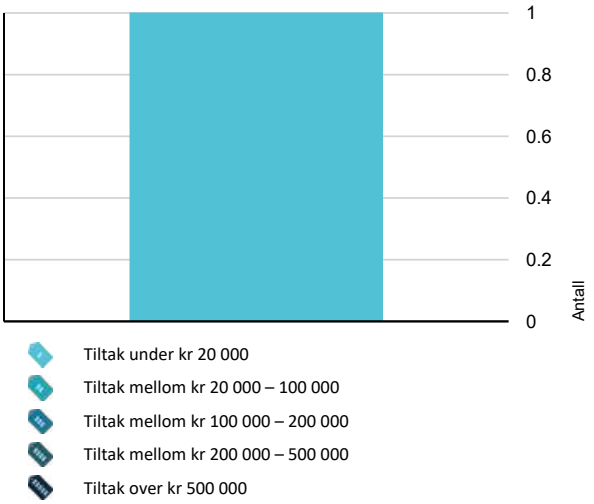
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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.

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Balkongdør** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdør vaskerom** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2020

Anvendelse
Leilighet

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Leiligheten er fra 2020 uten spesielle tiltak på vedlikehold

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av papp fra byggeåret. Undertak av OSB plate. Taktekkingen er ikke besiktiget grunnet snø på taket men vurdert undertak ut fra luke innvendig i soverom.. Taktekkingen vurderes i bra stand ut fra alder uten uten tegn til synlige fuktmerker på underside av undertak men noe begrenset begrenset adkomst på kaldloft.

Vurdering av avvik:
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør av lakkert stål.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Ingen spesielle avvik men kledning ligger ved inngangsside helt ned mot asfalt som medfører økt fuktpåkjenning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kledningen ligger helt ned til asfalt ved inngangspartiet, noe som medfører økt risiko for fuktopptrekk, skade og redusert levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kledningen bør tilpasses slik at det etableres tilstrekkelig avstand mellom kledning og asfalt for å redusere risikoen for fuktopptrekk, råteskader og redusert levetid på fasaden. Manglende tiltak kan føre til økt vedlikeholdsbehov og kostnader over tid.

Tilstandsrapport



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Pulttakskonstruksjon med ventilert kaldloft.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Ved befaring ble det registrert kondens i hjørnene i nedre del av enkelte vindusglass. Balansert ventilasjon var ikke i drift, og det ble opplyst at denne ikke har vært i drift siden filterskift høsten 2025. Dette kan ha medført kondensering.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å holde forholdet med kondensering under oppsikt, samt sørge for at ventilasjonsanlegget er i kontinuerlig drift og vedlikeholdes jevnlig.

Dersom problemet vedvarer, bør ytterligere tiltak vurderes for å unngå fuktskader på vinduskarmer og omkringliggende konstruksjoner.

TG 2 Balkongdør

Bygningen har malt balkongdør i tre med 3 lags glass. Ved befaring hadde det dannet seg is i karm som gjorde at dør var vanskelig å lukke. Da is ble fjernet fungerte lukking. Men isdannelser kan skuldes noe redusert tetting som medfører varmetap og ising i kuldeperioder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved befaring hadde det dannet seg is i karm som gjorde at dør var vanskelig å lukke. Da is ble fjernet fungerte lukking men dør er med noe mindre skjevheter og subber noe i terskel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør utføres justering av balkongdøren for å sikre korrekt lukking og forhindre videre slitasje på karm og terskel.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå varmetap, økt isdannelse i kuldeperioder og ytterligere skade på dør og karm.

TG 2 Ytterdør vaskerom

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dør med noe begrenset tetting i nedre hjørne på åpningsside da det ved befaring hadde danner seg is i karm. Det har vært en lengre kuldeperiode og med noe begrenset tetting kan dette medføre isdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Forholdet bør holdes under oppsikt, og det bør vurderes justering av døren for å opprettholde god tetting.
Begrenset tetting kan føre til isdannelse i spesielle kuldeperioder og fuktskader i karm og omkringliggende konstruksjon, noe som kan medføre behov for utbedring eller utskifting på sikt.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med glass

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse utenfor stue oppført som trekonstruksjon trolig med tett dekke under spaltet dekke. Rekkverk med vertikale impregnerte trespiler. Tettesjikt umulig å besiktige men ingen synlige lekkasjer på underside ved befaring.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater med laminat på gulv, malte Plater på vegger og innvendig tak med malt MDF panel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er mindre utsvelling rundt tilluftsventil i tak i stue samt på 1 soverom. Dette kan trolig skyldes at ventilasjon ikke har vært i drift siden høsten 2025.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vurderes ikke behov for strakstiltak men anbefales at forholdet holdes under oppsikt og at ventilasjonsanlegg må være i drift. Anlegg ble igangsatt ved befaring



Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Ukjent oppbygging men antas utført med brann og lydskille iht. krav ved oppføringstidspunkt. Målt med planlaser i stue/kjøkken og 2 soverom uten å avdekke avvik ut over standard.

TG 1 Pipe og ildsted

Leilighet har ikke montert pipe men installert gasspeis med avtrekkskanal over tak. Pipe fra underliggende leilighet er ført opp og innkassset i hjørne i stue med lufteventiler i nedre og øvre del.





TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører som malte profilerte compaktdører med dempelist i karm. Malt profilert heltre skyvedør mellom soverom og vaskerom.

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Flis på gulv med termostatstyrt vannbåren varme, baderomsplater på vegger og malt MDF panel i tak. Rommet utstyrt med toalett, innredning med malte glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelts skyllekar, opplegg for vaskemaskin, 112 l varmtvannsbereder samt kombinert fordelerskap for vannbåren varme og rør i rør.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har malt MDF panel

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot fra ytterdør mot sluk er målt til 22 mm og fra skyvedør 13 mm men med oppkant under dør.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Synlig klemt mansjett i sluk. framlagt dokumentasjon men det foreligger ferdigattest og ut fra oppføringstidspunkt skal det foreligge dokumentasjon med uavhengig kontroll av våtrom ved utstedelse av ferdigattest.



ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med malte glatte skuffronter og laminat benkeplate med nedfelt skyllekar i rustfritt stål, toalett, opplegg for vaskemaskin, 112 l varmtvannsbereder og kombinert fordelerskap for vannbåren varme og rør i rør.

ETASJE > VASKEROM

TG 3 **Ventilasjon**

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.

Det bør etableres ventilasjon i rommet for å sikre tilstrekkelig luftutskifting. Dette kan enklest utføres ved montering av avtrekksvifte på vegg . Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt luftfuktighet og og på lengre sikt medføre risiko for fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Våtsoner ligger mot yttervegg. Ikke avdekket negative forhold ved fuktsøk på overflater slik at det ikke er vurdert å være skader i konstruksjoner

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Baderom fra byggeår etter krav TEK 17 . Flis på gulv med vannbåren varm, vegger med flis i dusjsone og ellers med malte plater. Tak med malt MDF panel. Utstyrt med vegghengt toalett med utenpåliggende toalettsisterne, dusjdører og innredning med malte glatte skuffronter, heldekkende servant og overskap med speildører.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser i dusjsone ellers med malte plater. Taket er malt. Ingen symptomer men ukjent angående type maling på plater. Vegger utenfor dusjone er i det som vurderes våtsone og skal da ha fuktbestandige materialersom våtromsmaling etc.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Høydeforskjell fra dør til sluk er 28mm og fall fra dør til nedsenk er 10 mm. Fall i dusjsone er opp til 15 mm fra kant til sluk

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er begrenset fall i dusjsone der det er fall 1:100. Det er krav til lokalt fall på 1:50 i dusjsone. Likevel vurderes dette funksjonelt da det er noe nedsenking i selv dusjsonen. Det er og med noe begrenset fall fra dør til kant på nedsenk men lekkeasjevann vil eventuelt ledet til sluk. Noe oppkant under terskel men ingen dokumentasjon på utførelse.

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.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Ingen synlig membran ved sluk men trolig er dette utført iht. krav ved oppføringstidspunktet og ved utstedelse av ferdigattest skal det foreligge dokumentasjon fra uavhengig kontroll

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet utstyrt med innredning med malte glatte skuffronter og heldekkende servant. Overskap med speildører. Veggmontert toalett med utenpåliggende sisternekasett. Svingbare dusjdører i dusjsone.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg i soverom mot dusjsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6 som er laveste målbare verdi ved bruk av Protimeter MMS 3..



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med malte glatte fronter, laminat benkeplate og med plater type kitchenboard mellom benkeplate og overskap. Integrert komfyr, platetopp nedfelt i benkeplate, integrert oppvaskmaskin og dobbel kjøl/ frys.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap som er plassert i vaskerom og som kombinert skap for vannbåren varme og rør i rør. Kobberør som tilførsel til varmtvannsbereder.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Det meste innkledd i konstruksjoner men antas at det ut fra alder er i bra stand. TG 1 gitt ut fra at det er begrenset inspeksjon av rør.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon med aggregat plassert i vaskerom. Kanalene er ført opp på ventilert kaldloft. Anlegget hadde ikke vært i bruk siden høsten 2023, men ble igangsatt ved befaring, og det ble ikke registrert mangler. Slike anlegg må være i kontinuerlig drift for å opprettholde god luftkvalitet og hindre kondensdannelse.

TG 1 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Varmtvannstanken er på ca 120 liter.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme. Termostater på alle rom. Kunde opplyser om at det er foretatt oppgradering av anlegget etter 2023

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i soverom utenfor vaskerommet. 400 V anlegg 40 A overbelastningsvern. 12 fordelingskurser med automatsikringer. 1 kurs for sentralstøvsuger men det er ikke montert sentralstøvsuger.

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.
   2020 Nytt i 2020

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Nytt i 2020

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av 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

Tilstandsrapport

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Det er vurdert forhold rundt HMS uten å finne spesielle avvik ut fra krav på oppføringstidspunkt. Forhold som radon skal være dokumentert ved utstedelse av ferdigattest.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	90 000
Sum teknisk verdi - Leilighet	Kr.		**2 850 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**2 850 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	82			82	16
SUM	**82**				**16**
SUM BRA	**82**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, entré, soverom, soverom 2, soverom 3, vaskerom, bad		

Kommentar

I tillegg disponerer leiligheten 1 carport med bod på ca. 5 m2

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Tatt bort vegg mellom stue og gang

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	2	80

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.1.2026	Knut Terje Årsandøy	Takstingeniør
	Margareth Binnie	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5007 NAMSOS	20	687	0	0	2124.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Spillumsåsvegen 33

Hjemmelshaver
Markrosa Ii Borettslag

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
8

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet på bakkeplan i leilighetsbygg med 4 leiligheter i Spillumsåsen. Kort vei til Namsos by og Spillum med butikker. Leiligheten ligger helt inn til Spillumsmarka med turterreng og skiløyper.

Adkomstvei

Adkomst direkte fra Spillumsåsvegen

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Skrånende tomt med asfaltert gårdsplass og carport og bod like ved inngangen til leiligheten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.01.2026	
2	17.01.2026	
3	17.01.2026	
4	18.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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.

• 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/HG8164

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

Spillumsåsvegen 33

Nabolaget Spillum - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Bjørkly skole (1-10 kl.) 36 elever, 3 klasser	5 min 4.6 km
Høknes barneskole (1-7 kl.) 409 elever, 22 klasser	7 min 5.2 km
Namsos barneskole (1-7 kl.) 189 elever, 12 klasser	9 min 5.2 km
Vestbyen skole (1-7 kl.) 217 elever, 12 klasser	13 min 6.4 km
Namsos ungdomsskole (8-10 kl.) 245 elever, 17 klasser	8 min 5.1 km
Høknes ungdomsskole (8-10 kl.) 155 elever, 14 klasser	10 min 5.6 km
Olav Duun videregående skole 852 elever	7 min 5.1 km

Offentlig transport

Svea Linje 609, 781	8 min 0.7 km
Namsos lufthavn	8 min

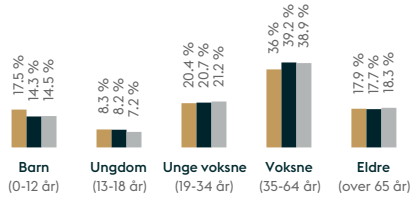
Barnehager

Spillum barnehage (1-5 år) 30 barn	10 min 0.9 km
Barstad barnehage (1-5 år) 23 barn	4 min 3.1 km
Namsos barnehage (1-5 år) 54 barn	5 min 3.4 km

Dagligvare

Coop Extra Namsos	4 min
Rema 1000 Spillum	4 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Spillum	1 015	444
Bangsund	1 658	736
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Barstad balløkke	4 min
Spillum Idrettspark	5 min
Care Namsos	7 min
Træn Namsos	8 min

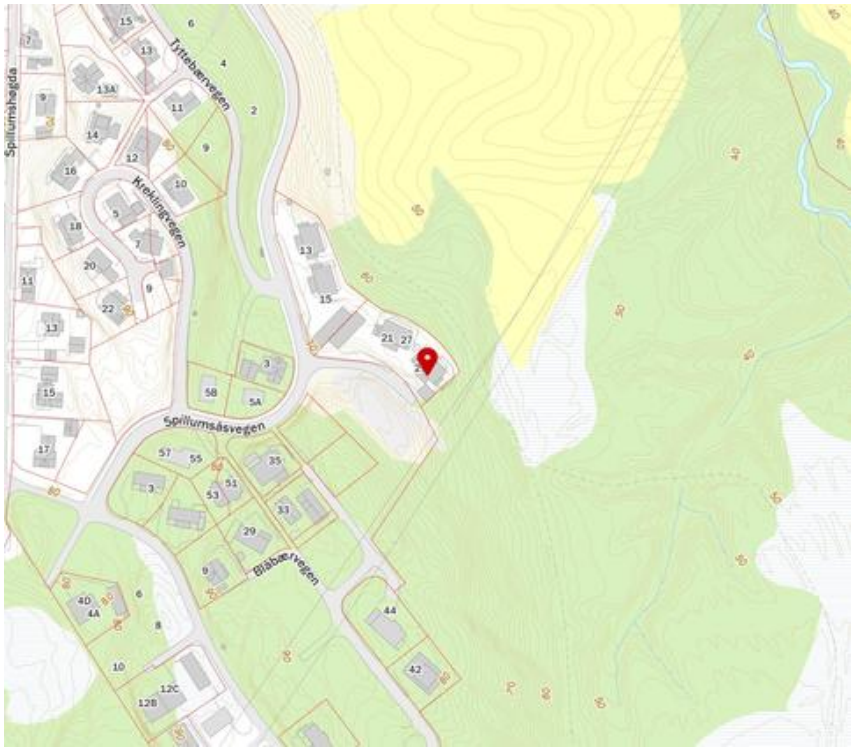
«Stille, rolig, barnevennlig med lysløype og fint turterreng rett utenfor husveggen»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100


Spillumsåsvegen
Kreklingvegen
Bjørkly
Spillumsåsvegen
Bjørkly
Bjørkly
Bjørkly

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Binnie, Margareth	9578-5999-4-3637976	2026-01-19 11:44:39

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
19. jan. 2026

Oppdragsnummer
38-0001/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Spillumsåsvegen 33, 7820 SPILLUM

Meglerfirma
Nordvik Namsos

Selgere
Margareth Binnie

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
12. mai 2023

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: SP0003220479
Forsikret i: IF forsikring

Utført arbeid

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

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

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

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeidet var gjort av faglært og innebar utskiftning av varmepumpeanlegget til systemet for vannbåren varme.

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?

Nei

---

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

Nei

---

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

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)

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det samme som nevnt tidligere: feil med anlegget for vannbåren gulvvarme. Men anlegget er skiftet og har fungert fint i etterkant.

---

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.

Ja

Beskriv: Det ble sett en mus som kom fra skapet under kjøkkenvasken i november. Det har ikke kommet flere.

---

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

Ja

Beskriv: Feil i vannbåren varmeanlegg, som nevnt tidligere

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Burde vært gjort ved tidligere takstering

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 38-0001/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Binnie, Margareth	**2026-01-19**

Identifikasjon

bankID Binnie, Margareth

Signicat

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

VEDTEKTER

for Markrosa II Borettslag org. nr. 925 380 288, tilknyttet Boligbyggelaget Midt, vedtatt på stiftelsesmøtet den 01.07.2020

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Markrosa II Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Namsos kommune og har forretningskontor i Verdal kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Midt som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Stat, fylkeskommune, kommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut til sine tilsette, kan eie opp til tjue prosent av andelene i tillegg til andeler som kan eies etter § 4-2 første ledd

(5) Borettslaget har lov til å eie én av andelene.

(6) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten kunngjøres på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og

forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Lading av elektriske kjøretøy

(1) Eksisterende strømkontakter skal ikke benyttes til lading av elbiler eller andre ladbare kjøretøy. Dette gjelder også for besøkende.

(2) Andelseiere som har behov for lading av slike kjøretøyer kan få tillatelse til dette hvis følgende krav etterfølges:

- Avtale om betaling etter forbruk mellom borettslaget og styret er etablert.
- Ladepunkt for elbil skal etableres etter gjeldende forskrifter og for den enkelte andelseiers regning. Arbeidet skal utføres av autorisert elektriker og samsvarserklæring skal leveres til styret for arkivering.

(3) Ønskes det høyere ladehastighet enn det infrastrukturen i borettslaget tilsier, og dette medfører endringer i det elektriske anlegget, må alle kostnader i forbindelse med dette dekkes av andelseieren.

(4) Lading av elbil eller andre ladbare kjøretøy via skjøteledning er ikke tillatt i borettslaget.

4-3 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.
Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som

godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen

bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

(3) Forsikring, eiendomsskatt og avsetning til vedlikehold fordeles etter areal. Renter fordeles etter opprinnelig låneandel og øvrige kostender fordeles likt pr. andel.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med 1-4 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved

særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet eller tenkt benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet

til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

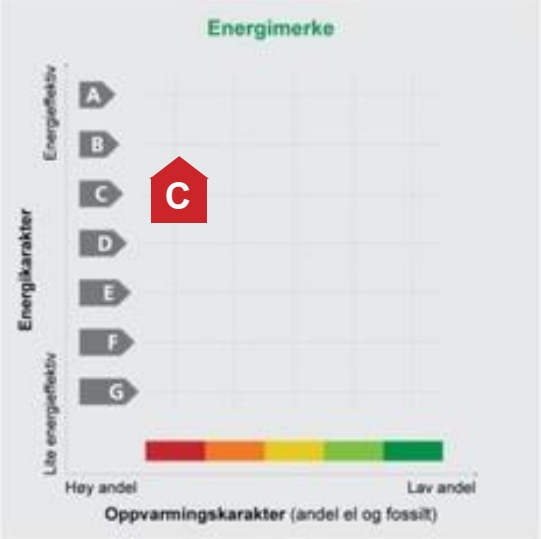
11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39. jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Spillumsåsvegen 33
Postnr	7820
Sted	SPILLUM
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	20
Bnr.	687
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	300794663
Bolignr.	H0101
Merkenr.	aa6c22f1-0dcb-4e1e-81d6-3b0acf78ef85
Dato.	03.03.2023
Innmeldt av	KNUT TERJE ÅRSANDØY



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

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

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

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

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)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Tiltak utendørs

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 www.energimerking.no/beregninger.

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2020
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	82
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Gass Elektrisk
Ventilasjon:	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Spillumsåsvegen 33
Postnr/Sted: 7820 SPILLUM
Bolignr: H0101
Dato: 03.03.2023 6:21:05
Energimerkenr: aa6c22f1-0dcb-4e1e-81d6-3b0acf78ef85

Gårdsnr: 20
Bruksnr: 687
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 300794663

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: 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: 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 9: 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 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 på varmeanlegg

Tiltak 16: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

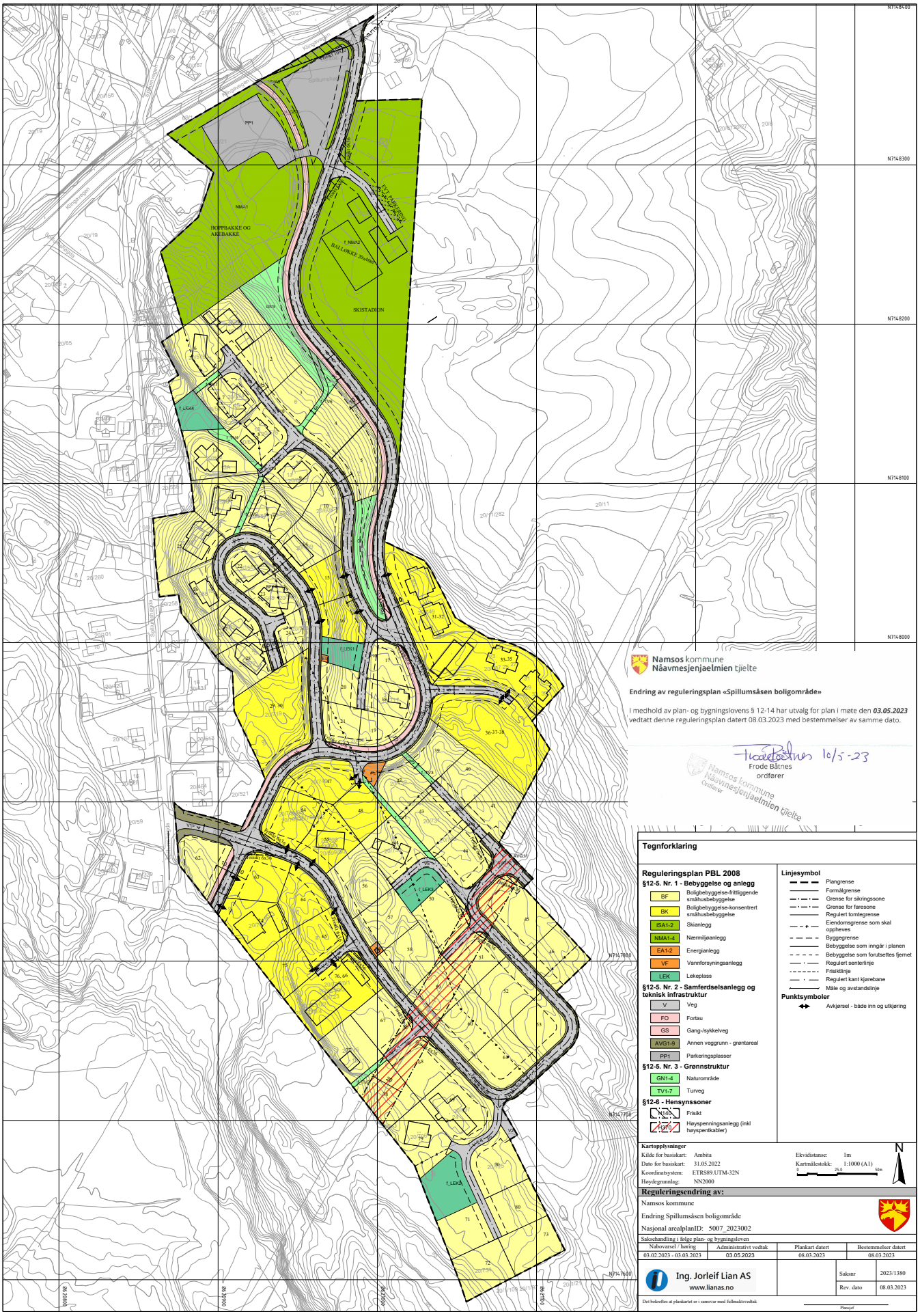
Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 18: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.



Namsos kommune
Nåavmesjenjaelmien tjielte

Endring av reguleringsplan «Spillumsåsen boligområde»

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-14 har utvalg for plan i møte den ***03.05.2023*** vedtatt denne reguleringsplan datert 08.03.2023 med bestemmelser av samme dato.

10/5-23
Frode Båtnes
ordfører

Namsos kommune
Nåavmesjenjaelmien tjielte
ordfører

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- BF — Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
- BK — Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
- ISA1-2 — Skianlegg
- NMA1-4 — Nærmiljøanlegg
- EA1-2 — Energianlegg
- VF — Vannforsyningsanlegg
- LEK — Lekeplass

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- V — Veg
- FO — Fortau
- GS — Gang-/sykkelveg
- AVG1-9 — Annen veggrunn - grøntareal
- PP1 — Parkeringsplasser

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

- GN1-4 — Naturområde
- TV1-7 — Turveg

§12-6 - Hensynssoner

- H120 — Frisikt
- H370 — Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

Linjesymbol

- Plangrense
- Formålgrense
- Grense for sikringssone
- Grense for faresone
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Måle og avstandslinje

Punktsymboler

- Avkjørsel - både inn og utkjøring

Kartopplysninger

Kilde for basiskart:	Ambita
Dato for basiskart:	31.05.2022
Koordinatsystem:	ETRS89.UTM-32N
Høydegrunnlag:	NN2000
Ekvidistanse:	1m
Kartmålestokk:	1:1000 (A1)

0 25.0 50m

N

Reguleringsendring av:

Namsos kommune

Endring Spillumsåsen boligområde

Nasjonal arealplanID: 5007_2023002

Saksehandling i følge plan- og bygningsloven

Nabovarsel / høring	Administrativt vedtak	Plankart datert	Bestemmelser datert
03.02.2023 - 03.03.2023	03.05.2023	08.03.2023	08.03.2023

Ing. Jorleif Lian AS
www.lianas.no

Saksnr	2023/1380
Rev. dato	08.03.2023

Det bekreftes at plankartet er i samsvar med fullmaktsvedtak

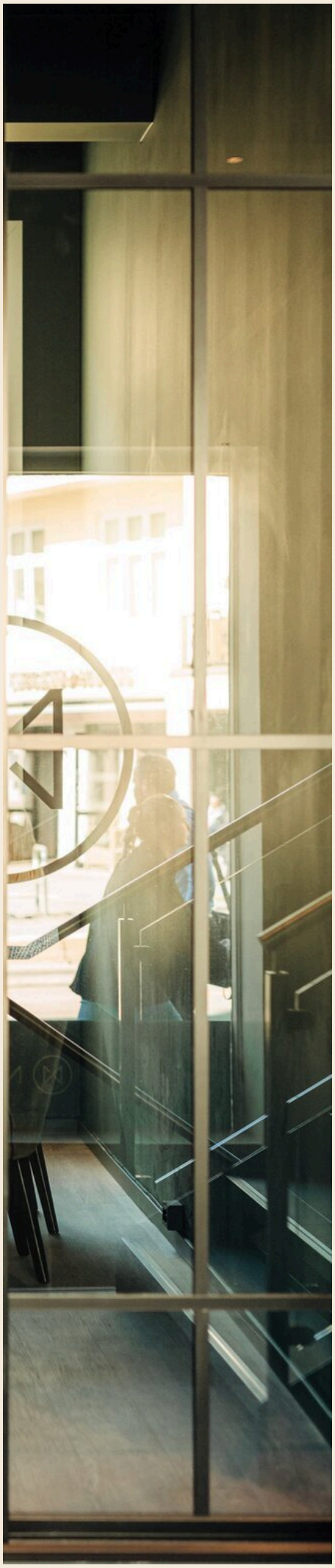
Plansjef

Velkommen til

Nordvik Namsos

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

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

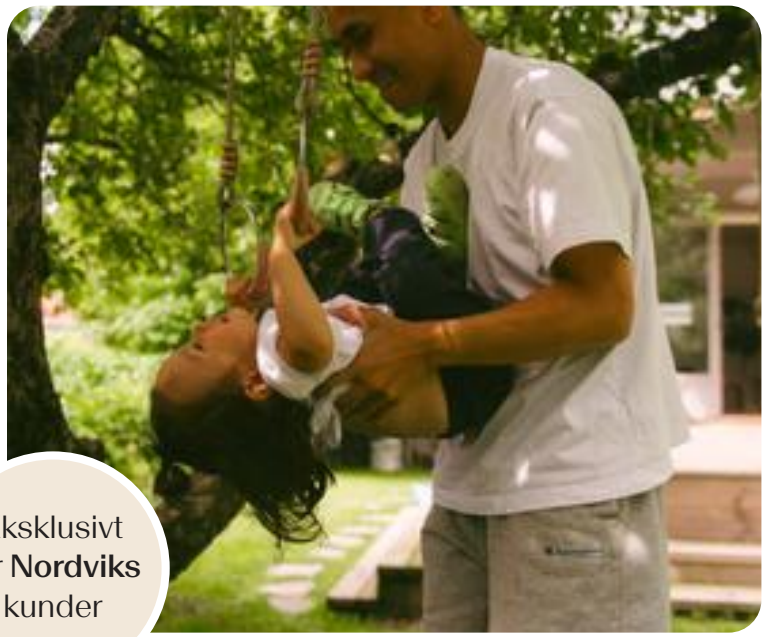


Kirkegata 5, 7800 NAMSOS
e.brondbo@nordvikbolig.no
904 08 420

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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 Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 38-0001/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Spillumsåsvegen 33 7820 SPILLUM
Matrikkel: Gnr 20, bnr 687 (ideell andel 1/1) i Namsos kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Elin Brøndbo

Daglig leder / Fagansvarlig /
Eiendomsmegler / Partner
Namsos Eiendomsmegling AS
e.brondbo@nordvikbolig.no
904 08 420