NORDVIK

Blåbærvegen 12C

3 soverom | 84 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Blåbærvegen 12C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
22	Om boligen
33	Vedlegg
59	Egenerklæringsskjema
66	Andre vedlegg
115	Nabolagsprofil
116	Kontaktinfo
119	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
123	Forbrukerinformasjon om budgivning
124	Budskjema

Salgsoppgave produsert 02.12.2025









Nøkkelinformasjon

Moderne og påkostet 4-roms selveier fra 2022 - Attraktiv beliggenhet på Spillumsåsen - Vannbåren gulvvarme - Carport

Prisantydning	**4 200 000,-**
Omkostninger	**106 380,-**
Totalpris	**4 306 380,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**800,-**
BRA-i	**84 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2022**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Blåbærvegen 12 C!

Nå har du muligheten til å sikre deg en moderne og stilren 4-roms selveier med attraktiv beliggenhet. Leiligheten ble ferdigstilt så sent som i 2022 og har en gjennomgående høy standard. Videre har leiligheten vært objekt for en rekke tilvalg/oppgraderinger som b.la. montering av screens på vinduer, påkostet kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer som vinskap og kjøleskap med isbitmaskin, og isolering av utebod. Parkering i egen carport, samt to eksterne boder for god plass til oppbevaring.

Her bor du i umiddelbar nærhet til skog og mark, og for den turglade starter lysløypa like nedenfor boligen. Det er ca. 4 km til bysentrum, med etablert gang- og sykkelsti hele veien. Det er ca.2 km. til Sævik Golfbane.

Velkommen til en hyggelig visning!

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 84 kvm
Total BRA: 94 kvm

BLÅBÆRVEGEN 12C, SPILLUM



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













































Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
38-0055/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Blåbærvegen 12C, 7820 SPILLUM
Gnr 20, bnr 723, snr 3 (ideell andel 1/1) i Namsos kommune

Selgere
Magnus Fjær Solbakk
Andrea Aakerhus Green

Kjøpesum og omkostninger
4 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
105 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
106 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
119 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 306 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 319 080,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2022

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 84 kvm
BRA-e: 10 kvm
Totalt BRA: 94 kvm
TBA: 39 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 84 kvm.
BRA-e: 10 kvm.
Total BRA: 94 kvm.
TBA: 39 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det gjøres oppmerksom på at bod med carporten på 7 kvm BRA-e er medberegnet i samlet BRA.

Innhold
1.etasje Kjøkken/stue, gang, bad/vaskerom, 3 soverom og utvendig bod.

Standard
Takstmanns kommentar til for rom til varig opphold:
Vindu til soverom 3 er lite og dekker ikke krav til dagslysflate på oppholdsrom. Målt lysareal på vindu er ca. 0,5 kvm. Det utgjør ca. 5% av rommets gulvareal.

Takstmanns kommentar til rom for varig opphold:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Byggemeldte tegninger godkjent 14/12-2021

Bod med carport
· Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Søknadstegninger godkjent 14/12-2021

STANDARDBESKRIVELSE

1.ETG
Stue/kjøkken: Gulv med laminat, vegger med malte plater og tak med malte plater
Soverom (alle): Gulv med laminat, vegger med malte plater og tak med malte plater
Gang: Gulv med fliser, vegger med malte plater og tak med malte plater

Bad/Vaskerom: Gulv og vegger med fliser og tak med malte plater
Utvendig bod: Gulv av betong, vegger og tak med ubehandlet plater

Leilighet i 2. etg i en 4-mannsbolig fra 2022. Leiligheten har høy standard med bl.a. malte slette overflater, innvendig dører med tettelister og påkostet kjøkkeninnredning.
Viser ellers til kapittel konstruksjoner angående avvik og tiltak.

UTVENDIG
Taket er opplyst å være utført som kompakt-tak, med utvendig isolering og papptekking. Synlig nedløpsrør ved trapp til inngang. Nedløpsrør i ca. 110 mm plastrør som er festet til søyle. Veggene har betongkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen er utført som kompakt-tak med ukjent utførelse. Inspeksjon var ikke mulig. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Det er montert utvendig screens på vinduer mot terrasse. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Terrasse ved stue/kjøkken er bygget i betong. Kunden har selv lagt dekke av royalimpregnert materiale over betongdekket. Rekkverk av glass. Terrasse ved inngang av støpt betongdekke. Rekkverk av liggende spiler. Trapp støpt i betong. Rekkverk med liggende spiler på den ene siden, trappen går mot vegg på den andre siden.

INNVENDIG
Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller er av betongdekke. Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger. Innvendig har boligen malte fyllingsdører med tettelister på karm.

VÅTROM
Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Rommet har fliser på vegger og gulv, samt malte plater i tak. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin. Rommet har vannbåren gulvvarme. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, vinskap, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er foretatt besiktigelse i rørskap som er plassert i utvendig bod. Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat er plassert i utvendig bod.

Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter og er plassert i utvendig bod. Det er sluk i rommet.
Vannbåren varme med sløyfer i alle rom. Eier opplyser at sløyfene til soverommene er koblet ut, men at det er mulig å koble disse på igjen ved ønske. Varmesentral av typen Bosch er plassert i utvendig bod. Sikringsskap med automatsikringer plassert i utvendig bod. Brannslukningsapperat plassert i gang, røykvarslere i utvendig bod og i stue/kjøkken

OPPSUMMERING AV AVVIK:

TG2 (avvik som kan kreve tiltak):

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Terrasse bygget i betong. Kunden har selv lagt dekke av royalimpregnert materiale over betongdekket. Rekkverk av glass.
Vurdering av avvik:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Rekkverket er målt til en høyde på ca. 95 cm, mens dagens krav til rekkverkhøyde er 100 cm. Avviket har oppstått etter at det er lagt et tredekke oppå betongplaten, noe som har redusert rekkverkhøyden til under 100 cm.
Konsekvens/tiltak:
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Rekkverkshøyden bør økes til minimum 100 cm for å oppfylle dagens krav og ivareta sikkerheten. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for fallulykker, spesielt for barn og personer med nedsatt bevegelighet.

Terrasse ved inngang
Terrasse av støpt betongdekke. Rekkverk av liggende spiler. Rekkverkshøyden er målt til ca. 101 cm.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik: Noe overflatepuss har løsnet, noe som påvirker det estetiske inntrykket.
Konsekvens/tiltak
- Tiltak: Overflatepussen bør utbedres eller sparkles for å forbedre det estetiske inntrykket. Dersom tiltak ikke utføres, kan ytterligere forvitring og skader på betongoverflaten oppstå over tid.

Utvendige trapper
Trapp støpt i betong. Rekkverk med liggende spiler på den ene siden, trappen går mot vegg på den andre siden. Det er ikke montert håndløper på vegg.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik: Betongtrappen har noe dårlig finish, da fiberarmering har kommet opp i overflaten og skaper rustoverflate/misfarging enkelte steder. Pussingen har også enkelte estetiske skader.
Konsekvens/tiltak
- Tiltak: Det anbefales at overflaten utbedres ved å fjerne synlig fiberarmering og behandle rust/misfarging, samt utbedre skader i pussen. Dette bør gjøres for å forhindre videre forringelse av betongen og redusere risiko for ytterligere skader og estetiske mangler.

Radon
Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.
Vurdering av avvik:
- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
Konsekvens/tiltak
- Innhent dokumentasjon, om mulig. Eiendommen ligger i et område med lav eller moderat til lav aktsomhetsgrad og eventuelle målinger kan vurderes av den enkelte. Kravet om radonsperre kom i TEK10 og i så fall har utbygger med sin fedigattest bekreftet at radonsperre er lagt. Leiligheten ligger i 2. etasje, noe som reduserer sannsynligheten for forhøyede radonverdier, men måling er eneste sikre metode for å avdekke eventuell risiko.

Overflater vegger og himling
Veggene har fliser. Taket er malt.
Vurdering av avvik:
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Vindu står helt inntil dusjvegger i våtsone.
Konsekvens/tiltak
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes. Vinduet bør fuktbeskyttes eller skiftes ut til et som er egnet for plassering i våtsone, for å unngå risiko for fuktskader på vindu, foringer og tilstøtende konstruksjoner. Dagens løsning kan føre til oppfukting og redusert levetid på materialene.

Avtrekk
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
Vurdering av avvik:
- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak
- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen. Det bør etableres mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende avtrekk kan føre til opphopning av fukt og matos, noe som kan gi dårlig inneklima og økt risiko for fuktskader.

Dette i henhold til vedlagt tilstandsrapport.

Parkering
Parkering i egen carport. Her er det plass til 2 biler. Carporten er seksjonert som tilleggsdel til seksjonen. Det er klargjort for montering av elbillader. Kostnad for lader og påkobling må kjøper selv påkoste.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bod i bakkant av garasje er isolert. Elektrisk arbeid er gjennomført av Namdal elektro, restene er gjennomført med egeninnsats (Isolering, setting av plater på vegger og tak og maling).

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

Eventuell kommentar: Isolering av bod i tilknytning til carport.

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

Beskriv: Det ble i forbindelse med ettårsbefaring av leiligheten gjennomført støymåling i sameiet. Testen ble gjennomført av Sweco, og det ble funnet et lite avvik på 1 desibel hva gjelder lyd. Det er i seg selv ikke hørbart i følge Sweco, men nevner det likevel. Et av soverommene oppfattes noe varmere enn de to andre. Dette skyldes i følge utbygger varmesmitte fra tilstøtende rom, og liten "yttervegg" som del av veggen på dette rommet. Det er lagt vannbåren varme på alle soverom, men disse er per i dag tømt for vann/deaktivert, da vi har ønsket å ha det kjølig på soverommene. Men det lar seg enkelt gjøre å fylle på vann og aktivere disse igjen om det skulle være ønskelig.

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

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

Bygningssakkyndig
Takstforum Midt-Norge as v/ Knut Terje Årsandøy

Byggemåte
Etasjeskille i betongdekke. Veggkonstruksjon i betong, med utvendig stående kledning. Takkonstruksjon med flat kompakt-tak konstruksjon. Dette i henhold til vedlagt tilstandsrapport.

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
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
B - rød
Elektrisitet.

Oppvarming
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris for fjernvarme.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 14 661 kWh for 2024 og ca. 12 907 kWh for 2025.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 800,- pr. mnd.
Inkluderer: Husforsikring, brøyting og vedlikehold.

Kommunale avgifter
Kr 23 680,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:

Vann Kr. 3 956,-
Avløp Kr. 5 354,-
Renovasjon Kr. 6 426,-
Feie/tilsynsavgift Kr. 0,- Det er ingen feiing/tilsyn med boenheten
Eiendomsskatt (3,9 promille) Kr. 7 944,-

Skattetakst: Kr. 2 910 000,-

Det er installert vannmåler på eiendommen.
Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk foregående år. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Bredbånd fra Telenor på kroner 1 119,- per måned. Avtalen er personlig, og kjøper må selv inngå avtale om bredbånd. Det inngår ikke i felleskostnadene. Det er lagt fiber.

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

Eiendomsskatt
Kr 7 944,- pr. 01.01.2025
Eiendomsskatt (3,9 promille): Kr. 7 944,-
Skattetakst: Kr. 2 910 000,-

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 782 273,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 129 093,- pr. 2023

Sameiet

Navn og orgnr.
Blåbærvegen 12, orgnr. 929794893

Informasjon om fellesgjeld
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Styreleder informerer om at det ikke foreligger vedtekter/husordensregler, regnskap eller lignende. Det er et lite sameie med kun 4 leiligheter. Sameiet er privat og har ikke forretningsfører.

Dyrehold
Dyrehold er tillat.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 770 kvm (Eiertomt)
Flat opparbeidet tomt med plen, gruslagt innkjørsel og parkeringsplass. Tomten er felleseid sammen med resten av sameierne.

Felles gressklipper og kantklipper er kjøpt inn for sameiet.

Adkomst
Enkel adkomst via offentlig vei.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i etablert boligfelt på Spillumsåsen, med kort vei til Spillum og Namsos. Den ligger høyt oppe i feltet med flott utsikt.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 21.05.2022.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via privat vei. Det er inngått avtale om brøyting. Pris på brøytingen avhenger av behov. Prisen vil derfor kunne variere fra år til år. Kostnaden fordeles likt på brukerne.

Det er installert vannmåler.

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

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

Gjeldende regulering for eiendommen er plan 2023002 "Spillumsåsen boligområde - endring etter pbl §12-14", vedtatt 03.05.223.

Kart og reguleringsplan kan fås ved henvendelse til megler.

Det gjøres oppmerksom på at leiligheten ligger i et nyetablert boligfelt, og at det fortsatt foregår bygningsarbeider i nærområdet.

Det må derfor kunne forventes anleggstrafikk/byggestøy i området rundt.

Sjekk Namsos kommune sine sider for mer detaljer.

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

5007/20/723/3:
27.09.1837 - Dokumentnr: 902404 - Utskifting
Overført fra: Knr:5007 Gnr:20 Bnr:723
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:723
Gjelder denne registerenheten med flere

25.04.1874 - Dokumentnr: 900028 - Erklæring/avtale
Grensegangssak
Overført fra: Knr:5007 Gnr:20 Bnr:723
Gjelder denne registerenheten med flere

18.09.1886 - Dokumentnr: 900060 - Utskifting
Overført fra: Knr:5007 Gnr:20 Bnr:723
Gjelder denne registerenheten med flere

09.10.1886 - Dokumentnr: 900061 - Utskifting
Overutskiftning.
Overført fra: Knr:5007 Gnr:20 Bnr:723
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:723
Gjelder denne registerenheten med flere

25.07.1910 - Dokumentnr: 900144 - Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:5007 Gnr:20 Bnr:723
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:723
Gjelder denne registerenheten med flere

12.08.1922 - Dokumentnr: 900165 - Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:5007 Gnr:20 Bnr:723
Gjelder denne registerenheten med flere

18.12.1923 - Dokumentnr: 900325 - Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:5007 Gnr:20 Bnr:723
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:723
Gjelder denne registerenheten med flere

24.05.1928 - Dokumentnr: 900281 - Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:5007 Gnr:20 Bnr:723
Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.1928 - Dokumentnr: 900280 - Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:5007 Gnr:20 Bnr:723
Gjelder denne registerenheten med flere

27.01.1948 - Dokumentnr: 175 - Erklæring/avtale
Grensegangssak
Overført fra: Knr:5007 Gnr:20 Bnr:723
Gjelder denne registerenheten med flere

08.03.1952 - Dokumentnr: 647 - Erklæring/avtale
Vegvesenets betingelser vedtatt
Overført fra: Knr:5007 Gnr:20 Bnr:723
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:723
Gjelder denne registerenheten med flere

23.02.1962 - Dokumentnr: 546 - Jordskifte
Akt 20/14.
Overført fra: Knr:5007 Gnr:20 Bnr:723
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:723
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:723
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:723
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:723
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:723
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:723
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:723
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:723
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:723
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:723
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:723
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:723
Gjelder denne registerenheten med flere

17.09.1984 - Dokumentnr: 7463 - Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:5007 Gnr:20 Bnr:723
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:723
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:723
Gjelder denne registerenheten med flere

06.02.1991 - Dokumentnr: 825 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:5007 Gnr:20 Bnr:74
Overført fra: Knr:5007 Gnr:20 Bnr:723
Gjelder denne registerenheten med flere

14.01.1993 - Dokumentnr: 211 - Elektriske kraftlinjer
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:5007 Gnr:20 Bnr:723
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:723
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:723
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:723
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:723
Gjelder denne registerenheten med flere

14.02.2014 - Dokumentnr: 130593 - Jordskifte
Sak:1700-2008-0022 Namsen
Overført fra: Knr:5007 Gnr:20 Bnr:723
Gjelder denne registerenheten med flere

11.11.2025 - Dokumentnr: 1379489 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

14.06.2022 - Dokumentnr: 638204 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/4

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon 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.

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:
Fast provisjon: kr. 30 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 14 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar. Betales kun for 1 visning. Gratis private visninger. kr. 3 900,-

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

Samlet skal selger betale kr. 114 590,- 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 12. desember 2025

Ansvarlig megler
Camilla Forsland, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 91685107

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

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

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

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

Tilstandsrapport

Leilighet i 2. etasje i 4-mannsbolig
Blåbærvegen 12 C, 7820 SPILLUM
NAMSOS kommune
gnr. 20, bnr. 723, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 94 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 14.11.2025 **Rapportdato:** 03.12.2025 **Oppdragsnr.:** 22528-1038 **Referansenummer:** BY9336

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

Medansvarlig

Svein Kristian Skeie
Uavhengig Takstingeniør
svein.kristian@takstforum.com
950 23 337

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 TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, 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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 2. etg i en 4-mannsbolig fra 2022. Leiligheten har høy standard med bl.a. malte slette overflater, innvendig dører med tettelister og påkostet kjøkkeninnredning.

Leilighet i 2. etasje i 4-mannsbolig - Byggeår: 2022

UTVENDIG Gå til side

Taket er opplyst å være utført som kompakt-tak, med utvendig isolering og papptekking.
Synlig nedløpsrør ved trapp til inngang. Nedløpsrør i ca. 110 mm plastrør som er festet til søyle.
Veggene har betongkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen er utført som kompakt-tak
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Det er montert utvendig screens på vinduer mot terrasse.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Terrasse ved stue/kjøkken er bygget i betong. Kunden har selv lagt dekke av royalimpregnert materiale over betongdekket. Rekkverk av glass.
Terrasse ved inngang av støpt betongdekke. Rekkverk av liggende spiler.
Trapp støpt i betong. Rekkverk med liggende spiler på den ene siden, trappen går mot vegg på den andre siden.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører med tettelister på karm

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Rommet har fliser på vegger og gulv, samt malte plater i tak.
Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemasjin.
Rommet har vannbåren gulvvarme.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll er gjennomført, er ferdigattesten, hvor det fremgår at kontrollansvarlig for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, vinskap, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er foretatt besiktigelse i rørskap som er plassert i utvendig bod.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat er plassert i utvendig bod.
Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter og er plassert i utvendig bod. Det er sluk i rommet.
Vannbåren varme med sløyfer i alle rom. Eier opplyser at sløyfene til soverommene er koblet ut, men at det er mulig å koble disse på igjen ved ønske. Varmesentral av typen Bosch er plassert i utvendig bod.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i utvendig bod.
Brannslukningsapperat plassert i gang, røykvarslere i utvendig bod og i stue/kjøkken

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Teknisk verdi bygninger	3 050 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet i 2. etasje i 4-mannsbolig

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

Byggemeldte tegninger godkjent 14/12-2021

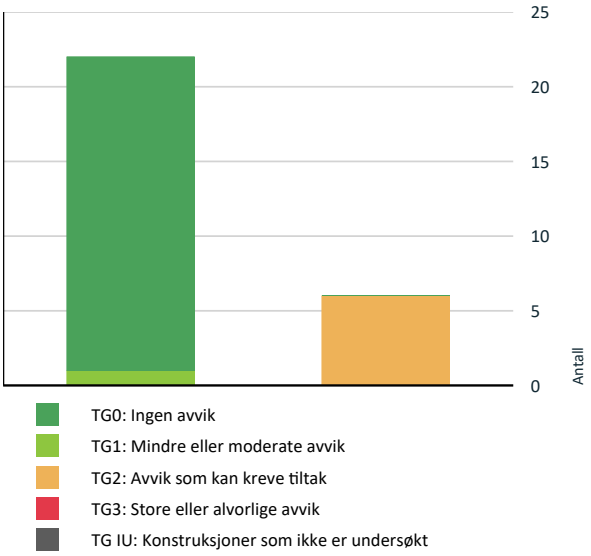
Bod med carport

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

Søknadstegninger godkjent 14/12-2021

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i 2. etasje i 4-mannsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Terrasse ved inngang	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET I 2. ETASJE I 4-MANNSBOLIG



Byggeår
2022

Anvendelse
Leilighet

Standard
Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 0 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er opplyst å være utført som kompakt-tak, med utvendig isolering og papptekking. Taket er ikke inspisert fra tak da stige manglet på eiendommen. Taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå, og vurderingen er derfor begrenset. Selv om det ikke ble avdekket skader under befaringen, kan det likevel foreligge skader som kun kan avdekkes ved nærmere inspeksjon på taket. Det anbefales å få utført en grundigere undersøkelse av taket av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Vær oppmerksom på den økte usikkerheten knyttet til tilstanden, da taket ikke ble inspisert nærmere.

TG 0 Nedløp og beslag

Synlig nedløpsrør ved trapp til inngang. Nedløpsrør i ca. 110 mm plastrør som er festet til søyle.

TG 0 Veggkonstruksjon

Veggene har betongkonstruksjon. Fasade/kledning har stående bordkledning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen består av 220 mm plass-støpt betongdekke. Over denne er det isolert med fallbygging og papptekking. Innvendig himling er en nedsenket stålhimling, hvor alle tekniske fag med sine føringer (ventilasjon, strøm, vann) er plassert. Dette er opplysninger fra utbygger.

TG 0 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Det er montert utvendig screens på vinduer mot terrasse.

TG 0 Dører

Tilstandsrapport

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse bygget i betong. Kunden har selv lagt dekke av royalimpregnert materiale over betongdekket. Rekkverk av glass.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket er målt til en høyde på ca. 95 cm, mens dagens krav til rekkverkhøyde er 100 cm. Avviket har oppstått etter at det er lagt et tredekke oppå betongplaten, noe som har redusert rekkverkhøyden til under 100 cm.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverkshøyden bør økes til minimum 100 cm for å oppfylle dagens krav og ivareta sikkerheten.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for fallulykker, spesielt for barn og personer med nedsatt bevegelighet.

TG 2 Terrasse ved inngang

Terrasse av støpt betongdekke. Rekkverk av liggende spiler. Rekkverkshøyden er målt til ca. 101 cm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe overflatepuss har løsnet, noe som påvirker det estetiske inntrykket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflatepussen bør utbedres eller sparkles for å forbedre det estetiske inntrykket.
Dersom tiltak ikke utføres, kan ytterligere forvitring og skader på betongoverflaten oppstå over tid.



TG 2 Utvendige trapper

Trapp støpt i betong. Rekkverk med liggende spiler på den ene siden, trappen går mot vegg på den andre siden. Det er ikke montert håndløper på vegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Betongtrappen har noe dårlig finish, da fiberarmering har kommet opp i overflaten og skaper rustoverflate/misfarging enkelte steder. Pussingen har også enkelte estetiske skader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales at overflaten utbedres ved å fjerne synlig fiberarmering og behandle rust/misfarging, samt utbedre skader i pussen. Dette bør gjøres for å forhindre videre forringelse av betongen og redusere risiko for ytterligere skader og estetiske mangler.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 0 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Overflatene er i god stand ut fra alder, men noe flikkarbeid og maling må påregnes etter fjerning av bilder og annet oppheng på vegger og tak.

TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Det er foretatt målinger for høydeavvik i stue/kjøkken og to soverom. Det er kun registrert små avvik; i stue/kjøkken er det ett høydeavvik på 3 mm.

TG 2 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:
• Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Eiendommen ligger i et område med lav eller moderat til lav aktsomhetsgrad og eventuelle målinger kan vurderes av den enkelte.
Kravet om radonsperre kom i TEK10 og i så fall har utbygger med sin fedigattest bekreftet at radonsperre er lagt.
Leiligheten ligger i 2. etasje, noe som reduserer sannsynligheten for forhøyede radonverdier, men måling er eneste sikre metode for å avdekke eventuell risiko

TG 0 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører med tettelister på karm

TG 0 Andre innvendige forhold

Ved hulltaking i vegg mot bad på soverommet ble det avdekket at det ikke lå noen bunnsvill i høyde med gulvet.
Etter nærmere undersøkelser og bekreftelser fra utbygger viser det seg at det er benyttet stålstender med U-profil svill (ca. 10 cm høy). U-profilen går derfor over gulvnivå, og gips-/veggplate er festet i denne.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Rommet har fliser på vegger og gulv, samt malte plater i tak. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

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

Vindu står helt inntil dusjvegger i våtsone.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Vinduet bør fuktbeskyttes eller skiftes ut til et som er egnet for plassering i våtsone, for å unngå risiko for fuktskader på vindu, foringer og tilstøtende konstruksjoner. Dagens løsning kan føre til oppfukting og redusert levetid på materialene.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 30 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm. Rommet har nedsenket dusjsone. Fall fra døråpning til kant av nedsenket dusjsone er ca. 14 mm. Fall fra innvendig kant av nedsenket dusjsone til sluk er ca. 10 mm.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll er gjennomført, er ferdigattesten, hvor det fremgår at kontrollansvarlig for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 **Sanitærutstyr og innredning**

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

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 **Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Det var ikke mulig å måle med pigger i treverk, da svill ikke ble avdekket. Det ble ikke avdekket unormale forhold mtp fukt.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, vinskap, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

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

Konsekvens/tiltak
- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det bør etableres mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende avtrekk kan føre til opphopning av fukt og matos, noe som kan gi dårlig inneklima og økt risiko for fuktskader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 **Vannledninger**

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er foretatt besiktigelse i rørskap som er plassert i utvendig bod.

TG 0 **Avløpsrør**

Det er avløpsrør av plast.

TG 0 **Ventilasjon**

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat er plassert i utvendig bod.

TG 0 **Varmtvannstank**

Tilstandsrapport

Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter og er plassert i utvendig bod. Det er sluk i rommet.

TG 0 Vannbåren varme

Vannbåren varme med sløyfer i alle rom. Eier opplyser at sløyfene til soverommene er koblet ut, men at det er mulig å koble disse på igjen ved ønske. Varmesentral av typen Bosch er plassert i utvendig bod.

TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i utvendig bod.

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.
   2022 Byggeår

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, 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

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

Generell kommentar

Undertegnede har begrenset elektrisk kompetanse og for full vurdering av det elektriske anlegget anbefales det kontroll av en godkjent elektroinstallatør.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Brannslukningsapperat plassert i gang, røykvarslere i utvendig bod og i stue/kjøkken

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Bygninger på eiendommen

Bod med carport



Anvendelse
Carport og bod

Byggeår **Kommentar**
2022

Standard
Støpt dekke på grunn, vegger satt med bindingsverk og stående kledning og flatt tak

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Boden er isolert og kledd innvendig av eier

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Leilighet i 2. etasje i 4-mannsbolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	50 000
Sum teknisk verdi - Leilighet i 2. etasje i 4-mannsbolig	Kr.		**2 900 000**
Bod med carport			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		80 000
Carport regnes ikke inn i areal, ca 27 m2	Kr.		100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	10 000
Sum teknisk verdi - Bod med carport	Kr.		**170 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 070 000**

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 i 2. etasje i 4-mannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	84	3		87	39
SUM	**84**	**3**			**39**
SUM BRA	**87**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Byggemeldte tegninger godkjent 14/12-2021

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Vindu til soverom 3 er lite og dekker ikke krav dagslysflate på oppholdsrom. Målt lysareal på vindu er ca 0,5 m2, utgjør ca 5% av rommets gulvareal.

Bod med carport

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		7		7	
SUM		**7**			
SUM BRA	**7**				

Romfordeling

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

Kommentar

Det er også en carport på ca 27 m2. Carport regnes ikke inn i arealet på bygget.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Søknadstegninger godkjent 14/12-2021

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Egeninnsats- se punkt under tilbygg/modernisering

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i 2. etasje i 4-mannsbolig	84	3
Bod med carport	0	7

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.11.2025	Svein Kristian Skeie	Takstingeniør
	Magnus Fjær Solbakk	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5007 NAMSOS	20	723		3	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Blåbærvegen 12 C

Hjemmelshaver
Solbakk Magnus Fjær

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i etablert boligfelt på Spillumsåsen, med kort vei til Spillum og Namsos. Den ligger høyt oppe i feltet med flott utsikt.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse (Spillumsåsen boligområde)

Om tomten

Flat opparbeidet tomt med plen, gruslagt innkjørsel og parkeringsplass.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.11.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.12.2025	
2	08.12.2025	
3	11.12.2025	

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannstekniske 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.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

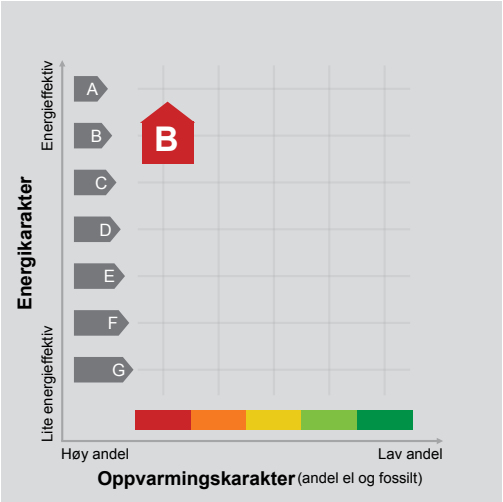
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/BY9336

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

ENERGIATTEST

Adresse	Blåbærvegen 12C
Postnummer	7820
Sted	SPILLUM
Kommunenavn	Namsos
Gårdsnummer	20
Bruksnummer	723
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300983091
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-191504
Dato	19.11.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Bruk varmtvann fornuftig
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår	2022
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	87
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: 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 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 4: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 5: Slå 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 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: 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 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 13: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Solbakk, Magnus Fjær	9578-5997-4-2329111	2025-11-21 14:48:08
Green, Andrea Aakerhus	9578-5997-4-3869309	2025-11-22 16:56:58

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
21. nov. 2025

Oppdragsnummer
38-0055/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Blåbærvegen 12C, 7820 SPILLUM

Meglerfirma
Nordvik Namsos

Selgere
Magnus Fjær Solbakk, Andrea Aakerhus Green

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. mai 2022

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: 7060731
Forsikret i: Fremtind

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?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bod i bakkant av garasje er isolert. Elektrisk arbeid er gjennomført av Namdal elektro, restene er gjennomført med egeninnsats (Isolering, setting av plater på vegger og tak og maling).

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?

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

Eventuell kommentar: Isolering av bod i tilknytning til carport.

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det ble i forbindelse med ettårsbefaring av leiligheten gjennomført støymåling i sameiet. Testen ble gjennomført av Sweco, og det ble funnet et lite avvik på 1 desibel hva gjelder lyd. Det er i seg selv ikke hørbart i følge Sweco, men nevner det likevel. Et av soverommene oppfattes noe varmere enn de to andre. Dette skyldes i følge utbygger varmesmitte fra tilstøtende rom, og liten "yttervegg" som del av veggen på dette rommet. Det er lagt vannbåren varme på alle soverom, men disse er per i dag tømt for vann/deaktivert, da vi har ønsket å ha det kjølig på soverommene. Men det lar seg enkelt gjøre å fylle på vann og aktivere disse igjen om det skulle være ønskelig.

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: 38-0055/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Green, Andrea Aakerhus	**2025-11-22**	**Solbakk, Magnus Fjær**	**2025-11-21**

Identifikasjon

bankID Green, Andrea Aakerhus

Identifikasjon

bankID Solbakk, Magnus Fjær

Signicat

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

Namsos kommune
Nåavmesjenjaelmien tjïelte
Plan- og byggesak

BYGGMESTER JØRGEN BØKESTAD
Ringvegen 21
7863 OVERHALLA

Vår referanse	Deres referanse	Saksbehandler	Tlf. saksbehandler	Dato
2021/443-15		Inger Lyng	907 83 728	21.05.2022

FERDIGATTEST
jf. plan- og bygningsloven § 21-10

Byggested:	Blåbærvegen 12, 7820 Spillum	Gnr/Bnr:	20/723
Tiltakshaver:	BETONG BOLIG AS	Adresse:	Mølnvegen 1, 7863 OVERHALLA
Ansvarlig søker:	BYGGMESTER JØRGEN BØKESTAD	Adresse:	Ringvegen 21, 7863 OVERHALLA
Tiltakets art:	4-mannsbolig med carport	Bruksareal:	352m²

Tillatelse til tiltak er gitt 13.12.2021.

Viser til søknad om ferdigattest mottatt 12.05.2022 .
Søknaden er vedlagt; gjennomføringsplan, og erklæring om skifte av ansvarlig ansvarlig foretak for følgende:

FRA:
Boligprosjekt Overhalla AS org nr. 925787671
PRO Tiltaksklasse 1 Konstruksjonssikkerhet – våtrom
UTF Tiltaksklasse 1 - Våtromsarbeid

TIL:
Murmester Erling Nilssen AS org nr. 978632807
PRO Tiltaksklasse 1 Konstruksjonssikkerhet – våtrom
UTF Tiltaksklasse 1 - Våtromsarbeid

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

Postadresse:
Stavarvegen 2
7856 Jøa

Besøksadresse:
Stavarvegen 2

Kontonr: 4212.31.87436
Kontonr skatt: 7855.05.17034
Org.nr: 942 875 967

Ansvarlig søker har bekreftet:

- tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier.
- at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.
- at det ikke er foretatt ikke søknadspliktige endringer/justeringer i forhold til tillatelse.

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

Vår ref. 2021/443-15 bes oppgitt ved henvendelse.

Hilsen

Inger Lyng
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Ekstern kopi:
BETONG BOLIG AS
MURMESTER ERLING NILSSEN AS
BOLIGPROSJEKT OVERHALLA AS

Intern kopi
Marita Fjær
Tomas Haugum

3



GODKJENT
14 DES 2021
Namsos kommune
Byggesak - Kart/oppmåling
SAK 2021/8827
I. lyng

Rev	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr	Dato
	BLÅBÆRVEGEN 12 - SPILLUMSÅSEN	Målestokk	Dato	2021.11.11
			Tegnet	ES
			Kontr	MLH
	PERPSEKTIV	Tegn status	Anmeldertegning	
		Prosjekt nr	20073	
	HD PLAN & ARKITEKTUR AS. 90590420 | mh@hdpa.no www.hdpa.no	Tegning nr	90.001	Rev

15.11.2021 17:00:57



GODKJENT
14 DES 2021
Namsos kommune
Byggesak • arl/oppmåling

Rev	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr	Dato
	BLÅBÆRVEGEN 12 - SPILLUMSÅSEN	Målestokk	Dato	2021.11.11
			Tegnet	ES
			Kontr	MLH
	PERPSKTIV 2	Tegn status	Anmeldertegning	
		Prosjekt nr	20073	
	HD plan & arkitektur — HD PLAN & ARKITEKTUR AS 905904220 | mlh@hdpa.no www.hdpa.no ©	Tegning nr	90.002	Rev

11.11.2021 17:01:04

GODKJENT
1 4 DES 2021
Namsos kommune
Byggesak/Oppmåling



Fasade 2
1 : 100



Fasade 4
1 : 100

Tegningene kan ikke brukes uten tillatelse fra Brøndbo Prosjekt

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato

Betong Bolig AS
Firemannsbolig

Målestokk 1 : 100
Dato 02.12.20
Tegnet AB
Kontr. PG

Fasader

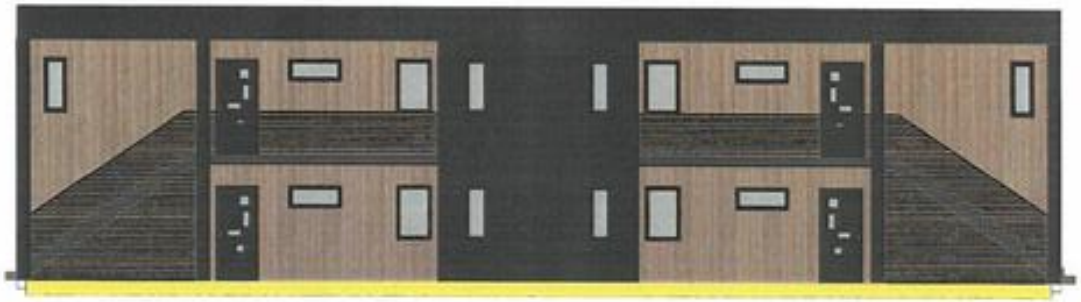
Oppdr.ansv. AB
Type Prosjekt
Forslagsskisser

BRØNDBO PROSJEKT
Arkitekt- & ingeniørtjenester

Fag ARK
Tegning nr. A04-2
Rev.

02.12.2020 22:37:21

GODKJENT
1 4 DES 2021
Namsos kommune
Byggesak/-arkoppmåling



Fasade 1
1 : 100

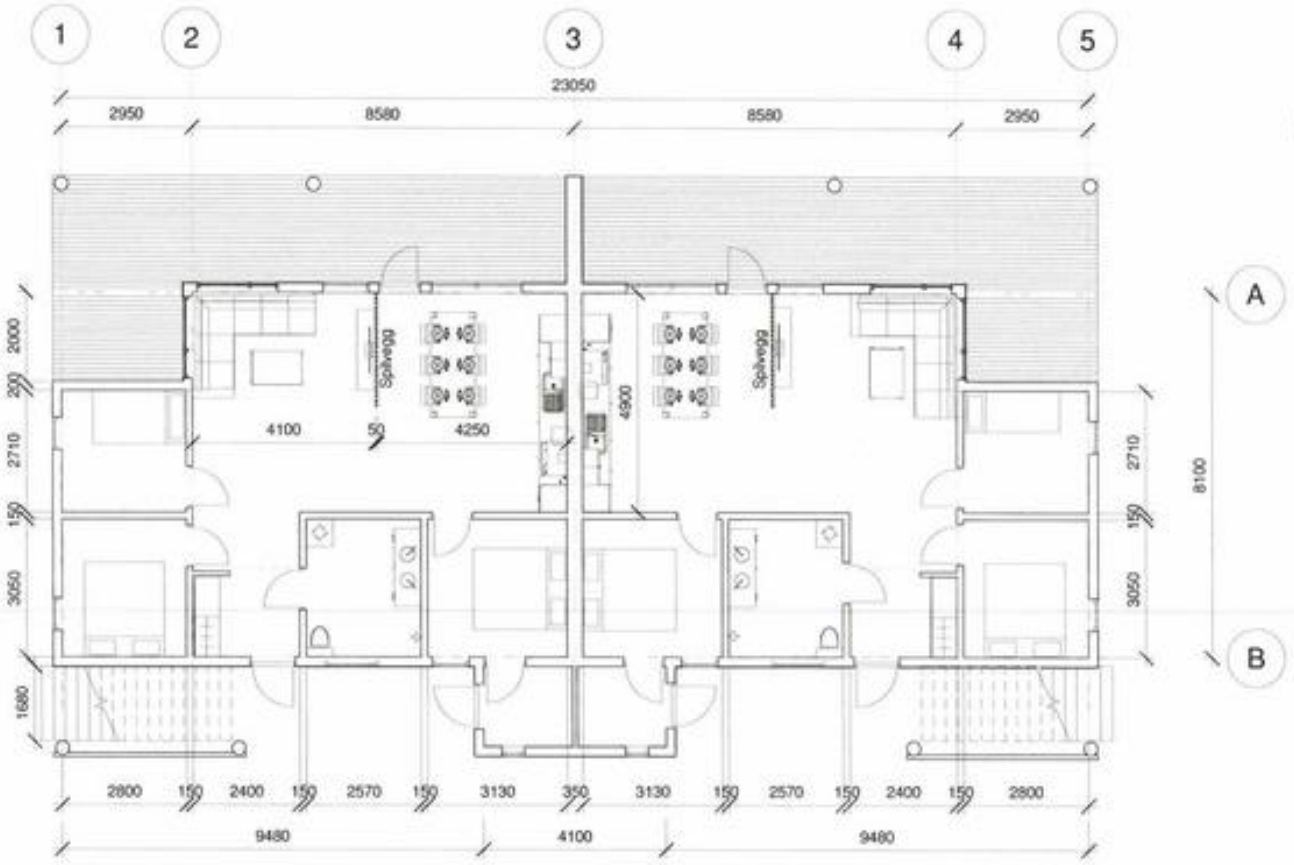


Fasade 3
1 : 100

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
Betong Bolig AS	Målestokk	Dato	02.12.20	
Firemannsbolig	1 : 100	Tegnet	AB	
		Kontr.	PG	
Fasader		Oppdr.ansv.	AB	
		Type Prosjekt	Forslagsskisser	
BRØNDBO PROSJEKT *Arkitekt- & ingeniørtjenester*		Fag	ARK	Tegning nr. A04-1 Rev.

Tegningene kan ikke brukes uten tillatelse fra Brøndbo Prosjekt

02.12.2020 22:35:04

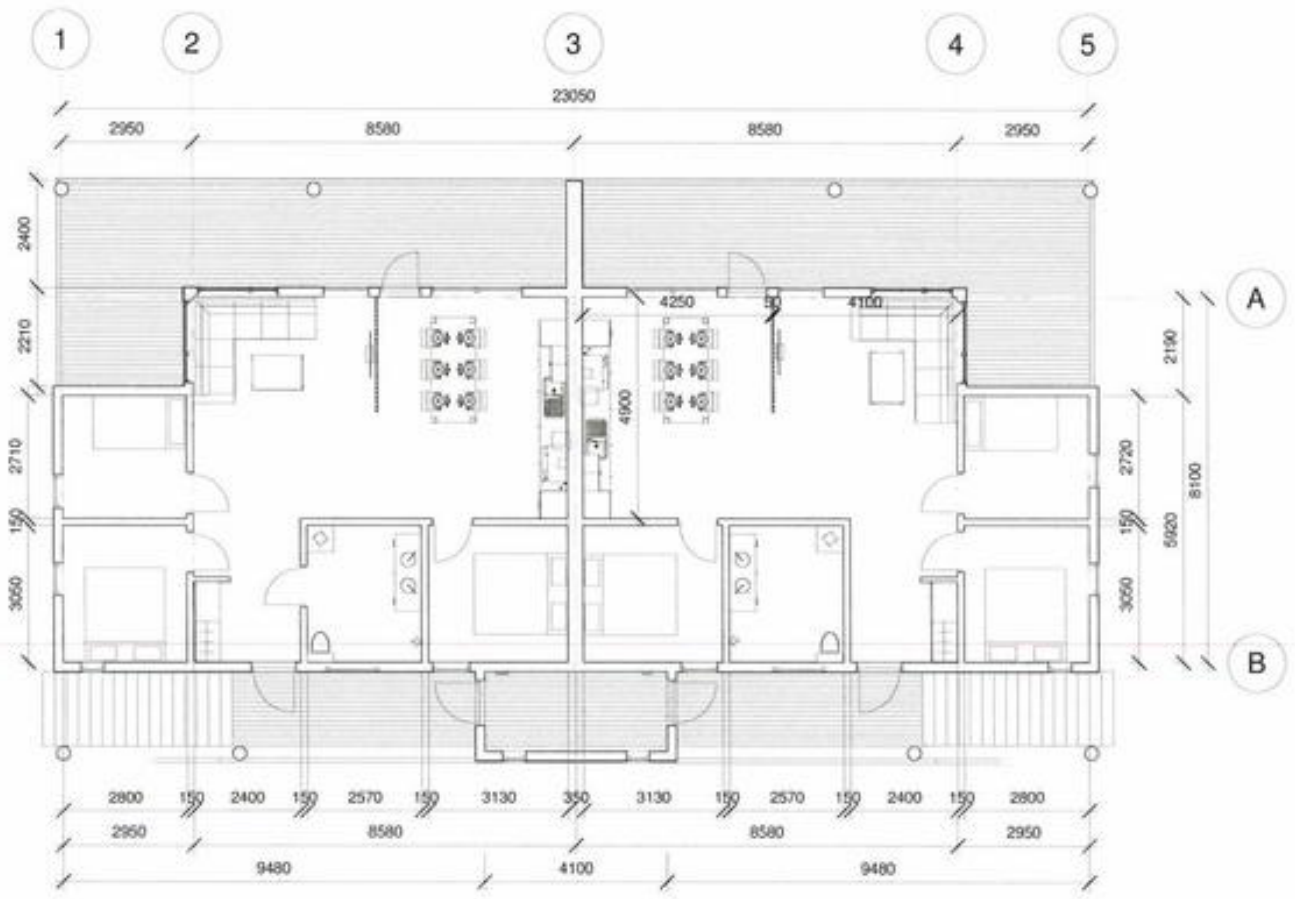


GODKJENT
14 DES 2021
Namsos kommune
Byggesak/kart/oppmåling

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
	Betong Bolig AS Firemannsbolig	Målestokk 1 : 100	Dato Tegnet Kontr.	08.06.20 AB BH
	Plan.1 - Målsatt	Oppdr.ansv. Type Prosjekt. Forslagsskisser	AB	
	BRØNDBO PROSJEKT *Arkitekt- & ingeniørtjenester*	Fag ARK	Tegning nr. A02-3	Rev.

Tegningene kan ikke brukes uten tillatelse fra Brøndbo Prosjekt

13.12.2020 20:44:53



GODKJENT
14 DES 2021
Namsos kommune
Byggesak - Oppmåling

Tegningene kan ikke brukes uten tillatelse fra Brøndbo Prosjekt

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr	Dato
	Betong Bolig AS Firemannsbolig	Målestokk 1 : 100	Dato Tegnet Kontr.	08.06.20 AB BH
	Plan.2 - Målsatt	Oppdr.ansv. Type Prosjekt Forslagsskisser	AB	
	BRØNDBO PROSJEKT *Arkitekt- & ingeniørtjenester*	Fag ARK	Tegning nr. A02-4	Rev.

13.12.2020 20:45:43

GODKJENT
1 4 DES 2021
Namsos kommune
Byggesak/kart/oppmåling



Fasade 1
1 : 100



Fasade 3
1 : 100



Fasade 2
1 : 100



Fasade 4
1 : 100

Tegningene kan ikke brukes uten tillatelse fra Brøndbo Prosjekt

Rev.	Endringen gjelder	Utført	Kontr.	Dato

Betong Bolig AS Carport	Målestokk 1 : 100	Dato	05.07.20
		Tegnet	AB
		Kontr.	BH
Fasader	Oppdr.ansv.	AB	
	Type Prosjekt Forslagsskisser		

BRØNDBO PROSJEKT *Arkitekt- & Ingeniørtjenester*	Fag ARK	Tegning nr. A04-1	Rev.

07.07.2020 14:40:52

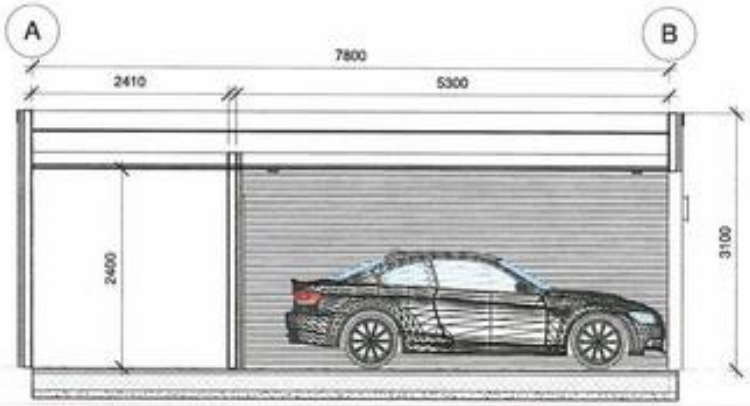


GODKJENT
1 4 DES 2021
Namsos kommune
Byggesak + arl/oppmåling

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
	Betong Bolig AS	Målestokk	Dato	02.12.20
	Firemannsbolig	1 : 50	Tegnet	A.Brøndbo
			Kontr.	PG
	Breddesnitt	Oppdr.ansv.	AB	
		Type Prosjekt	Forslagsskisser	
	BRØNDBO PROSJEKT *Arkitekt- & ingeniørtjeneste*	Fag	ARK	Tegning nr. A03-1

Tegningene kan ikke brukes uten tillatelse fra Brøndbo Prosjekt

02.12.2020 22:32:58

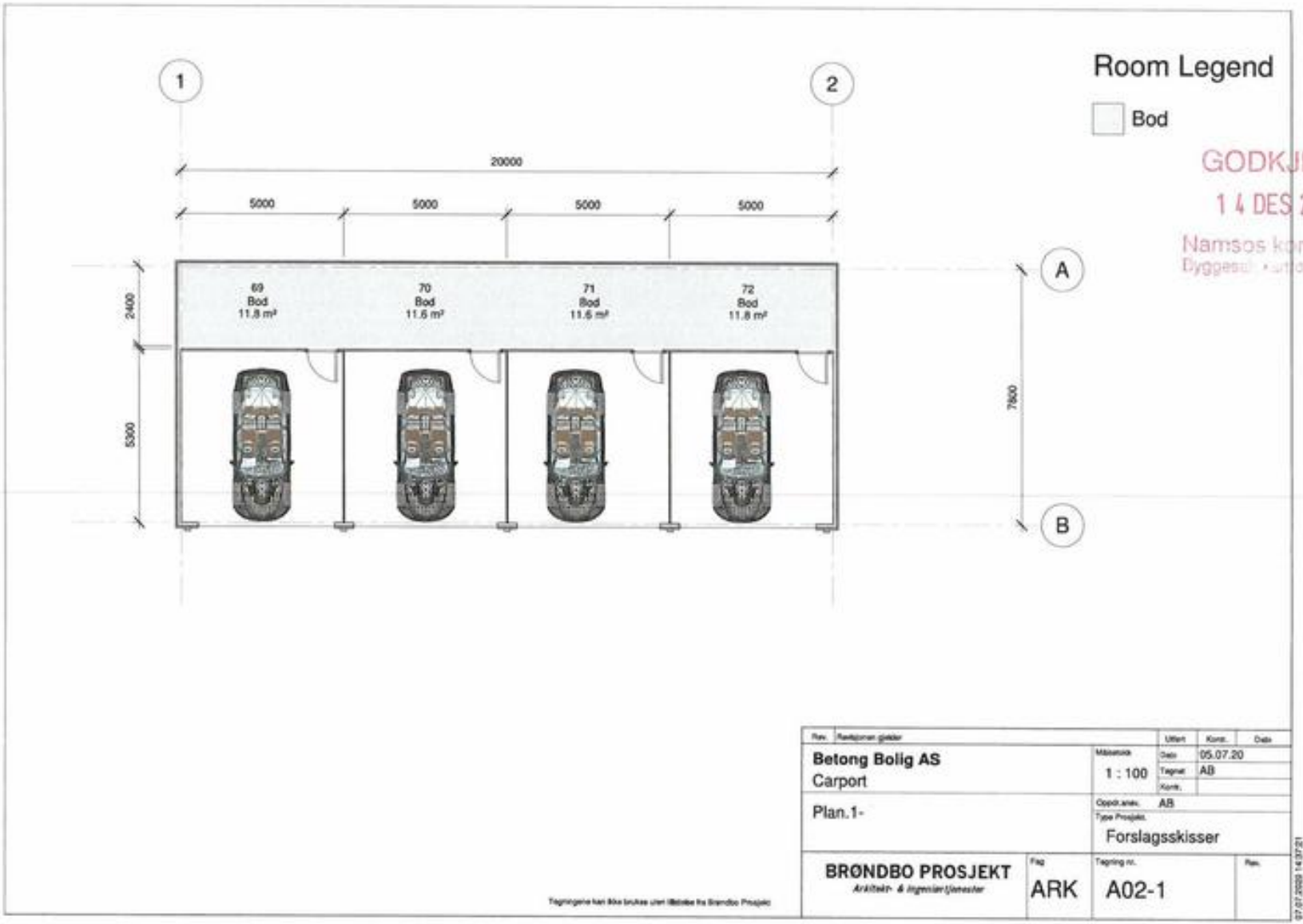


GODKJENT
14 DES 2021
Namsos kommune
Byggesak/kart/oppmåling

Rev.	Endringen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
Betong Bolig AS		Målestokk	Dato	05.06.20
Carport		1 : 50	Tegnet	A.Brandbo
			Kontr.	
Snitt		Oppdr.ansv.	AB	
		Type Prosjekt	Forslagsskisser	
BRØNDBO PROSJEKT *Arkitekt- & ingeniørtjenester*		Fag ARK	Tegning nr. A03-1	Rev.

Tegningene kan ikke brukes uten tillatelse fra Brøndbo Prosjekt

07.07.2020 14:29:41


1
2
A
B
20000
5000
5000
5000
5000
2400
5300
7800
69
Bod
11.8 m²
70
Bod
11.6 m²
71
Bod
11.6 m²
72
Bod
11.8 m²
Room Legend
Bod
GODKJENT
1 4 DES 2021
Namsos kommune
Byggesak - kartoppmåling
Betong Bolig AS
Carport
Plan.1-
1 : 100
05.07.20
AB
AB
Forslagsskisser
BRØNDBO PROSJEKT
Arkitekt- & Ingeniørtjenester
ARK
A02-1



GODKJENT
14 DES 2021
Namsos kommune
Byggesak- og oppmåling

Rev.	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
	Betong Bolig AS Firemannsbolig	Målestokk 1 : 100	Dato Tegnet Kontr.	02.12.20 AB PG
	Lengdesnitt	Oppdr. ansv. Type Prosjekt	AB Forslagsskisser	
	BRØNDBO PROSJEKT *Arkitekt- & ingeniørtjenester*	Fag ARK	Tegning nr. A03-2	Rev.

Tegningene kan ikke brukes uten tillatelse fra Brøndbo Prosjekt

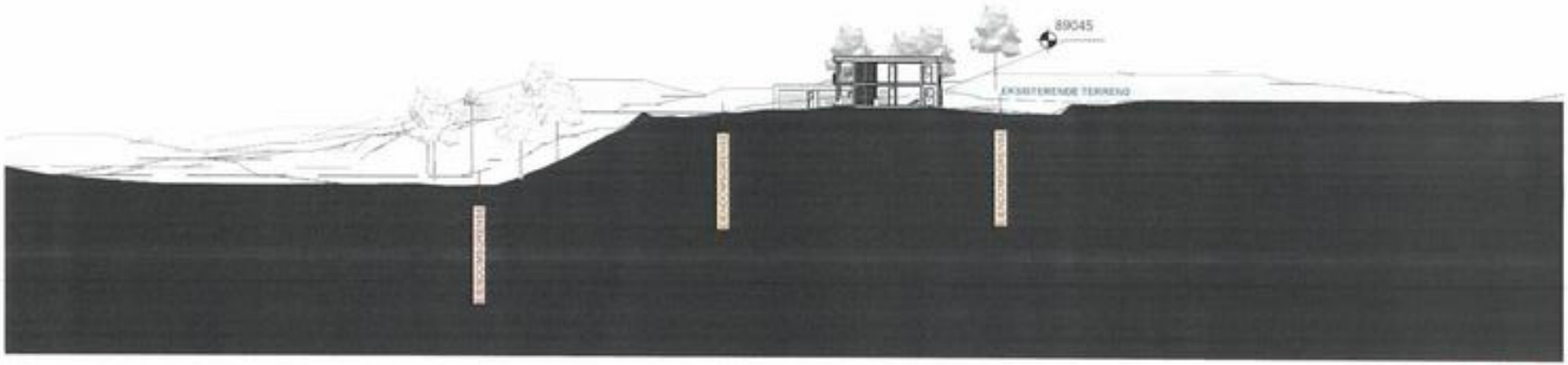
02.12.2020 22:34:28


TERRENGSNITT
40.001
GODKJENT
14 DES 2021
Narnsos kommune
CARPORT + BOD
4 stk
12
20/723
4-MANNSBOLIG
BLÅBÆRVEGEN
TERRENGSNITT
40.001
Rev. Revisjonen gjelder
Utført
Kontr.
Dato
BLÅBÆRVEGEN 12 -
SPILLUMSÅSEN
Målestokk
1 : 500
Dato 2021.11.11
Tegnet ES
Kontr. MLH
UTOMHUSPLAN
Tegn.status Anmeldertegning
Prosjekt nr. 20073
HD PLAN & ARKITEKTUR AS
90590420 | mlh@hdpa.no
www.hdpa.no
Tegning nr.
10.003
Rev.
11.11.2021 17:00:33



Rev	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato
	BLÅBÆRVEGEN 12 - SPILLUMSÅSEN	Målestokk 1 : 1000	Dato	2021.11.11
			Tegnet	ES
			Kontr.	MLH
	SITUASJONSPLAN NY	Tegn status	Anmeldertegning	
		Prosjekt nr.	20073	
	HD plan & arkitektur — HD PLAN & ARKITEKTUR AS 90590420 | mlh@hdpa.no www.hdpa.no ©	Tegning nr.	10.002	Rev

11.11.2021 17:00:25



GODKJENT
1 4 DES 2021
Namsos Kommune
Byggesak • Kart og oppmåling

Rev	Revisjonen gjelder	Utført	Kontr.	Dato

BLÅBÆRVEGEN 12 - SPILLUMSÅSEN

TERRENGSNITT

Målestokk	1 : 500
Dato	2021.11.11
Tegnet	ES
Kontr.	MLH
Tegn. status	Annmeldertegning
Prosjekt nr.	20073
Tegning nr.	40.001
Rev.	

HD plan & arkitektur

HD PLAN & ARKITEKTUR AS
90590420 | mlh@hdpa.no
www.hdpa.no

©

11.11.2021 17:00:42

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/638204/200
Attesteringstidspunkt 2025-11-06 12:19

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613635684
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
974777614	NAMSOS KOMMUNE TEKNISK	Stavarvegen 2, 7856 JØA

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
925157074	BETONG BOLIG AS		Mølnvegen 1, 7863 OVERHALLA

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
5007	20	723

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
5007	20	723	0	1	1 / 4	Boligseksjon	Nei	Nei
5007	20	723	0	2	1 / 4	Boligseksjon	Nei	Nei
5007	20	723	0	3	1 / 4	Boligseksjon	Nei	Nei
5007	20	723	0	4	1 / 4	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 638204 Tinglyst: 14.06.2022
STATENS KARTVERK

20.05.2022 09:42

Side 1 av 1

Side 1 av 9

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn Namsos kommune	Kommunens adresse	Kontaktperson

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Betong Bolig AS	925157074	peder@betongbolig.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Svenning 22	7863	Overhalla	91619509

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5007	Namsos	20	723	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
925157074	Betong Bolig AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring
Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	1		13				25				37				49			
2	B	1		14				26				38				50			
3	B	1		15				27				39				51			
4	B	1		16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere: 4				Nevner = 4															

Dato	Innsenderens underskrift
29.03.2022	Pål M. Galgutten

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 4

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
29.03.2022	Peder Galgoften Pål M. Galgoften

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side **2** av **4**

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Overhalla 290322	Pedo Galgoften	PEDER GALGUFTEN
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
NAMSOS 190522	Pål M. Galgoften	PÅL M. GALGUFTEN
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
5007	Namsos	20	723	

Dato	Underskrift	Stempel
20/5-22		GODKJENT 20 MAI 2022 Namsos kommune Byggsak/kart/oppmåling

Dato	Innsenderens underskrift
29.03.2022	Pedo Galgoften Pål M. Galgoften

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 3 av 4

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

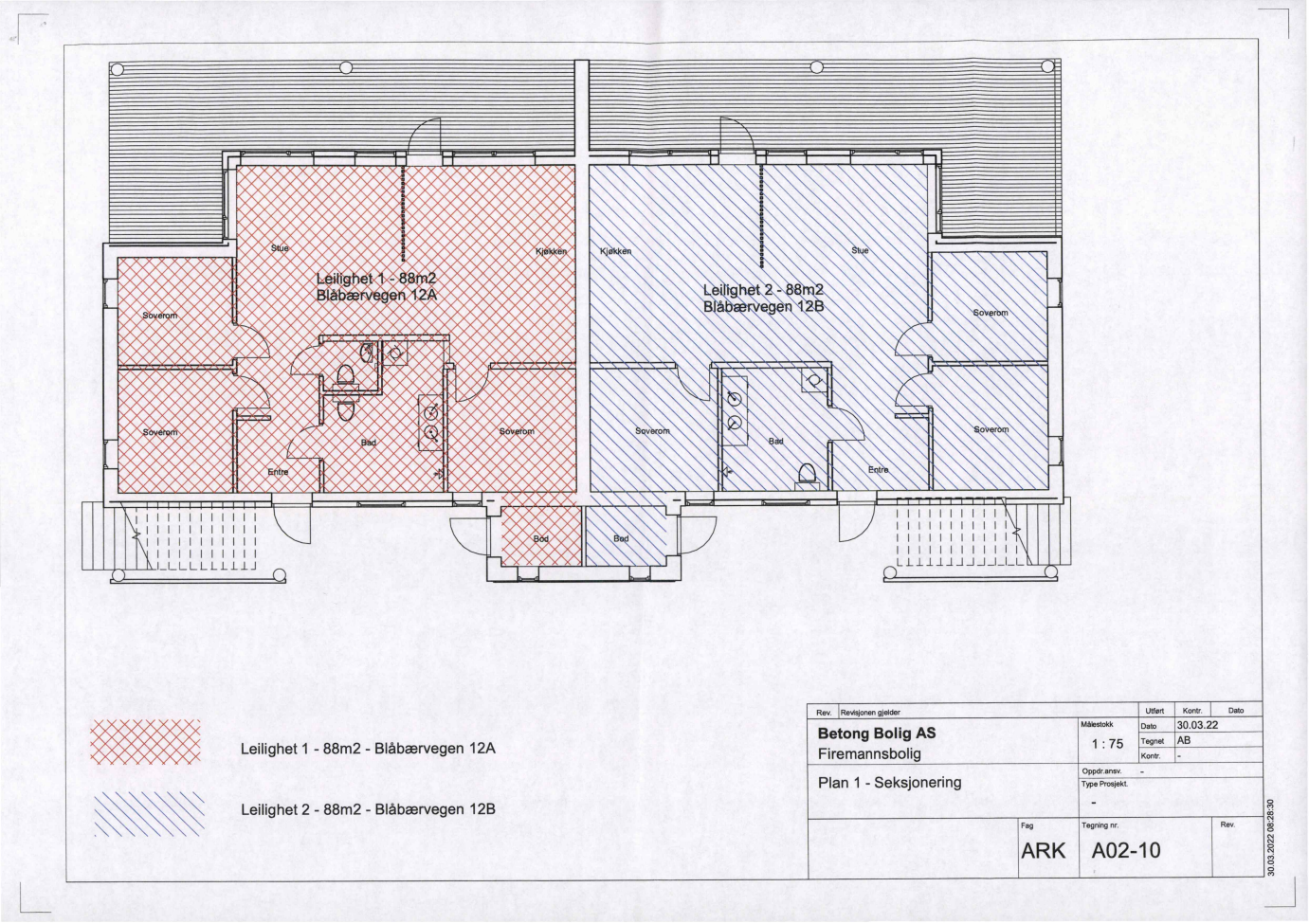
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:						Nevner =													

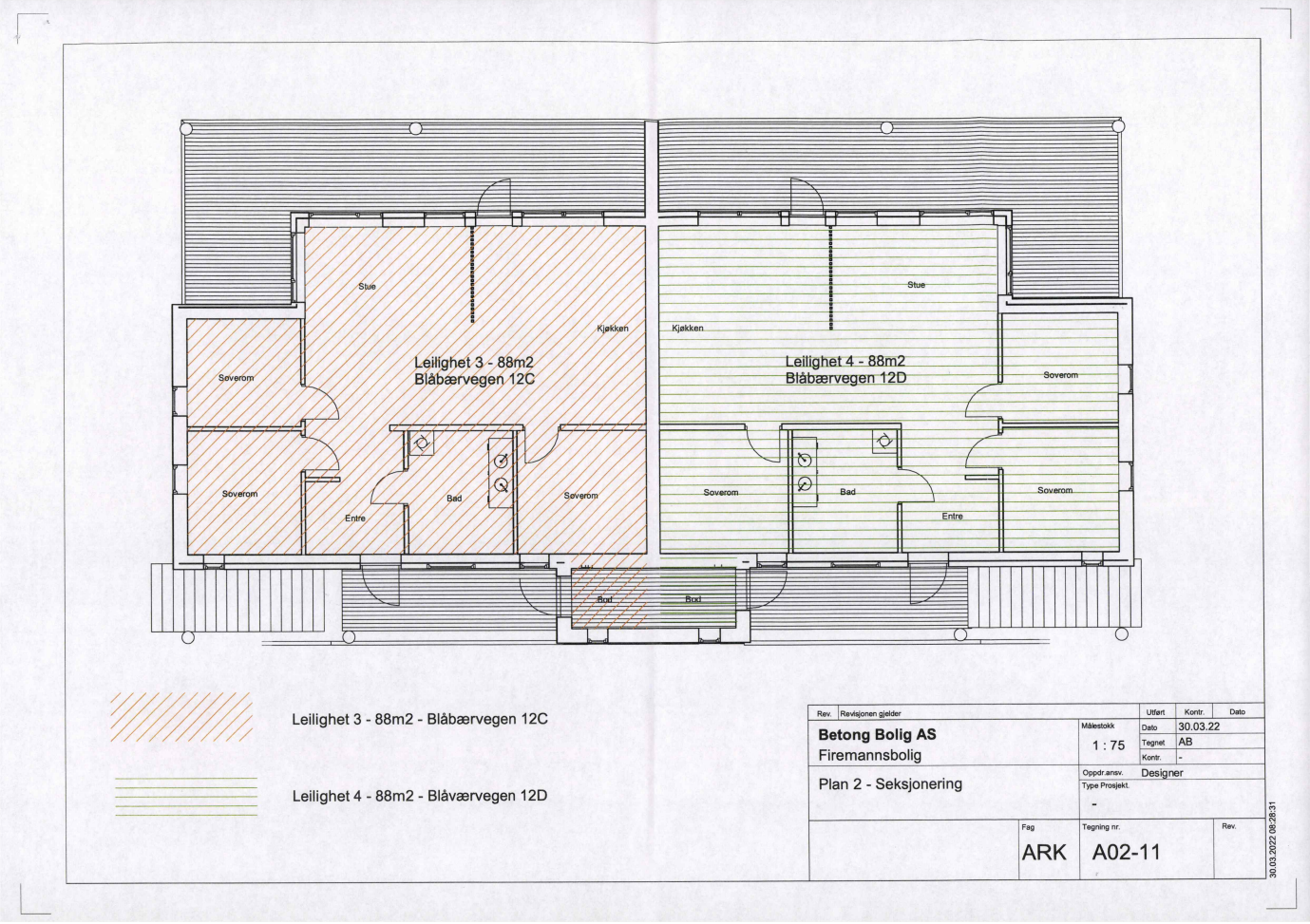
Dato	Innsenderens underskrift

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side **4** av **4**


20/737
20/561
20/716
Blåbærvegen
Carport 4 Blåbærvegen 12D
Carport 3 Blåbærvegen 12C
Carport 2 Blåbærvegen 12B
Carport 1 Blåbærvegen 12A
Leilighet 1 - 88m2 Blåbærvegen 12A
Leilighet 2 - 88m2 Blåbærvegen 12C
Leilighet 3 - 88m2 Blåbærvegen 12B
Leilighet 4 - 88m2 Blåbærvegen 12D
Rev.
Revisjonen gjelder
Utført
Kontr.
Dato
Betong Bolig AS
Firemannsbolig
Målestokk
Dato 30.03.2022
Tegnet AB
Kontr. -
Oppdr.ansv. -
Situasjon
Type Prosjekt. -
Fag ARK
Tegning nr. A01-1
Rev.
30.03.2022 08:28:27


Leilighet 1 - 88m2
Blåbærvegen 12A
Leilighet 2 - 88m2
Blåbærvegen 12B
Stue
Kjøkken
Soverom
Bad
Entre
Bod
Leilighet 1 - 88m2 - Blåbærvegen 12A
Leilighet 2 - 88m2 - Blåbærvegen 12B
Rev.
Revisjonen gjelder
Utført
Kontr.
Dato
Betong Bolig AS
Firemannsbolig
Målestokk
1 : 75
Dato
30.03.22
Tegnet
AB
Kontr.
-
Oppdr.ansv.
-
Plan 1 - Seksjonering
Type Prosjekt.
-
Fag
ARK
Tegning nr.
A02-10
Rev.
30.03.2022 08:28:30


Stue
Kjøkken
Soverom
Leilighet 3 - 88m2
Blåbærvegen 12C
Soverom
Bad
Soverom
Entre
Stue
Kjøkken
Leilighet 4 - 88m2
Blåbærvegen 12D
Soverom
Soverom
Bad
Soverom
Entre
Bod
Bod
Leilighet 3 - 88m2 - Blåbærvegen 12C
Leilighet 4 - 88m2 - Blåværvegen 12D
Rev. Revisjonen gjelder
Utført Kontr. Dato
Betong Bolig AS
Firemannsbolig
Målestokk 1 : 75
Dato 30.03.22
Tegnet AB
Kontr. -
Oppdr.ansv. Designer
Type Prosjekt. -
Plan 2 - Seksjonering
Fag ARK
Tegning nr. A02-11
Rev.
30.03.2022 09:28:31

05.05.2022, 11:22 Bisnode CreditPro Saksnr. 2022/2887

Aktiv informasjon for knr: 5007, gnr: 20, bnr: 723, fnr: 0, snr: 0

Hjemmelshavere

Registreringsenhet:

Statens kartverk tinglysningen, Ajour pr.: 05.05.2022 kl. 11:22

Hjemmelshavere

21.12.2021 21:00 1604752	Hjemmel til eiendomsrett
Dagboknummer:	2021/1604752-1/200
	Vederlag: NOK 800.000
	Omsetningstype: Fritt salg
	KJØPER : BETONG BOLIG AS
	Org.nr: 925157074 Ideell: 1/1
	Mølnvegen 1

Pengeheftelser

Registreringsenhet:

Statens kartverk tinglysningen, Ajour pr.: 05.05.2022 kl. 11:22

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Heftelser i grunn

06.01.2022 09:00 18895	Pantedokument
Dagboknummer:	2022/18895-1/200
	BELØP: NOK 10.000.000
	Panthaver : Grong Sparebank
	Org.nr: 937903146
	Elektronisk innsendt

Grong Sparebank godkjenner seksjonering av eiendommen 5007-20/723 samt at vi vil stille pant i seksjonsnr. når de er solgt. Forøvrig skal vårt pant bestå

- 5 MAI 2022
GRONG SPAREBANK
VÅ RYDNING HØSTLAND

Leieavtaler og rettigheter med heftelser

24.01.1975 570	Rettighet
Dagboknummer:	1975/570-1/69
	Rettighetshaver : SPILLUM IDRETTSLAG
	Org.nr: 884524962
	LEIEAVTALE
	ÅRLIG AVGIFT NOK 100
	LEIE-TID: 40 ÅR
	RETT TIL Å ANLEGGE OG DRIVE LYSLØYPE
	MED FLERE BESTEMMELSER
	Gjelder denne registerenheten med flere
	Overført fra: Knr:5007 Gnr:20 Bnr:561
18.12.1992 7853	** Diverse påtegning
Dagboknummer:	1992/7853-1/69
	Gjelder: RETTIGHET 1975/570-1/69
	Avtalen skal ikke hefte i tomter som ikke berører
	løypetraseen.
24.12.1993 9392	** Nye vilkår i leie
Dagboknummer:	1993/9392-2/69
	Gjelder: RETTIGHET 1975/570-1/69
	Forlengelse til 3112.2014
	Bestemmelser om forlengelse
	Årlig leie kr. 500,-
	Med flere bestemmelser
11.04.2016 318613	** Transport av rettighet

REGULERINGSBESTEMMELSER
REGULERINGSENDRING FOR SPILLUMSÅSEN BOLIGOMRÅDE

Kommune: **Namsos**
Planidentitet: 2023002

	Dato	Sist endret
Planbeskrivelse	13.01.2023	08.03.2023
Bestemmelser	13.01.2023	08.03.2023
Plankart	13.01.2023	08.03.2023

Plan vedtatt: 03.05.2023

Innhold

§ 1 GENERELT 3
Pbl. § 12.5 nr. 1 Bebyggelse og anlegg 3
Pbl. § 12.5 nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur 3
Pbl. § 12.5 nr. 3 Grønnstruktur 3
Pbl. § 12.5 nr. 4 Hensynssoner 3
§ 2 Fellesbestemmelser 3
2.1 Rekkefølgebestemmelser 3
2.2 Estetikk 4
2.3 Universell utforming 4
2.4 Parkering 4
2.5 Støy 4
2.6 Renovasjon 5
2.7 Søknad om byggetillatelse 5
§ 3 Bebyggelse og anlegg 6
3.1 Boligbebyggelse 6
3.1.1 Frittliggende småhusbebyggelse (Tomt 1-28, 39-46, 56-62 og 67-74) 6
3.1.2 Konsentrert småhusbebyggelse (tomt 29-38) 6
3.1.3 Konsentrert småhusbebyggelse tomt 47-48, tomt 54-55, tomt 62-65 og tomt 74-75 6
3.1.4 Konsentrert småhusbebyggelse (tomt 15 og 16) 6
3.2 Skianlegg 6

3.3 Nærmiljøanlegg 7
3.4 Energianlegg 7
3.5 Lekeplasser 7
§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur 7
4.1 Veg 7
4.2 Fortau 7
4.3 Gang-/sykkelveg 7
4.4 Annen veggrunn-grøntanlegg 7
4.5 Parkering 8
§ 5 Grønnstruktur 8
5.1 Naturområde-grønnstruktur 8
5.2 Turveg 8
5.3 Friluftsområde 8
§ 6 Hensynssoner 8
6.1 Frisikt 8
6.2 Høyspenningsanlegg inkl. høyspentkabler 8

§ 1 GENERELT

Bestemmelsene gjelder innenfor plangrensen i reguleringsplankart tegningsnummer 02 Datert 20.06.14 rev. 15.04.15. Området disponeres til følgende formål i hht. plan- og bygningsloven (PBL) av 2008:

Pbl. § 12.5 nr. 1 Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
- Skianlegg
- Nærmiljøanlegg
- Energianlegg
- Vannforsyningsanlegg
- Lekeplass

Pbl. § 12.5 nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn-grøntanlegg
- Parkeringsplasser

Pbl. § 12.5 nr. 3 Grønnstruktur

- Naturområde-grønnstruktur
- Turveg
- Friluftsområde

Pbl. § 12.5 nr. 4 Hensynssoner

- Frisikt
- Høyspenningsanlegg inkl. høyspentkabler

§ 2 Fellesbestemmelser

2.1 Rekkefølgebestemmelser

- Før nye boliger i området tas i bruk skal hovedadkomsten, Spillumsåsvegen, med fortau være opparbeidet og ferdigstilt.
- Stier fram til felles lekeplasser og lekeplasser skal opparbeides samtidig med annen infrastruktur i feltet og skal kunne tas i bruk samtidig med ferdigstillelse av boligene som lekeplass er felles for.
- Planutvalget kan etter begrunnet søknad gi tidsbegrenset utsettelse av ferdigstillelse av anlegg i under pkt 2.1.
- Lekeplasser skal være ferdigstilt før det gis ferdigattest til nye boliger som lekeplass er felles for. Se pkt 3.5.

•

2.2 Estetikk

Alle tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven skal, når det gjelder volumer, stiluttrykk, materialbruk, farger og lignende utformes på en slik måte at byggetiltaket får en god arkitektonisk og estetisk utforming.

2.3 Universell utforming

Friområder og fellesområder skal fungere som rekreasjons- og lekeområder for alle mennesker inkludert mennesker med nedsatt funksjonsevne, barn og voksne. Gangarealet skal ha lav friksjon, være trinnfritt, lett å orientere seg i og innby til lek, sosial kontakt og fysisk aktivitet.

I friområder der det ikke er mulig å tilrettelegge for rullestolbrukere, skal det være mulig å gi området en høyere grad av tilgjengelighet. Enkle tiltak som rydding av turstier, gode trinn og trappeforhold med god markering av trinnene, nødvendige kontraster og rekkverk i hele trappens lengde. Sikring av farlige områder, bergskrenter etc.

Boliger.
Det skal være trinnfri atkomst mellom parkering og bolig i blokkbebyggelse. Det settes krav til heis i boligbygning med 3 etasjer eller flere, som har felles inngang til minst 3 boliger som ligger over hverandre. .

Eneboliger.
Det skal være trinnfri atkomst fra stue til terrasse eller uteplass.

2.4 Parkering

Frittliggende småhusbebyggelse:
For hver enkelt bolig skal det avsettes plass for minimum en garasjeplass og en parkeringsplass. Bi-leilighet skal ha 1 parkeringsplass pr. boenhet.
Alle parkeringsplasser skal legge til rette for el-bil/el sykkel parkering.

Konsentrert småhusbebyggelse:
Det skal anlegges 1,5 parkeringsplass pr. boenheter innen området.
Alle parkeringsplasser skal legge til rette for elektrisk bil-/elsykkel- parkering.

2.5 Støy

Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T1442/2021 skal legges til grunn ved håndtering av støy. Virksomheter innenfor planområde skal forholde seg til grenseverdier fastsatt i tabell 2.

2.6 Renovasjon

For hver tomt skal det avsettes tilstrekkelig areal for renovasjons-beholdere der oppstillingsplass har god tilgjengelighet fra veien.

2.7 Søknad om byggetillatelse

Søknad om byggetillatelse skal vedlegges:

- Situasjon som viser plassering av bolig, garasje, parkeringsplasser, avkjørsel og oppstillingsplasser for renovasjon.
- Terrengsnitt med angitt kote-høyde for golv i 1. etg., terrengsnitt skal vise ny bebyggelse i forhold til bebyggelse på naboeiendom.

§ 3 Bebyggelse og anlegg

3.1 Boligbebyggelse

3.1.1 Frittliggende småhusbebyggelse (Tomt 1-28, 39-46, 56-62 og 67-74)

- Det kan oppføres frittliggende småhusbebyggelse i inntil 2 etasjer med sokkel på skrå tomter der terrenget tillater det, og i inntil 2 etasjer på flate tomter. I boligen kan det etableres en bi-leilighet. Bi-leiligheten skal ikke overstige 60m2.
- Gesimshøyden for boligene skal ikke overskride 6 m (8m for pulttak og 7m for flatt tak) og mønehøyde skal ikke overskride 8 m. Høyder måles fra gjennomsnittlig terrenghøyde.
- Maks utnyttelsesgrad % BYA = 40 %. Garasjer/carport/parkeringsareal og evt. veranda/terrasse skal være inkludert i total BYA.
- Mønehøyde på garasje skal ikke overstige 4,5m.

3.1.2 Konsentrert småhusbebyggelse (tomt 29-38)

- Det kan føres opp blokkhus i inntil 3 etasjer med garasjer i underetasje. Totalt 4 etasjer.
- Maks tillatte byggehøyde skal ikke overstige (NN2000)
    - Tomt 29-30 – kt +95,00
    - Tomt 31-35 - kt +80,00
    - Tomt 36-38 - kt +85,00
- Maks utnyttelsesgrad % BYA = 60%. Garasjer/carport/parkeringsareal og evt. veranda/terrasse skal være inkludert i total BYA.
- Mønehøyde på garasje skal ikke overstige 4,5m.

3.1.3 Konsentrert småhusbebyggelse tomt 47-48, tomt 54-55, tomt 62-65 og tomt 74-75-

- Det kan oppføres konsentrert småhusbebyggelse med flere boenheter i inntil 2 etasjer med sokkel på skrå tomter der terrenget tillater det, og i inntil 2 etasjer på flate tomter.
- Gesimshøyden for boligene skal ikke overskride 6 m (8m for pulttak og 7m for flatt tak) og mønehøyde skal ikke overskride 8 m. Høyder måles fra gjennomsnittlig terrenghøyde.
- Maks utnyttelsesgrad % BYA = 40 %. Garasjer/carport/parkeringsareal og evt. veranda/terrasse skal være inkludert i total BYA.
- Mønehøyde på garasje skal ikke overstige 4,5m.

3.1.4 Konsentrert småhusbebyggelse (tomt 15 og 16)

- Det kan føres opp blokkhus i inntil 3 etasjer med garasjer i underetasje.
- Maks tillatte byggehøyde skal ikke overstige kt + 90,00 (NN2000)
- Maks utnyttelsesgrad % BYA = 60%. Garasjer/carport/parkeringsareal og evt. veranda/terrasse skal være inkludert i total BYA.
- Mønehøyde på garasje skal ikke overstige 4,5m.

3.2 Skianlegg

- Det kan føres opp bygninger i inntil 2 etasjer.

- Gesimshøyde skal ikke overskride 5 m og mønehøyde skal ikke overskride 9 m. Høyde måles fra gjennomsnittlige terrenghøyde.

3.3 Nærmiljøanlegg

Arealet er avsatt til nærmiljøanlegg og kan ikke bebygges.

3.4 Energianlegg

Området er avsatt til nettstasjoner for El-forsyning.

3.5 Lekeplasser

I området skal det opparbeides sandkasse og annet utstyr for lek. (F. eks huske). Det skal etableres sittegrupper som gjør det attraktivt for både barn og andre å oppholde seg i området sammen med barna. Det tillates oppført overbygg på sittegruppe med maksimalt 3m høyde. Overbygg kan oppføres som en gapahuk med vegger på 3 sider.
f_LEK1 er felles for tomtene 15-21, 29-38.
f_LEK2 er felles for tomtene 1-15 og 22-28
f_LEK3 er felles for tomtene 39-53.
f_LEK4 er felles for tomtene 54-80.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Veg

Arealet er avsatt til felles adkomstveger for alle tomter/boenheter i området og kan ikke bebygges.

Veg V15 skal være stengt for gjennomkjøring med unntak av buss, renovasjonsbiler og utrykningskjøretøyer.

4.2 Fortau

Arealet er avsatt til fortau.

4.3 Gang-/sykkelveg

Arealet er avsatt til gang-/sykkelveg og kan ikke bebygges. Det må legges vekt på en utforming av gang/sykkelvegen som gjør det naturlig for myke trafikanter å velge det etablerte krysningspunktet under Fv 17.

4.4 Annen veggrunn-grøntanlegg

Arealet er avsatt som grøntanlegg og snøopplag. Området kan ikke bebygges.

4.5 Parkering

Arealet er avsatt til parkeringsplasser for skianlegget og turgåere.

§ 5 Grønnstruktur

5.1 Naturområde-grønnstruktur

Området er avsatt til naturområde og kan ikke bebygges.

5.2 Turveg

Områdene skal fungere som felles snarveier for gående og adkomst til lekearealene.

5.3 Friluftsområde

Arealet er avsatt som friluftsområde og kan ikke bebygges.

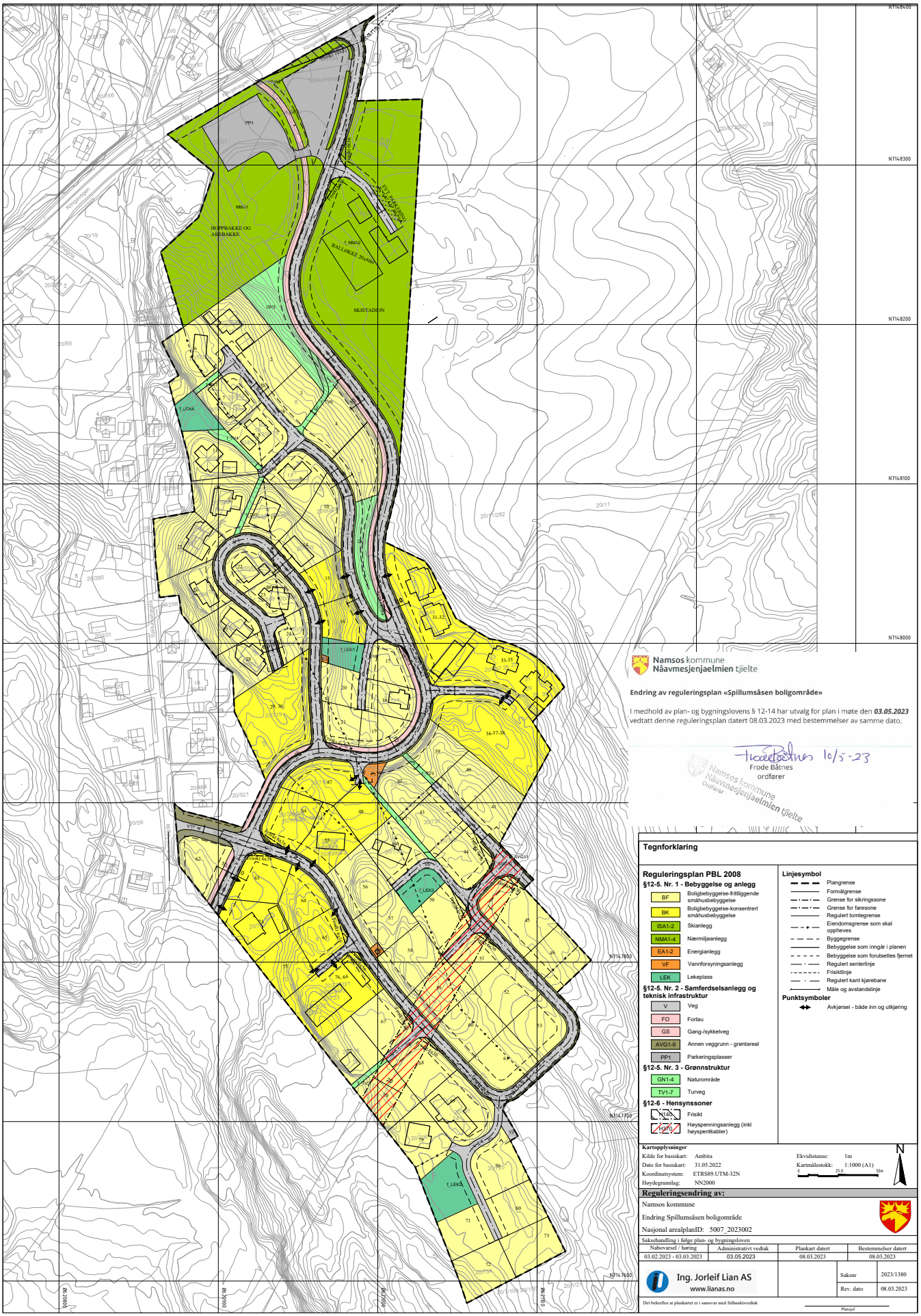
§ 6 Hensynssoner

6.1 Frisikt

Området er regulert til hensynssone veg. Innenfor dette området skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veger. Parkering i frisiktsoner er ikke tillatt.

6.2 Høyspenningsanlegg inkl. høyspentkabler

Området er regulert til hensynssone for høyspent og kan av sikkerhetshensyn ikke bebygges før høyspent-trase er lagt om.



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

NAMSOS KOMMUNE

Namsos, 12.11.25

Meglerpakke – opplysninger om nye arealplaner

Ordrenr: 1102713

Gnr: 20 Bnr: 723 Fnr: 0 Snr: 3

Adresse: Blåbærvegen 12C, 7820 SPILLUM

Det bekreftes med dette at det ikke er innkommet nye arealplaner for dette området til kommunale behandling.

Med hilsen

Karen Saugestad
Namsos kommune

Namsos kommune
Nåavmesjenjaelmien tjïelte
Postadresse: Stavarvegen 2, 7856 JØA
Tlf sentralbord: 742 17 100
www.namsos.kommune.no

Opplysninger om legalpant og restanser

Legalpant pr dato 06.11.2025

Gnr.:	20	Bnr.:	723	Fnr.:		Snr.:	3

Adresse: Blåbærvegen 12C, 7820 SPILLUM

Ingen heftelser med legalpant.
Eiendommen har restanse beløp på kommunale avgifter på kr. 0,-
(restanser er oppgitt uten fullstendige purregebyr og forsinkelsesrenter pr. dato)

Mangler data

Mangler data
Mangler data

Vår ref: 38-0055/25
Namsos, 06.11.2025

Megleropplysninger på Blåbærvegen 12C - gnr. 20, bnr. 723, snr. 3 (Ideell andel 1/1) i Namsos kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Magnus Fjær Solbakk	Blåbærvegen 12 C, 7820 Spillum	29.10.1991
Andrea Aakerhus Green	Blåbærvegen 12 C, 7820 Spillum	24.06.1999

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på				
Styreleder	Navn: Magnus Solbakk	Tlf.: 48294977	E-post.: mfsolba@gmail.com	
INFORMASJON OM EIENDOMMEN				
Sameiets eiendommer:	Gnr.: 20	Bnr.: 723	Snr.:	Kommune: Namsos
Sameiets org.nr:	929 794 893	Tomten er ☒ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	☒ Ja ☐ Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	☐ Ja ☒ Nei	
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr.: Fremtind, 7060731/11			
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		
PARKERING OG GARASJE				
Medfølger det p-/garasjeplass?	☒ Ja ☐ Nei	Plassens nummer:	2 (fra venstre)	
Hvordan blir kjøper eier av plassen?	Medfølger kjøp.			
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☐ Ja ☒ Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr	

Nordvik Namsos
Org.nr: 931648667
Kirkegata 5, 7800 Namsos

NORDVIK

nordvikbolig.no

DYREHOLD			
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?	

FREMLEIE/GODKJENNELSE			
Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?	
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?	

LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1					
2					

Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?	
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?	
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr		
Har sameiet formue?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr	Seksjonens andel formue? Kr

FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER				
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 800	Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, restanse kr
Forfallsdato:	15. XX	Fellesutgiftene inkluderer:	Husforsikring, brøyting og vedlikehold	
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei	
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?		Dato

POSTER TIL SKATTEMELDINGEN			
Seksjonens renteinntekter kr:		Seksjonens renteutgifter kr:	

GEBYR				
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:	
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:	
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:	

NORDVIK

nordvikbolig.no

ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER
Skriv her:

For Mangler data

Namsos, 15/11-25
Sted, dato

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post c.forsland@nordvikbolig.no.

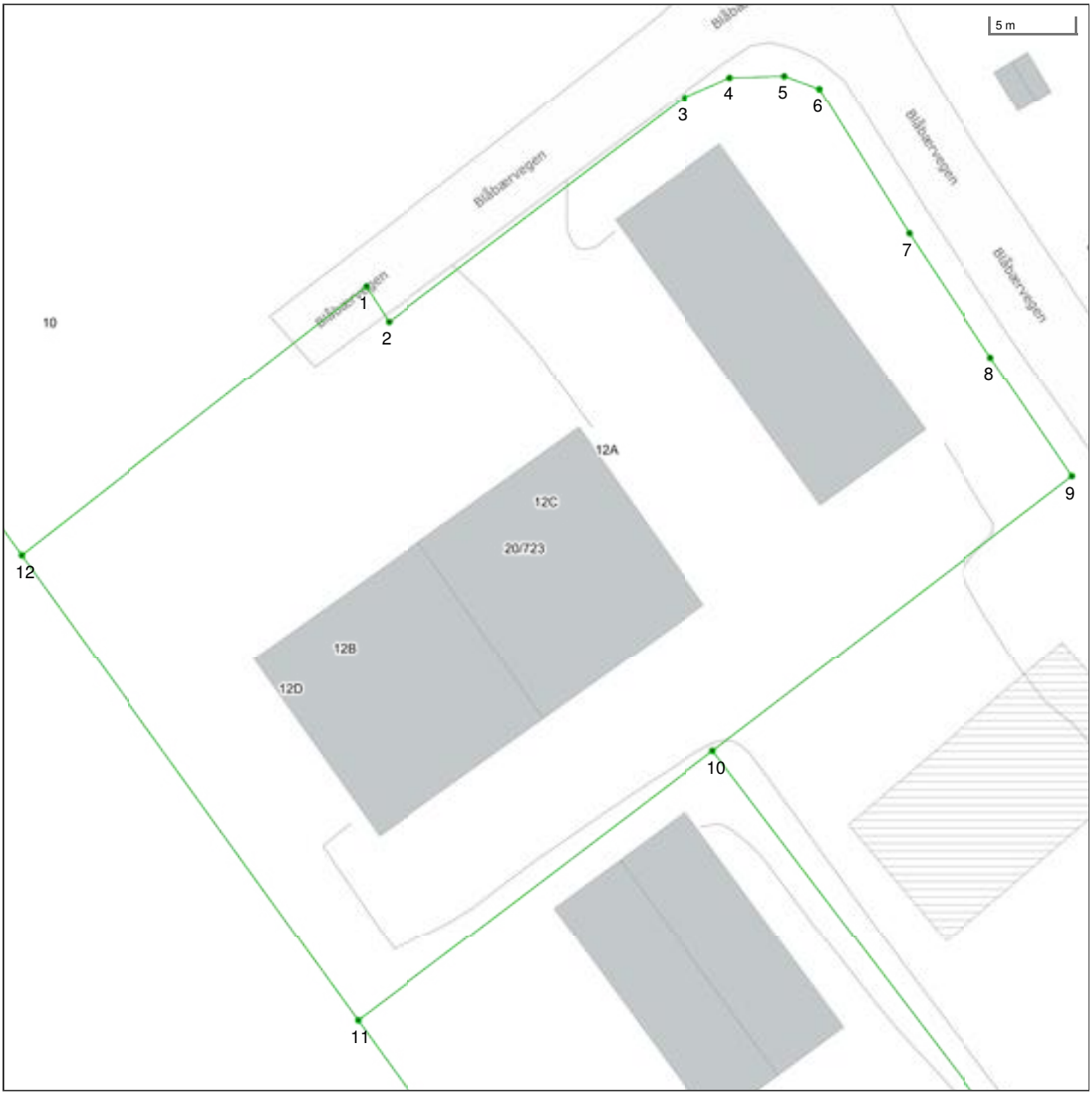
På forhånd takk!

Med vennlig hilsen

Camilla Forsland
Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF
+47 916 85 107 / c.forsland@nordvikbolig.no

Utskriftsdato: 06.11.2025

Eiendomskart for eiendom 5007 - 20/723//3



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

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

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 770,40 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	7147780,862971	**Øst**	620970,794882	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	7147792,89	620961,32	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,91	
2	7147790,84	620962,74	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,49	
3	7147804,85	620979,8	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,08	
4	7147806,140982	620982,451545	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,95	
5	7147806,366211	620985,673957	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,23	
6	7147805,687241	620987,774401	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,21	
7	7147797,29957	620993,424872	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,11	
8	7147790,136262	620998,566989	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,82	
9	7147783,270351	621003,653185	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,54	
10	7147766,159	620983,03	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	26,80	
11	7147749,35	620962,56	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	26,49	
12	7147776,14	620941,55	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	34,05	

NAMSOS KOMMUNE
Teknisk etat,
Stavarvegen 2
7856 JØA

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

Megleropplysninger - kommunale avgifter

Kommunale avgifter pr dato 06.11.25

Gnr.: **20** Bnr.: **723** Fnr.: Snr.: **3**

Adresse: **Blåbærvegen 12C, 7820 SPILLUM**

	Tilknyttet (sett kryss)	**Ikke tilknyttet** (sett kryss)
Vann	**X**	
Kloakk	**X**	
Vannmåler: Stand pr 03.11.2024; 123		JA
Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold til eiendommen?		* Se info nedenfor

Kommunale avgifter og gebyrer utgjør totalt pr. år;

Vann	Kr. 3 956,-
Avløp	Kr. 5 354,-
Renovasjon	Kr. 6 426,-
Feie/tilsynsavgift	Kr. 0,- Det er ingen feiing/tilsyn med boenheten
Eiendomsskatt (3,9 promille) **Skattetakst**	Kr. 7 944,- Kr. 2 910 000,-

Ingen heftelser med legalpant.
Eiendommen har restanse beløp på kommunale avgifter på kr. 0,-.
(Restanser er oppgitt uten evt fullstendige purregebyr og forsinkelsesrenter pr. dato)

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

NAMSOS KOMMUNE
Teknisk etat,
Stavarvegen 2
7856 JØA

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

Megleropplysninger - kommunale avgifter

Kommunale avgifter pr dato 06.11.25

Gnr.: **20** Bnr.: **723** Fnr.: Snr.: **3**

Adresse: **Blåbærvegen 12C, 7820 SPILLUM**

	Tilknyttet (sett kryss)	**Ikke tilknyttet** (sett kryss)
Vann	**X**	
Kloakk	**X**	
Vannmåler:		JA
Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold til eiendommen?		Ikke vurdert * Se info nedenfor

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

Adkomstveg:

Privat

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	14.06.2022	Arealmerknader	
Oppdatert dato	23.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	1/4	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Seksjonering Seksjonering	18.05.2022 18.05.2022	2022/2887	Tinglyst 16.06.2022	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SOLBAKK MAGNUS FJÆR F291091*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Blåbærvegen, Blåbærvegen 12C 7820 7820 SPILLUM	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Blåbærvegen 12C	H0201	20/723/0/3	88	4	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Blåbærvegen 12 C

Adressetilleggsnavn: Blåbærvegen

Poststed	7820 SPILLUM	Kirkesogn	09110102 Klinga
Grunnkrets	104 Spillum-Sævik	Tettsted	7014 Spillum
Valgkrets	1 NAMSOS		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300983091		Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Ferdigattest (FA)	21.05.2022

1: Bygning 300983091: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Ferdigattest 21.05.2022

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	352
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	

Kulturminne	Nei	BRA Totalt	352
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	352
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	352
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	281
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	4

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	14.12.2021	15.12.2021
Endre bygningsdata	18.05.2022	18.05.2022
Endre bygningsdata	18.05.2022	18.05.2022
Ferdigattest	21.05.2022	23.05.2022

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Blåbærvegen 12C	H0201	20/723/0/3	88	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	2	176	0	176	176	0	176
H01	2	176	0	176	176	0	176

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 20/723

Bruksnavn		Beregnet areal	1770.4
Etablert dato	20.08.2021	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7147780.86	620970.79		Ja	1770.4	

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	14.06.2022	Arealmerknader	
Oppdatert dato	23.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	1/4	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Seksjonering Seksjonering	18.05.2022 18.05.2022	2022/2887	Tinglyst 16.06.2022	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SOLBAKK MAGNUS FJÆR F291091*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Blåbærvegen, Blåbærvegen 12C 7820 7820 SPILLUM	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Blåbærvegen 12C	H0201	20/723/0/3	88	4	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Blåbærvegen 12 C

Adressetilleggsnavn: Blåbærvegen

Poststed	7820 SPILLUM	Kirkesogn	09110102 Klinga
Grunnkrets	104 Spillum-Sævik	Tettsted	7014 Spillum
Valgkrets	1 NAMSOS		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300983091		Andre småhus m/3 boliger el fl (136)	Ferdigattest (FA)	21.05.2022

1: Bygning 300983091: Andre småhus m/3 boliger el fl (136), Ferdigattest 21.05.2022

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	352
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	

Kulturminne	Nei	BRA Totalt	352
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	352
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	352
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	281
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	4

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	14.12.2021	15.12.2021
Endre bygningsdata	18.05.2022	18.05.2022
Endre bygningsdata	18.05.2022	18.05.2022
Ferdigattest	21.05.2022	23.05.2022

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Blåbærvegen 12C	H0201	20/723/0/3	88	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	2	176	0	176	176	0	176
H01	2	176	0	176	176	0	176

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 20/723

Bruksnavn		Beregnet areal	1770.4
Etablert dato	20.08.2021	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7147780.86	620970.79		Ja	1770.4	

Blåbærvegen 12C

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 4.5 km
Høknes barneskole (1-7 kl.) 409 elever, 22 klasser	8 min 5.5 km
Namsos barneskole (1-7 kl.) 189 elever, 12 klasser	9 min 5.5 km
Namsos ungdomsskole (8-10 kl.) 245 elever, 17 klasser	9 min 5.4 km
Høknes ungdomsskole (8-10 kl.) 155 elever, 14 klasser	10 min 5.9 km
Olav Duun videregående skole 852 elever	8 min 5.4 km
Grong videregående skole 265 elever	48 min 52.5 km

Offentlig transport

Spillumshøgda Linje 680, 681, 781, 784	8 min 0.6 km
Namsos lufthavn	9 min

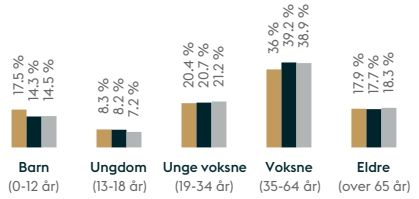
Barnehager

Spillum barnehage (1-5 år) 30 barn	13 min 1.1 km
Barstad barnehage (1-5 år) 23 barn	4 min 3 km
Namsos barnehage (1-5 år) 54 barn	6 min 3.7 km

Dagligvare

Coop Extra Namsos	5 min
Rema 1000 Spillum	5 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	6 min
Care Namsos	8 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



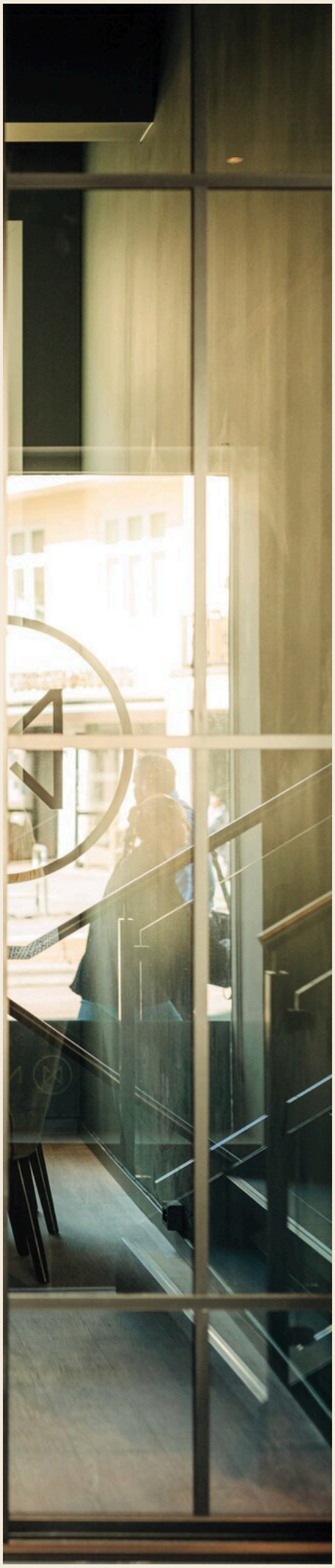
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

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.

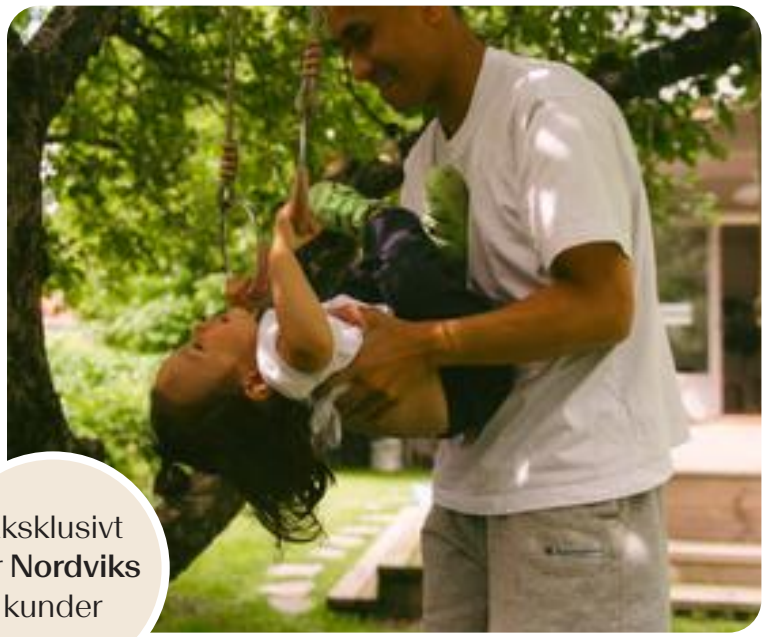


Kirkegata 5, 7800 NAMSOS
e.brondbo@nordvikbolig.no
904 08 420

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: 38-0055/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Blåbærvegen 12C 7820 SPILLUM
Matrikkel: Gnr 20, bnr 723, snr 3 (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:

Camilla Forsland

Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF
Namsos Eiendomsmegling AS
c.forsland@nordvikbolig.no
916 85 107