NORDVIK

Kleppavegen 34

5 soverom | 225 kvm | Enebolig



Velkommen til

Kleppavegen 34

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
26	Om boligen
38	Tilstandsrapport
66	Egenerklæringsskjema
78	Andre vedlegg
90	Nabolagsprofil
91	Kontaktinfo
94	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
97	Forbrukerinformasjon om budgivning
98	Budskjema

Salgsoppgave produsert 11.08.2026









Nøkkelinformasjon

Flott familiebolig - 5 soverom - 3 stuer. Utsikt - Gangavstand til skoler, barnehage og idrettsanlegg !

Prisantydning	**3 750 000,-**
Omkostninger	**100 473,-**
Totalpris	**3 850 473,-**
BRA-i	**225 kvm**
Soverom	**5**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1977**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

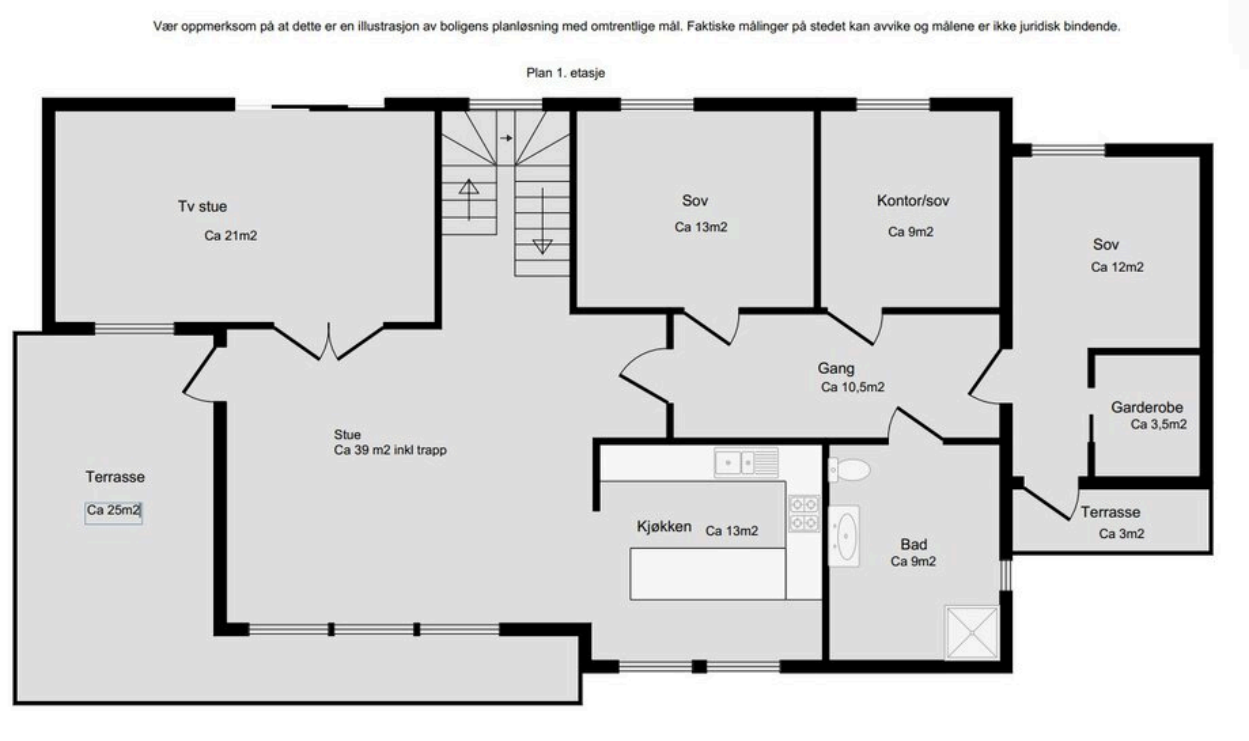
Velkommen til Kleppavegen 34!

Flott familiebolig beliggende i et attraktivt og veletablert boområde i Kleppen. Her bor du i nærheten til både skoler og barnehager, idrettsanlegg, svømmehall og flotte turområder. Boligen var i tidsperioden mellom 2013 -2015 objekt for omfattende renovering både utvendig og innvendig, og fremstår som svært godt vedlikeholdt.

Her får du et innholdsrikt hus med hele 5 soverom, 3 stuer, 2 bad og rikelig med oppbevaringsplass. Det er etablert et praktisk uthus med muligheter for etablering av drivhus/innglasset hagestue. Eiendommen har et pent opparbeidet uteområde med blant annet overbygd terrasse og en velstelt hage. På tomten er det gode parkeringsmuligheter både på gårdsplass, i carport og i garasje. Det er montert elbil-lader.

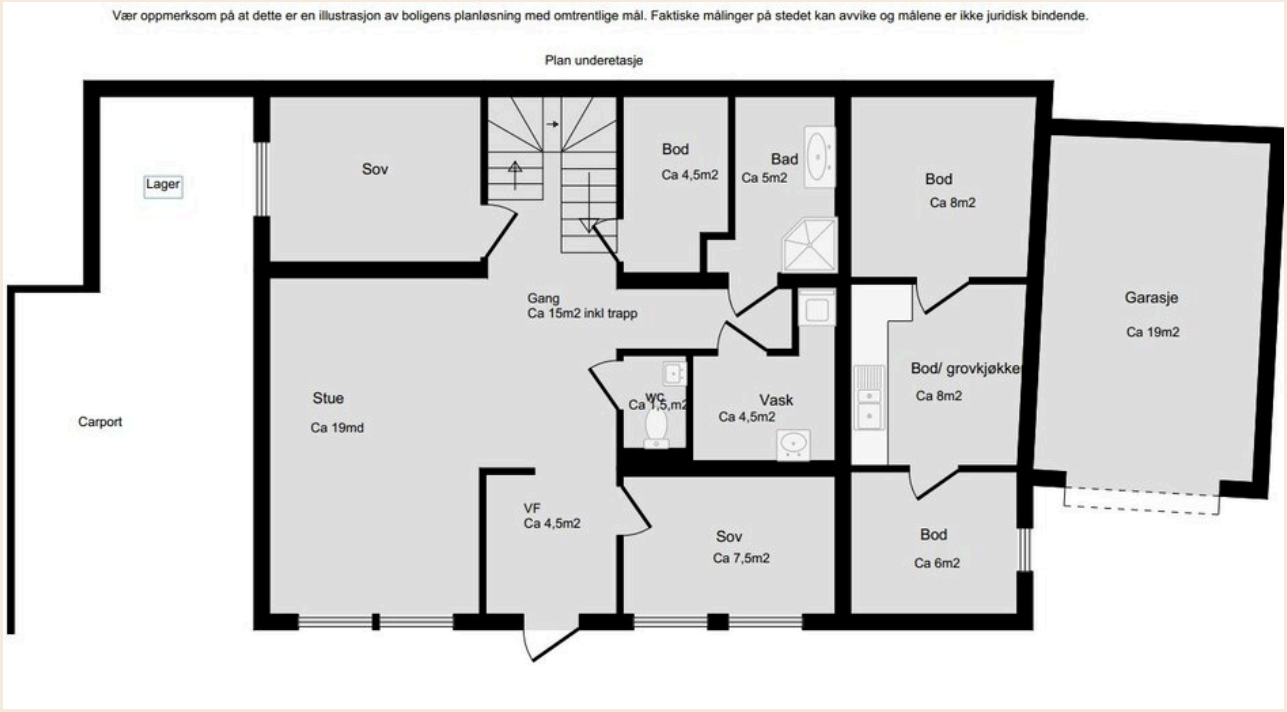
Planløsning

Kjeller
BRA-i: 76 kvm
Total BRA: 119 kvm



Planløsning

Kjeller
BRA-i: 76 kvm
Total BRA: 119 kvm






































PUSHWAGNER
GALLERI ELSA








ACCESSORIES




RED WINE













Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
38-0040/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Kleppavegen 34, 7805 NAMSOS
Gnr 17, bnr 5 (ideell andel 1/1) , fnr 83, fnr 83 i Namsos kommune

Selgere
Unni Romstad
Geir Ove Storøy

Kjøpesum og omkostninger
3 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
93 750,- (Dokumentavgift)
5 343,- (Eierskiftegebyr Grunneier)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
100 473,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
120 173,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 850 473,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 870 173,- (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
1977

Etasje
2

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 225 kvm
BRA-e: 43 kvm
Totalt BRA: 268 kvm
TBA: 28 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 76 kvm. Soverom, soverom 2, bad, vaskerom, hall, bod /vinkjeller, toalettrom
BRA-e: 43 kvm. Bod 2, bod/grovkjøkken, garasje, bod 4
Total BRA: 119 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 135 kvm. Tv-stue, stue, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, garderobe, kjøkken
Total BRA: 135 kvm.
TBA: 28 kvm.

Uthus
1. etasje:
BRA-i: 14 kvm.
Total BRA: 14 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det gjøres oppmerksom på at uthuset er medberegnet i totalt BRA samt BRA-i. Uthuset er på totalt 14 kivm.
Boligens BRA-i uten uthuset er på 211 kvm.

Det er i tillegg carport under terrasse samt lagerrom innenfor carport.

Solforhold
Sommer: sol fra 04:30-21:00
Vinter : 11:00-14:00

Innhold
1. Etasje: Tv-stue, stue, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, garderobe, kjøkken
Underetasje: Soverom, soverom 2, bad, vaskerom, hall, bod /vinkjeller, toalettrom

Eksternt bruksareal:
Underetasje: Bod 2, bod/grovkjøkken, garasje, bod 4

Standard

Våtrom
Bad 1. etasje
Baderom i 1. etasje har fliser på gulvet og baderomsplater på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning, dusjvegg i glassbyggerstein med glassdør, samt veggmontert toalett. Baderommet er bygget iht. Tek 10 da det var krav til uavhengig kontroll av nye våtrom men dette er ikke utført. Noe dokumentasjon ved bilder i boligmappa. Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og 0 fall mot sluk på deler av gulv som ligger utenfor dusjsone mens det i dusjsone er fall fra 10- 15 mm. Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og synlig vanntett sjikt med baderomspanel. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 15 mm. Våtrommet har innredning med benkeplate med servant montert på benkeplate, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne med en vegg i glassbyggerstein og med glassdør. Våtrommet har avtrekksventilasjon med sensorstyrt avtrekksvifte plassert på kaldloft. Det er ikke foretatt hulltaking da våtsoner ligger mot yttervegger og kjøkken med innredninger. Det var ved fuktsøk ikke avdekket forhøyede fuktverdier

Våtrom › Underetasje › Bad
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Eier opplyser om at det er tatt bilder. Baderommet er utført som eget arbeid med flis på gulv, baderomsplater på vegger og malt tak. Innredet med dusjkabinett og baderomsinnredning Baderom i underetasje er dokumentert ved bilder av gulv og membran innlagt i boligmappa. Våtrommet har vegger med våtroms-/baderomsplater og himling med malt innvendig tak. Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er 0. Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg, synlig vanntett sjikt med baderomspanel og plastsluk. Våtrommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett. Avtrekk via felles sensorstyrt avtrekksvifte plassert på kaldloft. Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg i bod, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet er under 6 som er laveste målbare verdi.

Våtrom › Underetasje › Vaskerom
Gulv i vaskerommet er utført før år 2000 og mangler membran/tettesjikt men montering av baderomsplater ca 2015. Utstyrt med innredning og skyllekar nedfelt i benkeplate.

Tekniske installasjoner
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). med fordelingstokker åpent under innredning i vaskerom. Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk) men med sentral sensorstyrt avtrekk fra våtrom, kjøkken og toalettrom. Det er en ca. 200 liters varmtvannstank. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Anlegget er rehabilitert i 2013 til 2015 i forbindelse med tilbygging og ominnredning av boligen. Installasjoner utført av eier som tidligere har vært elektriker. Boligen har 2 brannslukningsapparat og mange røykvarslere som er seriekoblet med eget betjeningspanel

Kjøkken
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, komfyr og matavfallskvern. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Spesialrom
Toalettrom i 1. etasje med flis på gulv og baderomsplater på vegger. Innredet med veggmontert toalett og innredning med nedfelt servant. Synlig lekkasesikring ved spalte under gulvlist. Ventilering med sentral sensorstyrt avtrekksvifte på kaldloft

Innvendig
Etasjeskilleren er utført som trebjelkelag mellom etasjer. Gulvet på grunn i underetasjen er støpt i betong. Bygningen er oppført i 1977 og uten radonsikring. Det er elementpipe av lettklinker med pussede og malte overflater. Sotluke i kjeller. Vedovn i stue 1. etasje plassert på glassplate. Rom under terreng i underetasje er med laminat på gulv og malte plater på vegger. Det ble tatt hull i utforet murvegg på soverom i underetasje uten å avdekke skader. Det er malt tretrapp. Rekkverk med håndlist og vertikale rekkverksspiler. Trapp. Det er malte fyllingsdører der enkelte er som heltre og enkelte som lettdører. Skyvedør inn til garderobe. Glass i dør mellom stue og TV stue. Dører vurderes i generelt god stand med normal slitasje ut fra alder der det kan påregnes noe sår merker på dørblad. På dør mellom stue og gang i 1. etasje har speil seget noe men kan utbedres ved noe maling av synlig tre. Ellers er noen dører med lite klaring mellom dørblad og terskel/karm som ved mindre endringer kan medføre friksjon mellom karm/terske og dørblad og ekstra slitasje.

Utvendig
Taktekking er utført med steinbelagte stålplater. Undertak av tretro med papptekking. Besiktiget fra takfot i stige. Taktekkingen vurderes i bra stand, men det er stedvis på leside noe groing av mose. Anbefales at det fortas tiltak for fjerning og skadebegrensende tiltak for å hindre reduser levetid. Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier og gavlbeslag over vindskibord.
Taket er et saltak med W-takstoler i tre og undertak av tretro og papp. Det er ventilert kaldtloft. Konstruksjon vurderes i god stand. Noe fuktskjolder på undertak omkring pipe og luftehatt, men er fra før ny taktekking ble lagt da det ikke ble registrer forhøyede fuktverdier. Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende malt bordkledning. Vegger etterisolert i forbindelse med tilbygging og renovering i 2013. Det er malte vinduer med 2-lags glass. Vinduer vurderes funksjonell og i god stand men mindre skader på pakninger på 1 soverom i 1. etasje, ellers kan det påregnes at enkelte vinduer tar noe mindre på sider karm men i begrenset omfang og kan enkelt justeres. Hovedytterdøren er malt og har 2-lags glass. Dør vurderes funksjonell og i bra stand ut fra alder, men med noe sår/ merker på dørblad utvendig og innvendig.

Balkongdør til TV-stue er en skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags glass. Malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Dør vurderes i god stand ut fra alder med noe stedvis mindre slitasje på overflater. Dør på soverom er med mindre skjevheter og ble justert noe ved befaring for å hindre at dørblad tar i karm. Anbefales at dette kan holdes under oppsikt da friksjon mellom dørblad og karm kan medføre slitasje og redusert levetid.
Det er terrasse utenfor stuen, hvor deler er anlagt på trepillarer, mens delen i front har utkraget bjelkelag. Konstruksjon og dekke er utført i impregnerte materialer. Rekkverket har håndlist og vertikale rekkverksspiler. Deler kledd på underside med stålplater med fall til renne. Utvendig trapp utenfor hovedinngang som tretrapp i impregnerte materialer.

Tomteforhold
Byggegrunnen er ukjent. Det er grunnmursbeskyttelse, drenerende masser og fiberduk med rør. Tomten er opparbeidet med knuste steinmasser. Drenering opplyses å være oppgradert i 2012-2013 med rørdrens og egen rør for overvann/takvann. Grunnmuren har grunnmursplast. Grunnmuren er i betong på eldste del lettklinkerblokker på tilbygde deler og den er fundamentert med stripefundamenter av betong under grunnmur. Nyeste fra 2012-2013. Forstøtningsmur av naturstein i forbindelse med opparbeidet overbygd uteplass.
Forstøtningsmuren langs veg er av betongstein. Rekkverk med håndlist og vertikale rekkverksspiler. Boligen står i skrånende terreng. Omkring boligen er det i front etabler fall på asfaltert gårdsplass. Ellers er det foretatt mye masseutskifting i forbindelse med ny drenering og tilfylt med pukk/singel godt ut fra boligen. Avløpsledningene er av ABS-plastrør, og de er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningen er av plast (PEL eller PE), og den er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Eier opplyser om at dette er oppgradert i 1996/1997.

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

Utvendig
Balkongdør TV stue,TG2
Balkongdør til TV-stue er en skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags glass.
Vurdering av avvik:
- Dør fra 1997 og godt ut i forventet levealder. Noe slitasje på utside der maling stedvis noe løsnet.
Tiltak
- Det bør utføres vedlikehold og overflatebehandling av dørens utside for å hindre videre forvitring og redusere risiko for fuktskader og redusert levetid.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner,TG2
Det er terrasse utenfor stuen, hvor deler er anlagt på trepillarer, mens delen i front har utkraget bjelkelag. Konstruksjon og dekke er utført i impregnerte materialer. Rekkverket har håndlist og vertikale rekkverksspiler. Deler kledd på underside med stålplater med fall til renne.
Vurdering av avvik:
- Det er noe begrenset understøttelse spesielt på 1 pillar der betongssøyle i grunn er skjev i forhold til trepillar
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Tiltak
- Det anbefales at forholdet holdes under oppsikt, og at det eventuelt foretas justering for å oppnå tilfredsstillende understøttelse. Mangelfull understøttelse kan føre til redusert bæreevne og økt risiko for skjevheter eller skader på konstruksjonen over tid.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk men rekkverk er med 91 cm høyde og tilfredsstilte kravet ved oppføringstidspunktet.

Innvendig
Støpt gulv på grunn i underetasje,TG2
Gulvet på grunn i underetasjen er støpt i betong.
Vurdering av avvik:
- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
Tiltak
- Det er i gang mot baderom og vaskerom høydeforskjell på 20 mm
- Det vurderes ikke behov for tiltak da forholdet ikke vurderes å ha konsekvenser for bruk og vil som enkeltstående tiltak vurdert som noe kostnadskrevende i forhold til ulempen.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje),TG2
Rom under terreng i underetasje er med laminat på gulv og malte plater på vegger. Det ble tatt hull i utforet murvegg på soverom i underetasje uten å avdekke skader
Vurdering av avvik:
- Det er påvist konstruksjon med skaderisiko (avvik fra faglig god utførelse/oppbygging). Ved befaring ble det ikke avdekket skader i den utforede konstruksjonen, og det ble ikke målt forhøyede fuktverdier i svill. Måling av relativ luftfuktighet i hulrom viste verdier over 70 %, noe som vurderes som noe høyt. Det er benyttet dampsperre på utforede vegger under terreng. Bruk av dampsperre på denne typen konstruksjon kan øke risikoen for kondensering i veggen, da fuktighet fra inneluften kan stenges inne og kondensere mot kalde flater. Dette kan over tid føre til skjulte fuktskader i konstruksjonen.
Tiltak
- Det anbefales å få vurdert konstruksjonen nærmere og gjennomføre tiltak for å redusere risikoen, herunder forbedret fuktsikring, ventilasjon eller ombygging til en mer robust løsning.
- Det anbefales å holde konstruksjonen under oppsikt og måle fuktverdier jevnlig. Ved tegn til fukt eller lukt bør det

foretas ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader. Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for kondensering og skjulte fuktskader i veggen, noe som over tid kan føre til råte, mugg og redusert inneklima.

Våtrom
Etasje > Bad
Dokumentasjon for våtrom,TG2
Baderommet er bygget iht. Tek 10 da det var krav til uavhengig kontroll av nye våtrom men dette er ikke utført. Noe dokumentasjon ved bilder i boligmappa.
Vurdering av avvik:
- Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).
Tiltak
- Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

Etasje > Bad
Overflater, vegger og himling,TG2
Vurdering av avvik:
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen. Det er mindre oppsprekking i mykfugen mellom gulv- og veggflis i dusjhjørnet. Årsaken til sprekkene er ukjent, og det er ikke avdekket lekkasjer eller synlige skader på membranen.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det er i større deler utenom i dusjsone ikke fuget mellom sokkellist og underkant plater.
Tiltak
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes ved fuging og bruk av våtromsmaling. Fukt over tid kan medføre skade på materialer som ikke er fuktbestandig.
- Det anbefales å utbedre skadde fuger ved å fjerne løse eller sprukne fugemasser og fuge på nytt med egnet materiale. Det bør også kontrolleres om det foreligger underliggende årsaker, som bevegelser eller svikt i underlaget, og eventuelt utbedre disse. Kunde opplyste ved befaring at fug i dusjhørne skulle tas bort og fuges på nytt
- Fuger bør skiftes ut.
- Det må foretas lokal utbedring ved fuging mellom list og plate for å hindre fuktpåkjenning ved eventuelt lekkasjer og vannsøl

Etasje > Bad
Overflater gulv,TG2
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og 0 fall mot sluk på deler av gulv som ligger utenfor dusjsone mens det i dusjsone er fall fra 10- 15 mm.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk der det ikke er fall utenom selve dusjsonen og lavest punkt på gulvet er langs yttervegg der det er etablert mulighet for badekar. Det vil ved eventuelt vannsøl eller lekkasje fra innredning medføre at det stedvis kan bli stående noe vann på gulv
- Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker.
Tiltak
- Det anbefales å fjerne skadet fugemasse og fuge på nytt med egnet materiale. Det bør også undersøkes om sprekkene skyldes bevegelser eller feil i underlaget, og eventuelle årsaker må utbedres for å hindre videre skade. Eier opplyser om at han ville foreta utskifting av mykfuger i dusjsone.

Etasje > Bad
Vanntett sjikt, membran og sluk,TG2
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og synlig vanntett sjikt med baderomspanel. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 15 mm.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det er manglende tetting i rørgjennomføring avløpsrør fra servant i servantskap
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)
Tiltak
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjonen.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

Underetasje > Bad
Dokumentasjon for våtrom,TG2
Baderom i underetasje er dokumentert ved bilder av gulv og membran innlagt i boligmappa.
Vurdering av avvik:
- Det er ikke utført uavhengig kontroll som var et krav på oppføringstidspunktet og det mangler dokumentasjon på utførelse av tettesjikt baderomsplater på vegger
Tiltak

Underetasje > Bad
Overflater, vegger og himling,TG2
Våtrommet har vegger med våtroms-/baderomsplater og himling med malt innvendig tak.
Vurdering av avvik:
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Plater er satt nesten med på gulvflis med fug mellom gulv og underkant baderomsplater. Normal montering er sokkelflis og sokkellist i underkant av baderomsplater.
Tiltak
- Det anbefales å demontere og montere våtromsplatene på nytt i henhold til produsentens anvisninger og gjeldende våtromsnorm, inkludert korrekt tetting av skjøter og gjennomføringer. Eventuelt bør arbeidet utføres eller kontrolleres av kvalifisert fagperson.
- Det må foretas lokal utbedring.

Underetasje > Bad
Overflater gulv,TG2
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er 0.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Tiltak
- Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

Underetasje > Bad
Vanntett sjikt, membran og sluk,TG2
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg, synlig vanntett sjikt med baderomspanel og plastsluk.
Vurdering av avvik:
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.
Tiltak
- Sluk ligger under badekar og med noe begrenset mulighet til å inspisere og rengjøre sluket uten å ta fram kabinett. Anbefales jevnlig rengjøring for å sikre god avrenning.

Underetasje > Vaskerom
Generell,TG3
Gulv i vaskerommet er utført før år 2000 og mangler membran/tettesjikt men montering av baderomsplater ca 2015. Utstyrt med innredning og skyllekar nedfelt i benkeplate.
Vurdering av avvik:
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet er uten tettesjikt på gulv og det er synlig svill der det er stedvis synlige åpninger under svill som ved eventuelle lekkasjer kan medføre at vann trenger ut i tilstøtende rom
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Tiltak
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Kan gjenbrukes utstyr/innredninger
- Våtrommet er et vaskerom som har begrenset påkjenning på overflater av bruksvann men ved lekaksjevann kan medføre skader slik at uten tiltak medfører risiko for skader og lekkasje til andre rom.
Kostnadsestimat : 100000-200000

Kjøkken
Etasje > Kjøkken
Overflater og innredning,TG2
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, komfyr og matavfallskvern.
Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
Tiltak
- Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.
- Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

Tekniske installasjoner
Innvendige vannledninger,TG2
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). med fordelingstokker åpent under innredning i vaskerom
Vurdering av avvik:
- Fordelingsstokker er plassert slik at det ved eventuelt lekkasjer kan medføre at vann trenger ut i tilstøtende rom selv om det er sluk i vaskerommet og vaskerommet er utført uten tettesjikt.
Tiltak
- Det bør etableres tiltak som sikrer at eventuelt lekkasjevann fra fordelingsstokkene ledes trygt til sluk, for å unngå at vann trenger ut i tilstøtende rom og forårsaker fuktskader. Manglende tettesjikt i vaskerommet øker risikoen for vannskader ved lekkasje. Kan monteres lekkasjestopper for å hindre større skader.

Tomteforhold
Grunnmur og fundamenter,TG2
Grunnmuren er i betong på eldste del lettklinkerblokker på tilbygde deler og den er fundamentert med stripefundamenter av betong under grunnmur. Nyeste fra 2012-2013
Vurdering av avvik:
- Grunnmuren har horisontal sprekkdannelser på mur garasje samt skade på hjørne etter gravemaskin i forbindelse med dreneringsarbeider. Ingen synlig gjennomgående sprekk men kanting i sprekk som indikerer at det har vært mindre bevegelse. Ellers noe mangelfull puss på utside vegg carport.
Tiltak
- Lokal utbedring må utføres ved pussing av sprekk og reparasjon av mur på hjørne men kan og foretas nærmere undersøkelser angående omfang av skade ved reparasjonstiltak.

Forstøtningsmur langs veg,TG2
Forstøtningsmuren langs veg er av betongstein. Rekkverk med håndlist og vertikale rekkverksspiler
Vurdering av avvik:
- Rekkverk har noen skjevheter
Tiltak
- Rekkverket bør rettes opp for å sikre stabilitet.

Enebolig
Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som

stemmer med dagens bruk.

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei
Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Nei

Uthus
Byggetegninger, branncelle og krav for rom til varig opphold
Det foreligger ikke tegninger

Ikke framlagt
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei
Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Nei

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Dette i henhold til vedlagt tilstandsrapport.

Parkering
Parkering i carport, garasje samt oppstillingsplass på egen tomt. Det er montert elbillader.

Modernisering og påkostninger
Hvilke utbedringer, oppgraderinger eller påkostninger er gjort?: Totalrenovert 2013-2105
2013

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sjåstad AS i 2013
1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sjåstad AS i 2013
1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sjåstad AS i 2013 + eier har bilder av bygging
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: Sjåstad AS i 2013 Og egeninnsats
3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sverre Havik As i 2012 og 2022
4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Storøy electroconsult 2013 - 2015
4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Er elektriker selv
5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Olav Laugen AS
6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sjåstad AS i 2013

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.

Bygningssakkyndig
Takstforum Midt-Norge as v/ Knut Terje Årsandøy

Byggemåte
Bolig i 1 etasje over underetasje. Grunnmur av betong og lettklinkerblokk. Veggkonstruksjon i bindingsverk med liggende malt trepanel og takkonstruksjon i saltaks form med taktekking av steinbelagte stålplater type Decra.
Dette i henho0ld tll vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre
Følger med boligen: integrere hvitevarer.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Vinhylle. Kjøleskap på kjøkken samt fryseskap i gang er ikke med i salg, kjøleskap på grovkjøkken

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i sin helhet.

Energi og oppvarming

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

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

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

Oppvarming
Elektrisitet, varmepumpe og vedfyring.

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 22000 kWh | Strømkostnad forrige år: 25000 kr (inkl. nettleie) | Norgespris-avtale: Ja | Norgespris aktivert: 27.01.2026

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 24 836,-pr. 2026

Vann Kr. 4 467,-
Avløp Kr. 6 017,-
Renovasjon Kr. 6 748,-
Feie/tilsynsavgift Kr. 539,-
Eiendomsskatt (3,9 promille av skattetakst Kr. 2 588 000,-) Kr. 7 065,-
Kommunale avgifter inkluderer:

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.
Kommunale avgifter inkluderer:

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
Omtrentlig årlig kostnad for andre fyringskilder: 1500 kr | Bygningsforsikring - Årlig kostnad/premie: 9240 kr | TV og bredbånd - Månedlig kostnad: 760 kr

Vannavgift
Vannmåler: Stand pr 02.11.2026; 1 672 m³

Eiendomsskatt
Kr 7 065,- pr. 01.01.2026
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Namsos kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 041 264,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 4 165 057,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

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

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

Forsikring
Storebrand
Polisenr: 8399079

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

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 745 kvm (Festetomt)
Tomten er festet. Bortfester er Sameiet Havig Bjørum.

Festetiden er 60 år regnet fra 27.04.1956. Årlig festeavgift utgjør per i dag kroner 4843,- per år.

Festeavgiften reguleres i samsvar med konsumprisindeksen hvert 10 år. Sist regulert i 2017, neste regulering er i 2027.

Bortfester har ikke forkjøpsrett.

Ny eier skal ikke godkjennes av bortfester.

Det kan være aktuelt for fester og innløse tomten.

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

Kontakt megler ved spørsmål.

Adkomst
Adkomst fra offentlig veg.

Radonmåling
Er det gjort radonmåling eller tiltak i boligen: Nei

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Enebolig beliggende i øvre del av Kleppen i et veletablert og rolig område. Her bor du i umiddelbar nærhet til blant annet barnehager, skoler, idrettsanlegg, svømmehall og offentlig kommunikasjon. Fra eiendommen er det også kort vei til bymarka og Svartfjellet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Ferdigattest 03.05.1978.

Ferdigattest tilbygg datert 13.11.2015.

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.

Det foreligger byggegodkjente tegninger, men det er avvik fra disse. Følgende avvik er observert:

Underetasje:
- Vindfanget er utvidet.
- Opprinnelig hobbyrom er utvidet mot gang og benyttes som stue. Vegg er fjernet mot gangen.
- Vindu på soverom har byttet plass.
- 1 vindu er fjernet ved stuen.
- Vaskerommet er gjort litt mindre og WC er flyttet på.
- Opprinnelig bod er delt av og benyttes som bod og bad.
- Det er etablert to boder og et grovkjøkken/bod i areal som ikke er benevnt på tegningen.

Omgjøring fra bod til bad samt plassering av vindu og fjerning av vindu (fasadeendring) er søknadspliktig tiltak og er ikke omsøkt hos Namsos kommune. Kjøper overtar ansvar og risiko i henhold til dette.

Det gjøres oppmerksom på at uthuset ikke fremkommer av byggegodkjente tegninger. Kjøper overtar ansvar og risiko i henhold til dette.

Ta kontakt med megler for å få tilsendt byggegodkjente tegninger.

Vei, vann og avløp
Vann Tilknyttet
Kloakk Tilknyttet
Vannmåler: JA
Adkomst; Offentlig

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

For å lese med om arealplanen kan du benytte følgende link:

https://arealplaner.no/namsos5007/arealplaner/412?knr=5007&gnr=17&bnr=5&fnr=83

Kart og reguleringsplan kan fås ved henvendelse til megler.

Det bekreftes Namsos kommune den 20.07.26 at det ikke er innkommet nye arealplaner for dette området til kommunal behandling.

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

5007/17/5/83:
27.04.1956 - Dokumentnr: 1026 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 60 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 54
FRA 010156
MED FLERE BESTEMMELSER
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
Gjelder denne registerenheten med flere

30.07.1971 - Dokumentnr: 3788 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
Rettighetshaver: Knr:5007 Gnr:17 Bnr:5 Fnr:111

Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom

08.12.1993 - Dokumentnr: 8850 - Forkjøpsrett
Gjelder feste
Rettighetshaver:GEIR OVE STORØY, f.120664

20.07.2026 - Dokumentnr: 832194 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Gjelder feste
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

27.04.1956 - Dokumentnr: 1025 - Registrering av festenr.
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5007 Gnr:17 Bnr:5

28.08.1989 - Dokumentnr: 7068 - Målebrev

01.01.2018 - Dokumentnr: 143805 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1703 Gnr:17 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1699738 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5005 Gnr:17 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

Det gjøres oppmerksom på at det i henhold til tinglyst erklæring er gitt rett til at naboeiendommen i gnr. 17 bnr. 5 og festenummer 111 har rett til å ha våningshuset 2 meter inntil tomtegrensen. Videre følger det at videre bygging på eiendommen ikke kan føres opp nærmere våningshuset til naboen enn det som følger av bygningslovens bestemmelser.

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Selger opplyser :
-Varmekabler i begge badegulv, hall og grovkjøkken
-flexwatt varme i tv stue, kjellerstue, kontor og masterbederoom
-alle på smarte termostater, med mulighet for wifi
-internett / bredbåndstilkobling på nesten alle rom

Selgers forkjøpsrett er sendt Statens kartverk for sletting.

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.

Anmerkninger/mangler vedr pipe, ildsted eller boenhet registrert på tilsyn
17.03.2023;
- Sotluke er montert for nært brennbart materiale. Sotlukestein anbefales.
- Feil/mangler ved slokkemateriell Serviceintervall er ikke overholdt. Skum: 5 år Pulver: 10 år

Tilsyn hvert 4. år. Feiing hvert 6. år, neste gang 2029. (med forbehold om endringer).

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har

vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges,

hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kunn første visning, ved flere inkludert i prisen. kr. 3 900,-

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

Samlet skal selger betale kr. 139 700,- 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. august 2026

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Kleppavegen 34, 7805 NAMSOS
NAMSOS kommune
gnr. 17, bnr. 5, fnr. 83

Sum areal alle bygg: BRA: 268 m² BRA-i: 225 m²



Befaringsdato: 07.08.2026 **Rapportdato:** 11.08.2026 **Oppdragsnr.:** 20355-1570 **Eiendomsverdi ref nr:** TS1546

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

Takstnett
Takstforum Midt-Norge

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstforum Midt-Norge AS

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

Rapportansvarlig



Knut Terje Årsandøy

knut@takstforum.com

900 71 559

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

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 som minimum for TG3, der dette er mulig.

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig opprinnelig fra 1997 men med større oppgraderinger og tilbygg i 2013 mens underetasje opplyses å være med en del oppgraderinger i 2015.
Boligen framstår i normalt god stand uten større svekkelser men vaskerom i underetasje tilfredsstiller ikke krav til våtrom og dette gjelder spesielt tettesjikt. Baderom med og noe ufagmessig utførelse av baderomsplater men det er dokumentert bakenforliggende tettesjikt på gulv og oppbrett. Kan påregnes tiltak på vaskerom for å tilfredsstille krav til tetthet.
Vises ellers til avvik og tiltak under kapittel konstruksjoner

Enebolig - Byggeår: 1977

UTVENDIG Gå til side

Taktekking er utført med steinbelagte stålplater. Undertak av tretro med papptekking. Besiktiget fra takfot i stige. Taktekkingen vurderes i bra stand men det er stedvis på leside noe groing av mose. Anbefales at det fortas tiltak for fjening og skadebegrensende tiltak for å hindre reduser levetid.
Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier og gavlbeslag over vindskibord.
Taket er et saltak med W-takstoler i tre og undertak av tretro og papp. Det er ventilert kaldtloft. Konstruksjon vurderes i god stand. Noe fuktskjolder på undertak omkring pipe og luftehatt men er fra før ny taktekking ble lagt da det ikke ble registrer forhøyede fuktverdier.
Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende malt bordkledning. Vegger etterisolert i forbindelse med tilbygging og renovering i 2013.
Det er malte vinduer med 2-lags glass. Vinduer vurderes funksjonell og i god stand men mindre skader på pakninger på 1 soverom i 1. etasje, ellers kan det påregnes at enkelte vinduer tar noe mindre på sider karm men i begrenset omfang og kan enkelt justeres.
Hovedytterdøren er malt og har 2-lags glass. Dør vurderes funksjonell og i bra stand ut fra alder men med Moe sår/ merker på dørblad utvendig og innvendig.
Balkongdør til TV-stue er en skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags glass.
Malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Dør vurderes i god stand ut fra alder med noe stedvis mindre slitasje på overflater. Dør på soverom er med mindre skjevheter og ble justert noe ved befaring for å hindre at dørblad tar i karm. Anbefales at dette kan holdes under oppsikt da friksjon mellom dørblad og karm kan medføre slitasje og redusert levetid.
Det er terrasse utenfor stuen, hvor deler er anlagt på trepillarer, mens delen i front har utkraget bjelkelag. Konstruksjon og dekke er utført i impregnerte materialer. Rekkverket har håndlist og vertikale rekkverksspiler. Deler kledd på underside med stålplater med fall til renne.
Utvendig trapp utenfor hovedinngang som tretrapp i impregnerte materialer.

INNVENDIG Gå til side

Etasjeskilleren er utført som trebjelkelag mellom etasjer.
Gulvet på grunn i underetasjen er støpt i betong.
Bygningen er oppført i 1977 og uten radonsikring.
Det er elementpipe av lettklinker med pussede og malte overflater.
Sotluke i kjeller. Vedovn i stue 1. etasje plassert på glassplate
Rom under terreng i underetasje er med laminat på gulv og malte plater på vegger. Det ble tatt hull i utforet murvegg på soverom i underetasje uten å avdekke skader
Det er malt tretrapp. Rekkverk med håndlist og vertikale rekkverksspiler. Trapp
Det er malte fyllingsdører der enkelte er som heltre og enkelte som lettdører. Skyvedør inn til garderobe. Glass i dør mellom stue og TV stue. Dører vurderes i generelt god stand med normal slitasje ut fra alder der det kan påregnes noe sår merker på dørblad. På dør mellom stue og gang i 1. etasje har speil seget noe men kan utbedres ved noe maling av synlig tre. Ellers er noen dører med lite klaring mellom dørblad og terskel/karm som ved mindre endringer kan medføre friksjon mellom karm/terske og dørblad og ekstra slitasje.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Etasje › Bad
Baderom i 1. etasje har fliser på gulvet og baderomsplater på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning, dusjvegg i glassbyggerstein med glassdør, samt veggmontert toalett.
Baderommet er bygget iht. Tek 10 da det var krav til uavhengig kontroll av nye våtrom men dette er ikke utført. Noe dokumentasjon ved bilder i boligmappa.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og 0 fall mot sluk på deler av gulv som ligger utenfor dusjsone mens det i dusjsone er fall fra 10- 15 mm.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og synlig vanntett sjikt med baderomspanel. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 15 mm.
Våtrommet har innredning med benkeplate med servant montert på benkeplate, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne med en vegg i glassbyggerstein og med glassdør.
Våtrommet har avtrekksventilasjon med sensorstyrt avtrekksvifte plassert på kaldloft.
Det er ikke foretatt hulltaking da våtsoner ligger mot yttervegger og kjøkken med innredninger. Det var ved fuktsøk ikke avdekket forhøyede fuktverdier

Våtrom › Underetasje › Bad
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Eier opplyser om at det er tatt bilder.
Baderommet er utført som eget arbeid med flis på gulv, baderomsplater på vegger og malt tak. Innredet med dusjkabinett og baderomsinnredning
Baderom i underetasje er dokumentert ved bilder av gulv og membran innlagt i boligmappa.
Våtrommet har vegger med våtroms-/baderomsplater og himling med malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er 0.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg, synlig vanntett sjikt med baderomspanel og plastsluk.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.
Avtrekk via felles sensorstyrt avtrekksvifte plassert på kaldloft
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg i bod, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet er under 6 som er laveste målbare verdi.

Våtrom › Underetasje › Vaskerom
Gulv i vaskerommet er utført før år 2000 og mangler membran/tettesjikt men montering av baderomsplater ca 2015.

Beskrivelse av eiendommen

Utstyrt med innredning og skyllekar nedfelt i benkeplate.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, komfyr og matavfallskvern.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom i 1. etasje med flis på gulv og baderomsplater på vegger. Innredet med veggmontert toalett og innredning med nedfelt servant. Synlig lekkasesikring ved spalte under gulvlist.
Ventilering med sentral sensorstyrt avtrekksvifte på kaldloft

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). med fordelingstokker åpent under innredning i vaskerom
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk) men med sentral sensorstyrt avtrekk fra våtrom, kjøkken og toalettrom
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Anlegget er rehabilitert i 2013 til 2015 i forbindelse med tilbygging og ominnredning av boligen. Installasjoner utført av eier som tidligere har vært elektriker
Boligen har 2 brannslukningsapparat og mange røykvarslere som er seriekoblet med eget betjeningspanel

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Det er grunnmursbeskyttelse, drenerende masser og fiberduk med rør. Tomten er opparbeidet med knuste steinmasser. Drenering opplyses å være oppgradert i 2012-2013, med rørdrens og egen rør for overvann/takvann. Grunnmuren har grunnmursplast.
Grunnmuren er i betong på eldste del lettklinkerblokker på tilbygde deler og den er fundamentert med stripefundamenter av betong under grunnmur. Nyeste fra 2012-2013
Forstøtningsmur av naturstein i forbindelse med opparbeidet overbygd uteplass.
Forstøtningsmuren langs veg er av betongstein. Rekkverk med håndlist og vertikale rekkverksspiler
Boligen står i skrånende terreng. Omkring boligen er det i front etabler fall på asfaltert gårdsplass. Ellers er det foretatt mye masseutskifting i forbindelse med ny drenering og tilfylt med pukk/singel godt ut fra boligen
Avløpsledningene er av ABS-plastrør, og de er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningen er av plast (PEL eller PE), og den er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Eier opplyser om at dette er oppgradert i 1996/1997.

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Teknisk verdi bygninger	6 500 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Ferdigattest på endring og tilbygg fra 13.11.26

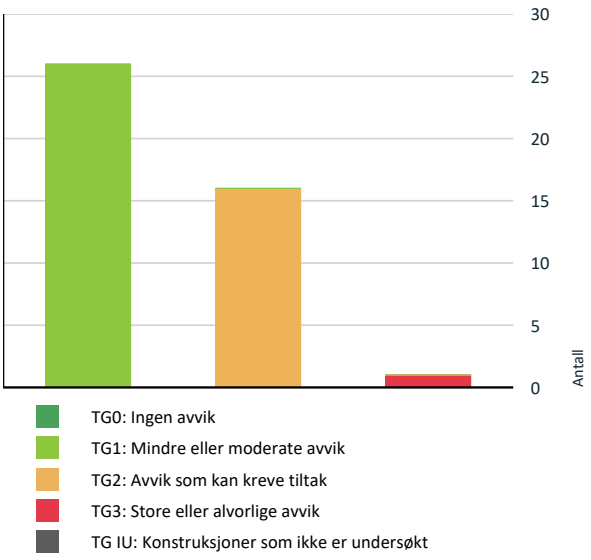
Uthus

• Det foreligger ikke tegninger

Ikke framlagt

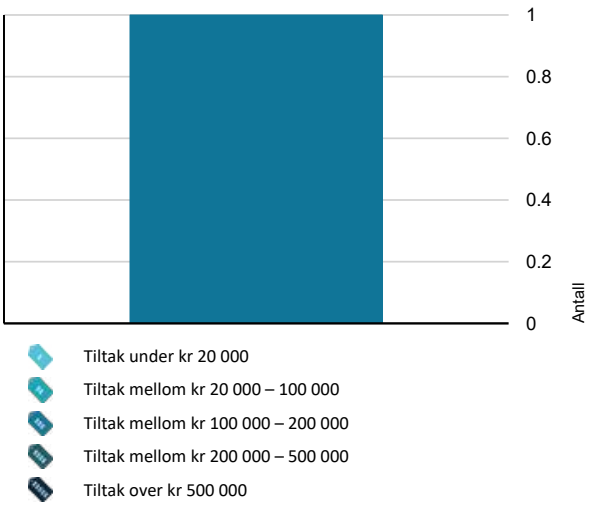
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkongdør TV stue	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Støpt gulv på grunn i underetasje	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmur langs veg	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1977

Kommentar

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Større oppgradering i 2013

Tilbygg / modernisering

2013	Modernisering	Større oppgraderinger ut og innvendig

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking er utført med steinbelagte stålplater. Undertak av tretro med papptekking. Besiktiget fra takfot i stige. Taktekkingen vurderes i bra stand men det er stedvis på leside noe groing av mose. Anbefales at det fortas tiltak for fjening og skadebegrensende tiltak for å hindre reduser levetid.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier



TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier og gavlbeslag over vindskibord.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med W-takstoler i tre og undertak av tretro og papp. Det er ventilert kaldtloft. Konstruksjon vurderes i god stand. Noe fuktskjolder på undertak omkring pipe og luftehatt men er fra før ny taktekking ble lagt da det ikke ble registrer forhøyede fuktverdier.





TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende malt bordkledning. Vegger etterisolert i forbindelse med tilbygging og renovering i 2013.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 2-lags glass. Vinduer vurderes funksjonell og i god stand men mindre skader på pakninger på 1 soverom i 1. etasje, ellers kan det påregnes at enkelte vinduer tar noe mindre på sider karm men i begrenset omfang og kan enkelt justeres.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdøren er malt og har 2-lags glass. Dør vurderes funksjonell og i bra stand ut fra alder men med Moe sår/ merker på dørblad utvendig og innvendig.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

TG 2 Balkongdør TV stue

Beskrivelse

Balkongdør til TV-stue er en skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags glass.

Årstall: 1997 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Dør fra 1997 og godt ut i forventet levealder. Noe slitasje på utside der maling stedvis noe løsnet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres vedlikehold og overflatebehandling av dørens utside for å hindre videre forvitring og redusere risiko for fuktskader og redusert levetid.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkongdør stue og gang 1. etasje

Beskrivelse

Malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Dør vurderes i god stand ut fra alder med noe stedvis mindre slitasje på overflater. Dør på soverom er med mindre skjevheter og ble justert noe ved befaring for å hindre at dørblad tar i karm. Anbefales at dette kan holdes under oppsikt da friksjon mellom dørblad og karm kan medføre slitasje og redusert levetid.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er terrasse utenfor stuen, hvor deler er anlagt på trepillarer, mens delen i front har utkraget bjelkelag. Konstruksjon og dekke er utført i impregnerte materialer. Rekkverket har håndlist og vertikale rekkverksspiler. Deler kledd på underside med stålplater med fall til renne.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er noe begrenset understøttelse spesielt på 1 pillar der betongssøyle i grunn er skjev i forhold til trepillar
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at forholdet holdes under oppsikt, og at det eventuelt foretas justering for å oppnå tilfredsstillende understøttelse. Mangelfull understøttelse kan føre til redusert bæreevne og økt risiko for skjevheter eller skader på konstruksjonen over tid.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk men rekkverk er med 91 cm høyde og tilfredsstilte kravet ved oppføringstidspunktet.



Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp utenfor hovedinngang som tretrapp i impregnerte materialer.

INNVENDIG

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskilleren er utført som trebjelkelag mellom etasjer.

TG 2 Støpt gulv på grunn i underetasje

Beskrivelse

Gulvet på grunn i underetasjen er støpt i betong.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak
• Det er i gang mot baderom og vaskerom høydeforskjell på 20 mm
• Det vurderes ikke behov for tiltak da forholdet ikke vurderes å ha konsekvenser for bruk og vil som enkeltstående tiltak vurdert som noe kostnadskrevende i forhold til ulempen.

Radon

Beskrivelse

Bygningen er oppført i 1977 og uten radonsikring.

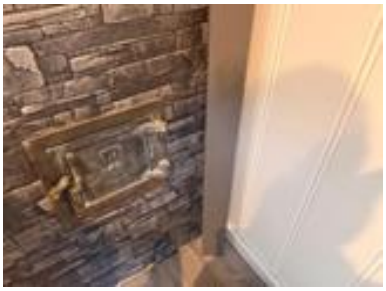
Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe av lettklinker med pussede og malte overflater. Sotluke i kjeller. Vedovn i stue 1. etasje plassert på glassplate

Vurdering av avvik:
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak
• Anbefales å tildekke vegg ved siden av sotluke med ubrennbart materiale for å hindre antennelse.
• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.



TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng i underetasje er med laminat på gulv og malte plater på vegger. Det ble tatt hull i utforet murvegg på soverom i underetasje uten å avdekke skader

Vurdering av avvik:
• Det er påvist konstruksjon med skaderisiko (avvik fra faglig god utførelse/oppbygging).

Ved befaring ble det ikke avdekket skader i den utforede konstruksjonen, og det ble ikke målt forhøyede fuktverdier i svill. Måling av relativ luftfuktighet i hulrom viste verdier over 70 %, noe som vurderes som noe høyt.

Det er benyttet dampsperre på utforede vegger under terreng. Bruk av dampsperre på denne typen konstruksjon kan øke risikoen for kondensering i veggen, da fuktighet fra inneluften kan stenges inne og kondensere mot kalde flater. Dette kan over tid føre til skjulte fuktskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å få vurdert konstruksjonen nærmere og gjennomføre tiltak for å redusere risikoen, herunder forbedret fuktsikring, ventilasjon eller ombygging til en mer robust løsning.

• Det anbefales å holde konstruksjonen under oppsikt og måle fuktverdier jevnlig.
Ved tegn til fukt eller lukt bør det foretas ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader.
Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for kondensering og skjulte fuktskader i veggen, noe som over tid kan føre til råte, mugg og redusert inneklima.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp. Rekkverk med håndlist og vertikale rekkverksspiler. Trapp

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte fyllingsdører der enkelte er som heltre og enkelte som lettdører. Skyvedør inn til garderobe. Glass i dør mellom stue og TV stue. Dører vurderes i generelt god stand med normal slitasje ut fra alder der det kan påregnes noe sår merker på dørblad. På dør mellom stue og gang i 1. etasje har speil seget noe men kan utbedres ved noe maling av synlig tre. Ellers er noen dører med lite klaring mellom dørblad og terskel/karm som ved mindre endringer kan medføre friksjon mellom karm/terske og dørblad og ekstra slitasje.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderom i 1. etasje har fliser på gulvet og baderomsplater på veggene. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning, dusjvegg i glassbyggerstein med glassdør, samt veggmontert toalett.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Baderommet er bygget iht. Tek 10 da det var krav til uavhengig kontroll av nye våtrom men dette er ikke utført. Noe dokumentasjon ved bilder i boligmappa.

Vurdering av avvik:
• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

Konsekvens/tiltak
• Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

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

• Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen. Det er mindre oppsprekking i mykfugen mellom gulv- og veggflis i dusjhjørnet. Årsaken til sprekkene er ukjent, og det er ikke avdekket lekkasjer eller synlige skader på membranen.

• Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det er i større deler utenom i dusjsone ikke fuget mellom sokkellist og underkant plater.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes ved fuging og bruk av våtromsmaling. Fukt over tid kan medføre skade på materialer som ikke er fuktbestandig.

• Det anbefales å utbedre skadde fuger ved å fjerne løse eller sprukne fugemasser og fuge på nytt med egnet materiale. Det bør også kontrolleres om det foreligger underliggende årsaker, som bevegelser eller svikt i underlaget, og eventuelt utbedre disse. Kunde opplyste ved befaring at fug i dusjhørne skulle tas bort og fuges på nytt

• Fuger bør skiftes ut.

• Det må foretas lokal utbedring ved fuging mellom list og plate for å hindre fuktpåkjenning ved eventuelt lekkasjer og vannsøl

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og 0 fall mot sluk på deler av gulv som ligger utenfor dusjsone mens det i dusjsone er fall fra 10-15 mm.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk der det ikke er fall utenom selve dusjsonen og lavest punkt på gulvet er langs yttervegg der det er etablert mulighet for badekar. Det vil ved eventuelt vannsøl eller lekkasje fra innredning medføre at det stedvis kan bli stående noe vann på gulv

• Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å fjerne skadet fugemasse og fuge på nytt med egnet materiale. Det bør også undersøkes om sprekkene skyldes bevegelser eller feil i underlaget, og eventuelle årsaker må utbedres for å hindre videre skade. Eier opplyser om at han ville foreta utskifting av mykfuger i dusjsone.

ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og synlig vanntett sjikt med baderomspanel. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 15 mm.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

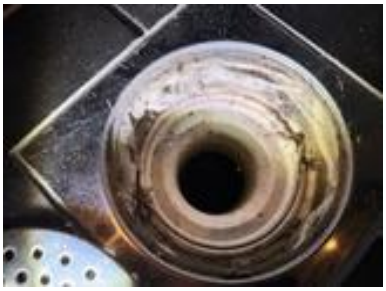
Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det er manglende tetting i rørgjennomføring avløpsrør fra servant i servantskap

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning. (I fohold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjonen.

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.





ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med benkeplate med servant montert på benkeplate, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne med en vegg i glassbyggerstein og med glassdør.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon med sensorstyrt avtrekksvifte plassert på kaldloft.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking da våtsoner ligger mot yttervegger og kjøkken med innredninger. Det var ved fuktsøk ikke avdekket forhøyede fuktverdier

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Eier opplyser om at det er tatt bilder.
Baderommet er utført som eget arbeid med flis på gulv, baderomsplater på vegger og malt tak. Innredet med dusjkabinett og baderomsinnredning

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Baderom i underetasje er dokumentert ved bilder av gulv og membran innlagt i boligmappa.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke utført uavhengig kontroll som var et krav på oppføringstidspunktet og det mangler dokumentasjon på utførelse av tettesjikt baderomsplater på vegger

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med våtroms-/baderomsplater og himling med malt innvendig tak.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Plater er satt nesten med på gulvflis med fug mellom gulv og underkant baderomsplater. Normal montering er sokkelflis og sokkellist i underkant av baderomsplater.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å demontere og montere våtromsplatene på nytt i henhold til produsentens anvisninger og gjeldende våtromsnorm, inkludert korrekt tetting av skjøter og gjennomføringer. Eventuelt bør arbeidet utføres eller kontrolleres av kvalifisert fagperson.

• Det må foretas lokal utbedring.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er 0.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg, synlig vanntett sjikt med baderomspanel og plastsluk.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

Konsekvens/tiltak

• Sluk ligger under badekar og med noe begrenset mulighet til å inspisere og rengjøre sluket uten å ta fram kabinett. Anbefales jevnlig rengjøring for å sikre god avrenning.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via felles sensorstyrt avtrekksvifte plassert på kaldloft

UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg i bod, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet er under 6 som er laveste målbare verdi.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Gulv i vaskerommet er utført før år 2000 og mangler membran/tettesjikt men montering av baderomsplater ca 2015. Utstyrt med innredning og skyllekar nedfelt i benkeplate.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet er uten tettesjikt på gulv og det er synlig svill der det er stedvis synlige åpninger under svill som ved eventuelle lekkasjer kan medføre at vann trenger ut i tilstøtende rom

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Kan gjenbrukes utstyr/innredninger.

Våtrommet er et vaskerom som har begrenset påkjenning på overflater av bruksvann men ved lekaksjevann kan medføre skader slik at uten tiltak medfører risiko for skader og lekkasje til andre rom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, komfyr og matavfallskvern.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.
• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

TOALETTROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Beskrivelse
Toalettrom i 1. etasje med flis på gulv og baderomsplater på vegger.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Sanitærutstyr**

Beskrivelse
Innredet med veggmontert toalett og innredning med nedfelt servant. Synlig lekkasesikring ved spalte under gulvlist.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Avtrekk/ventilasjon**

Beskrivelse
Ventilering med sentral sensorstyrt avtrekksvifte på kaldloft

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Innvendige vannledninger**

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). med fordelingstokker åpent under innredning i vaskerom

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Fordelingsstokker er plassert slik at det ved eventuelt lekkasjer kan medføre at vann trenger ut i tilstøtende rom selv om det er sluk i vaskerommet og vaskerommet er utført uten tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tiltak som sikrer at eventuelt lekkasjevann fra fordelingsstokkene ledes trygt til sluk, for å unngå at vann trenger ut i tilstøtende rom og forårsaker fuktskader. Manglende tettesjikt i vaskerommet øker risikoen for vannskader ved lekkasje. Kan monteres lekkasjestopper for å hindre større skader.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk) men med sentral sensorstyrt avtrekk fra våtrom, kjøkken og toalettrom

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Anlegget er rehabilitert i 2013 til 2015 i forbindelse med tilbygging og ominnredning av boligen. Installasjoner utført av eier som tidligere har vært elektriker

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har 2 brannslukningsapparat og mange røykvarslere som er seriekoblet med eget betjeningspanel

Tilstandsrapport

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe i begge etasjer der den ene er fra 2010 og den ene fra 2022. Pumpe fra 2010 langt ut i forventet levealder og levetid vil være usikker

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er grunnmursbeskyttelse, drenerende masser og fiberduk med rør. Tomten er opparbeidet med knuste steinmasser. Drenering opplyses å være oppgradert i 2012-2013, med rørdrens og egen rør for overvann/takvann. Grunnmuren har grunnmursplast.

Årstall: 2013 **Kilde:** Egenerklæring

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er i betong på eldste del lettklinkerblokker på tilbygde deler og den er fundamentert med stripefundamenter av betong under grunnmur. Nyeste fra 2012-2013

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har horisontal sprekkdannelser på mur garasje samt skade på hjørne etter gravemaskin i forbindelse med dreneringsarbeider. Ingen synlig gjennomgående sprekk men kanting i sprekk som indikerer at det har vært mindre bevegelse. Ellers noe mangelfull puss på utside vegg carport.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres ved pussing av sprekk og reparasjon av mur på hjørne men kan og foretas nærmere undersøkelser angående omfang av skade ved reparasjonstiltak.

Tilstandsrapport







TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur av naturstein i forbindelse med opparbeidet overbygd uteplass.

TG 2 Forstøtningsmur langs veg

Beskrivelse

Forstøtningsmuren langs veg er av betongstein. Rekkverk med håndlist og vertikale rekkverksspiler

Vurdering av avvik:

- Rekkverk har noen skjevheter

Konsekvens/tiltak

- Rekkverket bør rettes opp for å sikre stabilitet.



TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen står i skrånende terreng. Omkring boligen er det i front etabler fall på asfaltert gårdsplass. Ellers er det foretatt mye masseutskifting i forbindelse med ny drenering og tilfylt med pukk/singel godt ut fra boligen

Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av ABS-plastrør, og de er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningen er av plast (PEL eller PE), og den er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Eier opplyser om at dette er oppgradert i 2003

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk men rekkverk er med 91 cm høyde og tilfredsstilte kravet ved oppføringstidspunktet.

• Anbefales å tildekke vegg ved siden av sotluke med ubrennbart materiale for å hindre antennelse.

• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse
Uhus/lager

Byggeår **Kommentar**

Standard
Normal standard

Vedlikehold
Normalt vedlikehold

Beskrivelse
Uthus i 1 etasje oppført på komprimert grusfylling. Gulvkonstruksjon i deler anlagt på grusfylling men del av bygget med grusgulv der det er tiltenkt drivhus.. Veggkonstruksjon i bindingsverk med utvendig liggende kledning. Takkonstruksjon i pulttaks form med sperrekonstruksjon, tretro og papptekking. Vinduer som malte trevinduer med 2 lags glass og dør inn til planlagt drivhus som dobbel malt tredør med 2 lags glass.
Bygningen framstår i generelt bra stand uten behov for større tiltak ut fra dagens bruk

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		7 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	730 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**6 400 000**
Uthus			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		140 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	40 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.		**100 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**6 500 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	135			135	28
Underetasje	76	43		119	
SUM	**211**	**43**			**28**
SUM BRA	**254**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Tv-stue, stue, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, garderobe, kjøkken		
Underetasje	Soverom, soverom 2, bad, vaskerom, hall, bod /vinkjeller, toalettrom	Bod 2, bod/grovkjøkken, garasje, bod 4	

Kommentar

Det er i tillegg carport under terrasse samt lagerrom innenfor carport

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Ferdigattest på endring og tilbygg fra 13.11.26

Nyere håndverkstjenester

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

Uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	14			14	
SUM	**14**				
SUM BRA	**14**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Ikke framlagt

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.8.2026	Knut Terje Årsandøy	Takstingeniør
	Geir Ove Storøy	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5007 NAMSOS	17	5	83	0	745.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kleppavegen 34

Hjemmelshaver
Storøy Geir Ove, Romstad Unni

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Enebolig beliggende i øvre del av Kleppen

Adkomstvei
Adkomst fra offentlig veg

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten
Skrånende tomt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	20.07.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	11.08.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	20.07.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	05.08.2026		Gjennomgått		Nei
Avvik og tiltak og beskrivelse bygning			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Unni Romstad	9578-5999-4-952285	2026-07-20 17:13:11
Geir Ove Storøy	9578-5997-4-611759	2026-07-20 17:01:49

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
20. juli 2026

Oppdragsnummer
38-0040/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Kleppavegen 34, 7805 NAMSOS

Meglerfirma
Nordvik Namsos

Selgere
Unni Romstad, Geir Ove Storøy

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 2009

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: 8399079
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sjåstad AS i 2013

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sjåstad AS i 2013

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sjåstad AS i 2013 + eier har bilder av bygging

---

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: Sjåstad AS i 2013 Og egeninnsats

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sverre Havik As i 2012 og 2022

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Storøy electroconsult 2013 - 2015

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Er elektriker selv

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Olav Laugen AS

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sjåstad AS i 2013

---

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?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 38-0040/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Geir Ove Storøy	**2026-07-20**	**Unni Romstad**	**2026-07-20**

Identifikasjon

Geir Ove Storøy

Identifikasjon

Unni Romstad

Signicat

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



Adresse	
Kleppavegen 34, 7805 NAMSOS	
Dato for energimerking **10.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-329777**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **185197123**
Gårdsnummer **17**	Bruksnummer **5**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1977**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **254,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **211,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
190,20 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
222,67 kWh/m²	**50 450 kWh**



Kleppavegen 34, 7805 NAMSOS

Detaljering

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



Kleppavegen 34, 7805 NAMSOS

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: 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 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: 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 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 17: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Stempelmerke kr. 20,-.

Dagbok nr. 1026 1956.
Namdal Sorenskriverembete

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

Tomt nr. 83

FESTEKONTRAKT

§ 1.

Partene og tomta.

Undertegnede Jørgen Johs. Havig

født 28-7-1919 som eier av eiendommen

Björum gn. nr 17 br. nr 5

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

i Verrabotn kommune, Nord-Trøndelag fylke

fester herved bort til Joel Sandvik

født ~~6/10 1897~~ en hustomt stor ~~660~~ 760 m² av eiendommen.

§ 2.

Nærmere bestemmelse og beskrivelse av tomta.

Tomten ligger i Kleppen. Grensen i syd til Misjonssambandets tomt. Ellers er tomten avgitt av Jørgen Havigs eiendom, men mot øst ligger tomten langs Kleppavegen.

Se forøvrig målebrev.

§ 3.

Festeavgiften.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. ~~45.50~~ 53.20, kroner ~~Førti fem 50/100~~

beregnet etter 4 øre pr m² ~~%~~ om året ~~av en tomteverdi kr.~~

Festeavgiften betales ~~halv~~årlig etterskuddsvis hvert års 31. desember.

og

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

Nr. 39. a.
På lager hos
M & STENERSEN A/S, OSLO
1—52.

§ 4.

Sikkerheten for festeavgiften.

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

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

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

§ 5.

Festetiden.

Festetiden skal være 60 år.

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

§ 6.

Overdragelse eller pantsettelse av festeretten.

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

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

§ 7.

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

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

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

§ 8.

Spesielle vilkår.

Festeren plikter å holde tomten inngjerdet. Tunfestingsavgift svares med 1 års leie. Hver gang tomten går over til ny leier skal samme

innfestningsavgift erlegges.

§ 9.

Dekning av utgifter i samband med bortfestingen.

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

§ 10.

Ikrafttreden.

Denne kontrakt trer i kraft 1. januar 1956
Første forfallsdag betales avgift bare for den tid som kontrakten har vært i kraft.

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

Som grunneier:

Vannvas den 22. feb. 1956

Jørgen Jakobs. Hauge.
(grunneier)

Herved bekreftes at grunneieren har underskrevet kontrakten i vårt nærvær og at han er over 21 år.

1. Arne Gevinq.
2. Sudrun Gevinq

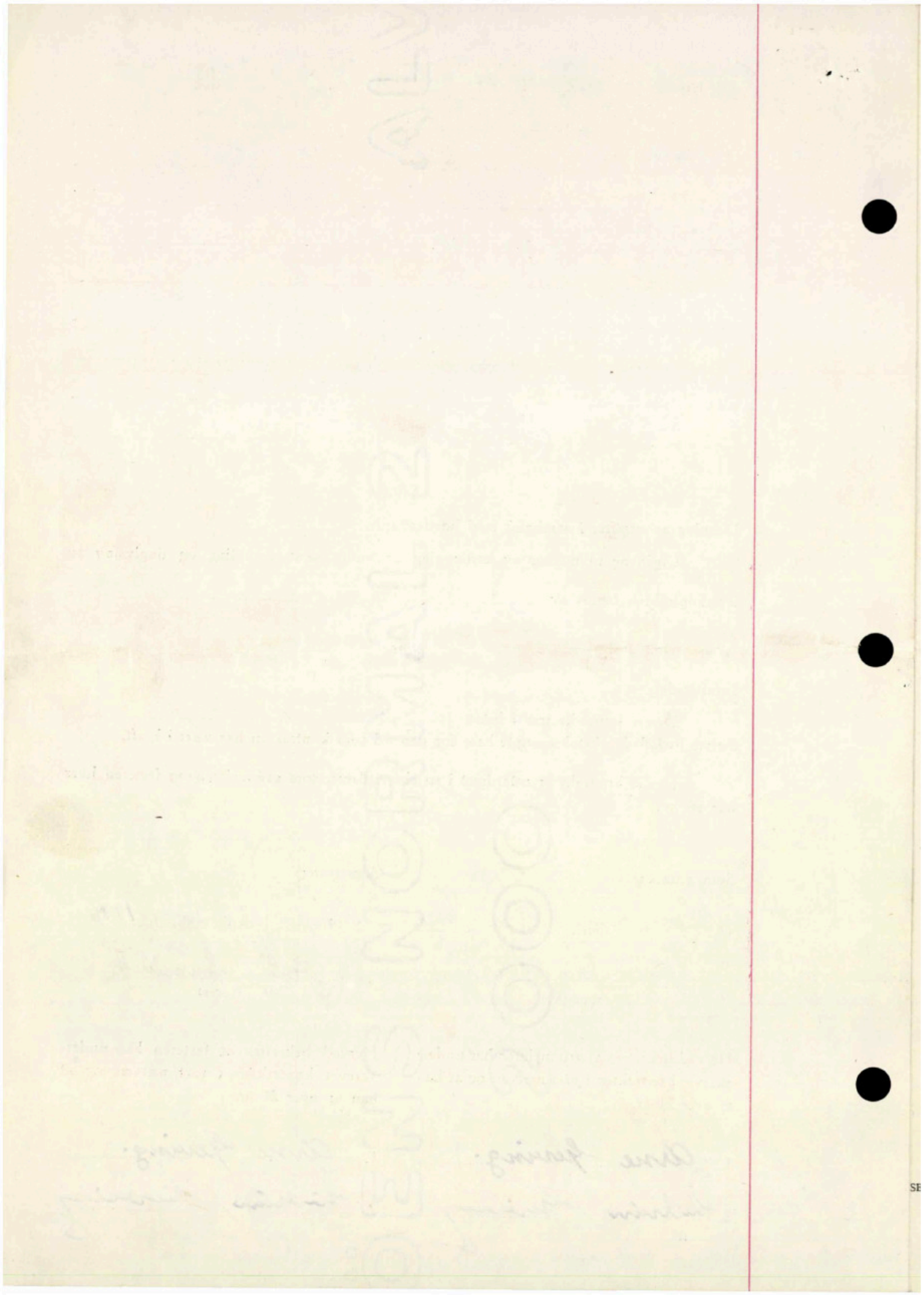
Som fester:

Skjerpen den 26. 4. 1956

Jack Sandvik
(fester)

Herved bekreftes at festeren har underskrevet kontrakten i vårt nærvær og at han er over 21 år.

1. Arne Gevinq.
2. Sudrun Gevinq



DAGBOK NR 3788 | DAGBOKFØRT 30.7.71
NAMDAL SORENSKRIVEREMBETE

NAMSOS

ERKLÆRING.

Undertegnede som eier av tomt nr. 83 av gnr. 17, bnr. 5, i Namsos, avgir herved nedenstående erklæring som blir å tinglyse som vedkommende eiendommen og som ikke kan avlyses uten Namsos bygningsråds samtykke.

Undertegnede som eier av tomt nr. 83 av gnr. 17, bnr. 5 i Namsos, og som rettslig forplikter eiendommem, gir overenstemmende med bygningslovens § 70 naboen Torbjørn Lian rett til å føre opp tilbygg til våningshus i en avstand av 2 m fra naboeiendommen, grensen mellom tomt nr. 83 av gnr. 17, bnr. 5 og tomt nr. 111 av gnr. 17, bnr. 5.

Jeg forplikter meg selv og senere eiere av eiendommen til ikke å føre opp bygning på egen eiendom i mindre avstand fra tilbygget på tomt nr. 111 enn hva som følger av bygningslovens bestemmelser (§ 70).

Namsos, 18-5 1971.

Ola Storvoy.

eier av tomt nr. 83,
gnr. 17, bnr. 5.

Namsos kommune
Byggesak, kart og oppmåling Namsos

Geir Ove Storøy
Kleppavegen 34
7805 NAMSOS

Deres ref:	Vår ref:	Saksbehandler:	Dato:
	2012/8492-8	Stein Arve Hagen	13.11.2015

FERDIGATTEST

jf. plan- og bygningsloven § 21-10

Byggested:	Kleppavegen 34, 7805 Namsos	Gnr/Bnr:	17/5/83
Tiltakshaver:	Geir Ove Storøy	Adresse:	Kleppavegen 34, 7805 NAMSOS
Ansvarlig søker:	Geir Ove Storøy	Adresse:	Kleppavegen 34, 7805 NAMSOS
Tiltakets art:	Endring av bygg - påbygg	Bruksareal:	55m²

Igangsettingstillatelse er gitt 22.10.12.

Viser til søknad om ferdigattest mottatt fra tiltakshaver/ansvarlig søker Geir Ove Storøy den 05.11.15. Søknaden er vedlagt; samsvarserklæring datert 05.11.15.

Ansvarlig søker har bekreftet at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier.

Ansvarlig søker har bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

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).

Ved all kontakt med byggesaksavdelingen i denne sak, vennligst referer til saksnummer 2012/8492.

Med hilsen

Hanne Marthe Breivik
leder Byggesak, kart og oppmåling

Stein Arve Hagen
saksbehandler

Interne kopimottakere:
Marita Fjær Eiendomsskattekontoret

Postadresse
Postboks 333 Sentrum
7801 NAMSOS
E-post: postmottak@namsos.kommune.no

Besøksadresse
Carl Gulbransonsgt. 4, Namsos

Telefon
74217100
Telefaks
74217101

Kontonr
Bank: 1644 24 28682
Skatt: 6345 06 17034
Org.nr 942 875 967

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Ola Storøy
Kleppavegen 34

7800 NAMSOS

Journalnr.
511.1978
Dato, avsluttende synsforr.
03.05.1978

Arbeidssted	Kleppavegen 34
Arbeidets art	Nybygg
Bygningens art	Boligbygg
Byggherre	Ola Storøy
Byggemelder	Anebyhus A/S
Ansvarshavende	Nils Vestgøte

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent) — uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader: Eldre bolighus på tomten må rives snarest.

Namsos den 3.mai 1978

Bjørn Logisch
bygn.sjef.

Kjell Andersen

BI. KT. 003. På lager i O. Hojems Trykkeri, Namsos

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 (Festegrunn)

Bruksnavn	KLEPPAVEGEN NR.	Beregnet areal	745.1
Etablert dato	27.04.1956	Historisk oppgitt areal	745
Oppdatert dato	23.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☑ 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
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	17/5, 17/5/47, 17/5/49, 17/5/59, 17/5/61, 17/5/64, 17/5/67, 17/5/83, 17/5/98, 17/5/111, 17/5/116, 17/5/117, 17/5/118, 17/5/124, 17/5/131, 17/5/149, 17/5/155, 17/5/156, 17/5/165, 17/5/172, 17/5/189, 17/5/203, 17/5/204, 17/5/208, 17/5/216, 17/5/349, 17/5/371, 17/5/383, 17/5/392, 17/5/393, 17/5/394, 17/5/435, 17/5/550, 17/5/553, 17/5/570
Omnummerering Omnummerering	01.01.2018 01.01.2018		Tinglyst 02.01.2018	17/5, 17/5/47, 17/5/49, 17/5/59, 17/5/61, 17/5/64, 17/5/67, 17/5/83, 17/5/98, 17/5/111, 17/5/116, 17/5/117, 17/5/118, 17/5/124, 17/5/131, 17/5/149, 17/5/155, 17/5/156, 17/5/165, 17/5/172, 17/5/189, 17/5/203, 17/5/204, 17/5/208, 17/5/216, 17/5/349, 17/5/371, 17/5/383, 17/5/392, 17/5/393, 17/5/394, 17/5/435, 17/5/550, 17/5/553, 17/5/570
Planlagt fradeling Planlagt fradeling	27.04.1956			17/5/83 (-16)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7152532.89	621721.2	0	Ja	745.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ROMSTAD UNNI F030665*****	Fester (F) 1/2	KLEPPAVEGEN 34 7805 NAMSOS	Bosatt (B)
STORØY GEIR OVE F120664*****	Fester (F) 1/2	KLEPPAVEGEN 34 7805 NAMSOS	Bosatt (B)
HAVIG MIMI MARGRETE F010652*****	Hjemmelshaver (H) 8/16	Anders Havigs alle 14 7804 NAMSOS	Bosatt (B)
HAVIG BERIT MARIE F091254*****	Hjemmelshaver (H) 8/16	MUNKERUDBAKKEN 12 1165 OSLO	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Kleppavegen 34

Adressetilleggsnavn:

Poststed	7805 NAMSOS	Kirkesogn	09110101 Namsos
Grunnkrets	409 Kleppen	Tettsted	7013 Namsos
Valgkrets	1 NAMSOS		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	185197123		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	09.08.1977
2	185197123	1	Påbygg	Ferdigattest (FA)	13.11.2015
3	185198502		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 185197123: Enebolig (111), Tatt i bruk 09.08.1977

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	257
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	257
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	10
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	09.08.1976	27.06.2007	
Igangsettingstillatelse	09.09.1976	27.06.2007	
Tatt i bruk	09.08.1977	27.06.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kleppavegen 34	H0101	17/5/83	257	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	137	0	137	0	0	0
U01	0	120	0	120	0	0	0

2: Bygningsendring 185197123-1: Påbygg, Ferdigattest 13.11.2015

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	55
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	55
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	

Avløp		Bebygd areal	10
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	22.10.2012	27.08.2013	
Igangsettingstillatelse	22.10.2012	27.08.2013	
Ferdigattest	13.11.2015	16.11.2015	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kleppavegen 34	H0101	17/5/83	55	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	55	0	55	0	0	0

3: Bygning 185198502: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	14
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	14
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		22.06.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	17/5/83	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	14	14	0	0	0

Utskriftsdato: 20.07.2026

Eiendomskart for eiendom 5007 - 17/5/83/



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	745,10 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	7152532,89	**Øst**	621721,2	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	7152551,16	621703,74	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	14,75	
2	7152551,19	621704,99	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	1,25	
3	7152551,64	621727,74	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	22,75	
4	7152526,96	621737,65	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	26,60	
5	7152525,08	621738,4	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,02	
6	7152520,87	621733,3	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	6,61	
7	7152514,16	621721,08	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,94	
8	7152537,8	621710	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	26,11	

Kleppavegen 34

Nabolaget Kleppen/Breivika - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Høknes barneskole (1-7 kl.) 396 elever, 20 klasser	6 min 0.6 km
Namsos barneskole (1-7 kl.) 184 elever, 11 klasser	15 min 1.3 km
Høknes ungdomsskole (8-10 kl.) 164 elever, 14 klasser	9 min 0.8 km
Namsos ungdomsskole (8-10 kl.) 240 elever, 17 klasser	16 min 1.5 km
Olav Duun videregående skole 852 elever	10 min 0.8 km

Offentlig transport

Kleppen Linje 609, 781, 783	1 min 0.1 km
Namsos lufthavn	4 min

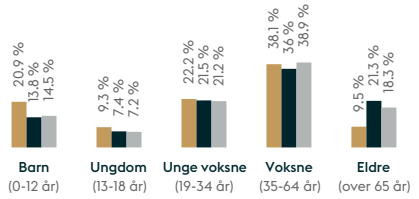
Barnehager

Kleppen barnehage (1-5 år) 22 barn	6 min 0.5 km
Skoglyveien barnehage (1-5 år) 49 barn	6 min 0.5 km
Høknes barnehage (1-5 år) 54 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Coop Prix Namsos	11 min
Coop Extra Abc	19 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kleppen/Breivika	1 260	510
Namsos	9 254	4 820
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Kleppen idrettspark	5 min
Høknes barneskole - balløkke	7 min
Care Namsos	6 min
Træn Namsos	6 min

Turmulighetene

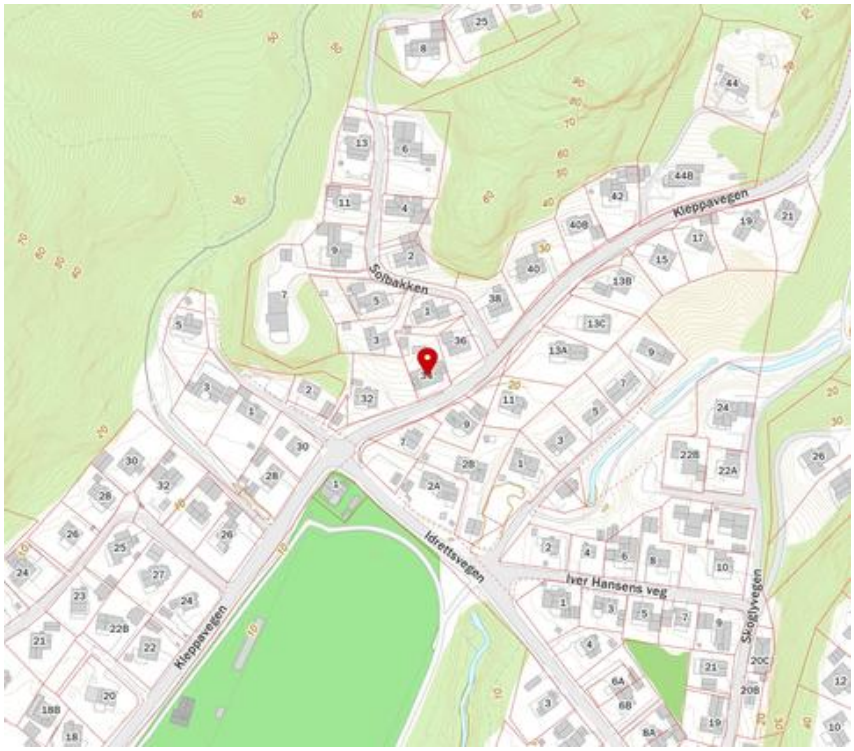
Nærhet til skog og mark 89/100

Trafikk

Lite trafikk 87/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100



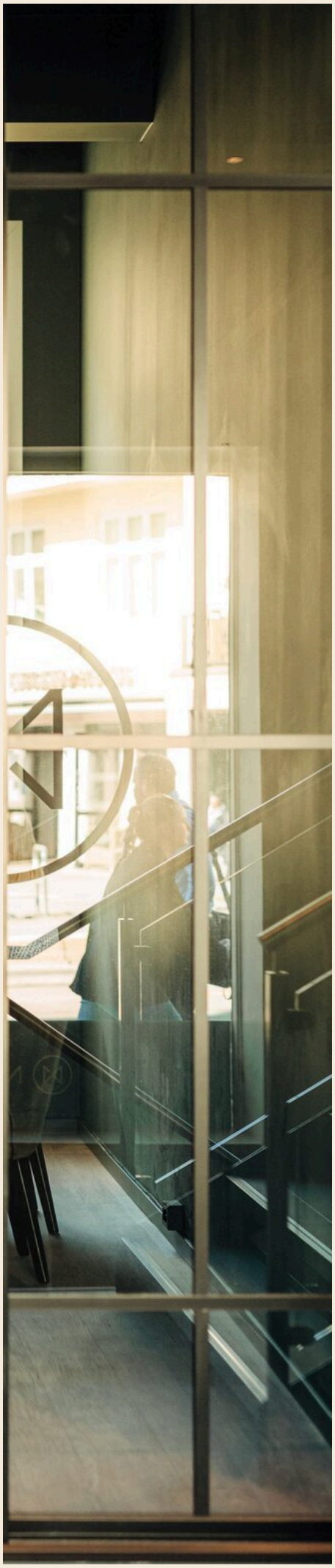
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Velkommen til

Nordvik Namsos

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

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

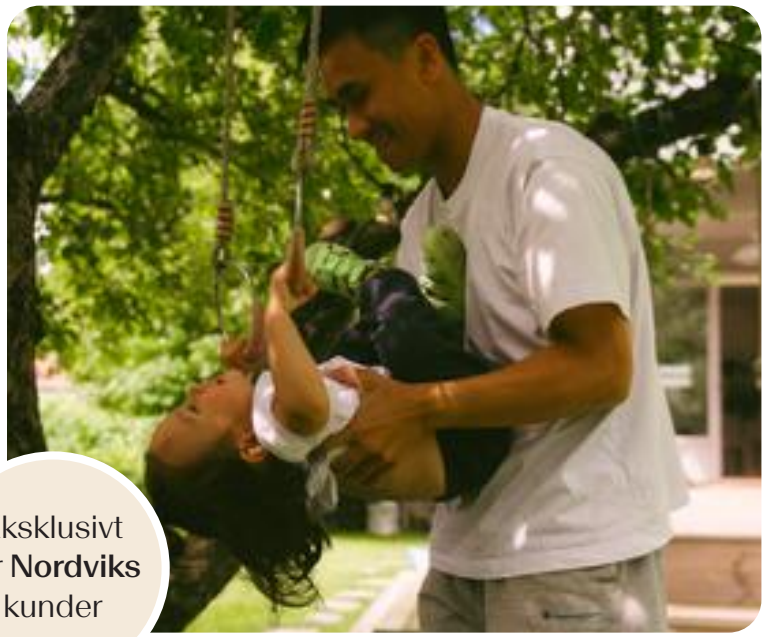


Kirkegata 5, 7800 NAMSOS
e.brondbo@nordvikbolig.no
904 08 420

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 38-0040/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Kleppavegen 34 7805 NAMSOS
Matrikkel: Gnr 17, bnr 5 (ideell andel 1/1) , fnr 83, fnr 83 i Namsos kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Elin Brøndbo

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