NORDVIK

Dr. Batts veg 2

4 soverom | 208 kvm | Enebolig



Velkommen til

Dr. Batts veg 2

Innhold

4 Nøkkelinformasjon
5 Planløsning
8 Bilder
21 Om boligen
33 Vedlegg
63 Nabolagsprofil
73 Andre vedlegg
77 Kontaktinfo
80 Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
83 Forbrukerinformasjon om budgivning
84 Budskjema

Salgsoppgave produsert 30.09.2026









Nøkkelinformasjon

Romslig enebolig med attraktiv og sentral beliggenhet - Solrik stor hage - Oppgraderingsbehov.

Prisantydning	**2 450 000,-**
Omkostninger	**70 153,-**
Totalpris	**2 520 153,-**
BRA-i	**208 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1956**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til en innholdsrik bolig med god plass til hele familien. Hele 2.etg er renovert og inneholder 4 soverom og bad. I 1.etasje er standard mest sannsynlig fra byggeåret bortsett fra kjøkkeninnredningen. Her har du en fin mulighet til å sette sitt eget preg på boligen. Den store og solrike hagen er pent beplantet og gir en flott ramme for lek, aktivitet og hyggelige sommerdager.

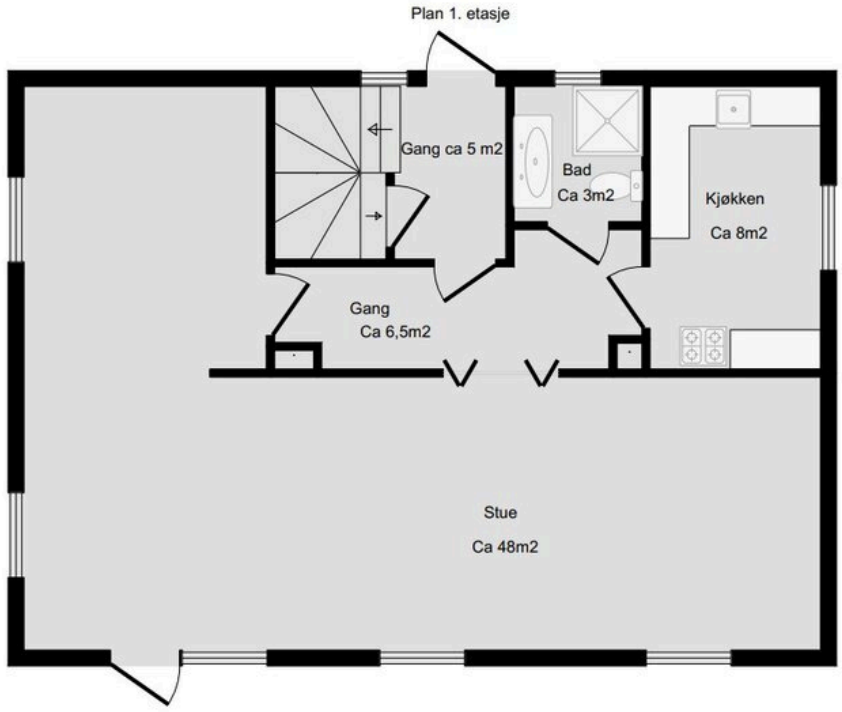
Beliggenheten er svært familievennlig, med gangavstand til skoler, nærbutikk og et godt utvalg av fritidsaktiviteter. I tillegg har du kort vei til flotte tur- og friluftsområder i Bymarka.

En flott mulighet for familien som ønsker god plass, hage og en sentral hverdag!

Planløsning

Kjeller
BRA-i: 70 kvm
Total BRA: 70 kvm

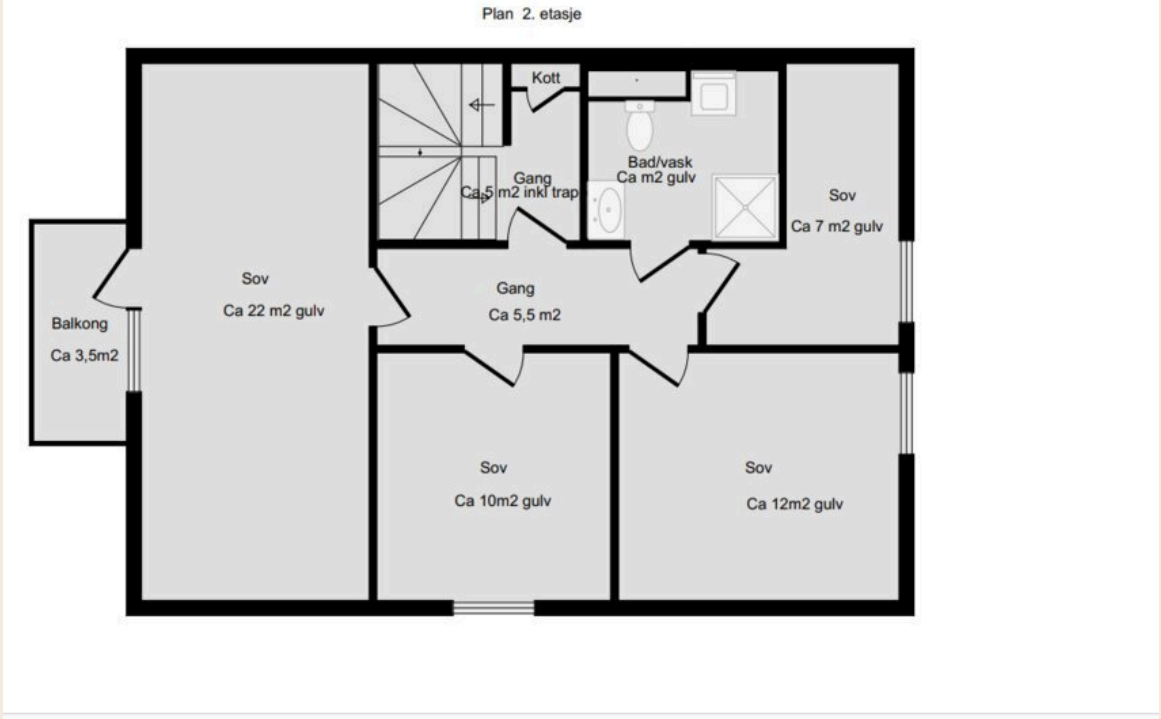
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.



Planløsning

Kjeller
BRA-i: 70 kvm
Total BRA: 70 kvm

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

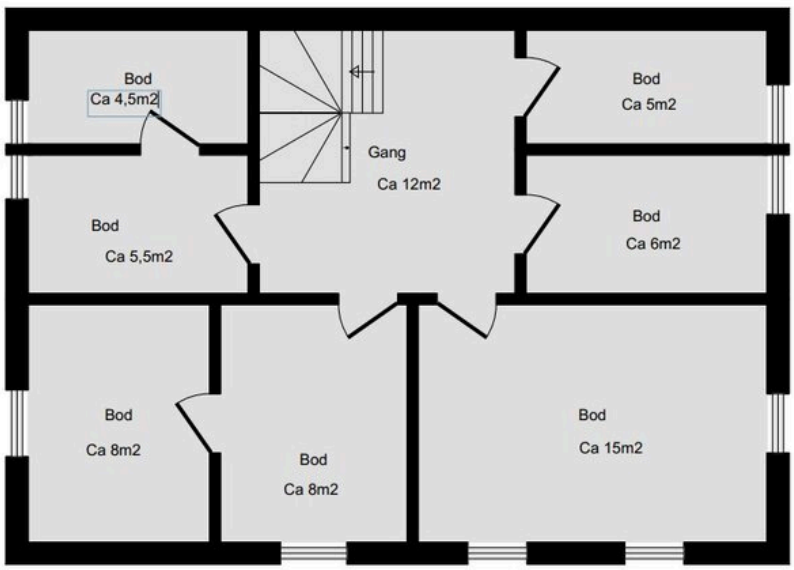


Planløsning

Kjeller
BRA-i: 70 kvm
Total BRA: 70 kvm

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

Plan kjeller
















































coop prix



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
38-0054/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Dr. Batts veg 2, 7804 NAMSOS
Gnr 65, bnr 1157 (ideell andel 1/1) i Namsos kommune

Selgere
Namsos Boligutleie AS
Isabel Ignacio Bjørnaas

Kjøpesum og omkostninger
2 450 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
61 250,- (Dokumentavgift)
7 813,- (Eierskiftegebyr)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
70 153,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
89 853,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 520 153,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 539 853,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest.

Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår

1956

Etasje
3

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 208 kvm
Totalt BRA: 208 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 70 kvm. Gang, 7 boder
Total BRA: 70 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 76 kvm. Bad, gang, stue, kjøkken, gang 2, vindfang, vindfang 2
Total BRA: 76 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 62 kvm. Soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, gang, gang/ trapperom, bad/vaskerom
Total BRA: 62 kvm.
TBA: 4 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Meglers kommentar til antall soverom:
2. etasje inneholder i dag fire rom som benyttes som soverom. Av tilgjengelig byggedokumentasjon fremgår det imidlertid at to av rommene på opprinnelig godkjente tegninger er benevnt som henholdsvis stue og kjøkken. Det foreligger ikke i meglerpakken dokumentasjon på senere godkjenning av disse rommene som soverom. Kjøper oppfordres derfor til å sette seg inn i tilgjengelig byggesaksdokumentasjon og eventuelt selv undersøke forholdet nærmere med kommunen.

Solforhold
svært gode solforhold.

Innhold
Kjeller:
Gang og 7 boder
1. etasje:
Gang, gang/trapperom, stue, kjøkken, baderom

2. etasje:
4 soverom, bad gang, gang/trapperom og bad/vaskerom

Standard
Utvendig:
Taket er tekket med betongtakstein og besiktiget fra bakkenivå. Undertak noe ukjent men ut fra at det er underliggende taktro er det belagt med papptekking.
Ukjent årstall men kan trolig være oppgradert på 1980/90 tallet
Overbygget ved inngangen har pappbelegg Besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp er av metall, og vindskiene er i treverk.
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon, undertak av rupanel og kaldtloft med adkomst via luke i tak i gang 2. etasje
Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.
Vinduene i 1. etasje er malte med 3-lags glass.
Vinduene er av PVC og med 3-lags isolerglass.
Kjellervinduene er malte med koblet glass.
Hovedytterdøren er av teak og har 2-lags glass.
Balkongdør i stue er malt og utført i tre med 3-lags glass.
Balkongdøren i 2. etasje er en PVC balkongdør med 3-lags glass.
Balkong utenfor soverom i 2. etasje mot vest. Utført i trekonstruksjon og med tettesjikt av sink/stålbeslag. Ensidig fall til renne. Rekkverk med stående tett kledning.
Rekkverkshøyde 88 cm
Utvendig trapp som betongtrapp

Innvendig
Gulv i 1. etasje er belagt med laminat og belegg.
Gulv i 2. etasje er belagt med laminat.
Veggene er kledd med tapet , panelplater og trepanel, og himlingene har malte plater og trepanel.
Vegger og himlinger i 2. etasje er utført med malte gipsplater. Overflater vurderes i god stand men stedvis vært noe sparkling der det ikke er malt over
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Målt med planslaser i stue og kjøkken 1. etasje samt i gang og 1 soverom i 2. etasje uten å avdekke avvik ut over standard og tolreansekrav. Men bygningsdel er fra byggeåret og enkelte overflateavvik må påregnes.
Bygningen oppført før det kom krav til radonsikring
Det er mursteinspiper med pussede og malte overflater.
Sotluke i kjeller. Det er ved befaring ikke tilkoblet ildsteder.
Gulvet er av betong. Veggene er av panel på deler av delingsvegger og ellers pusset og malt betong/mur der yttervegger er belagt med pussede sementerte treullfiberplater(Tresonitt) Hulltaking er ikke foretatt da konstruksjon er slik at dette ikke er nødvendig.
Innvendig trapp er en malt tretrapp med belegg i trinn.
Innvendige dører i 1. etasje er finerdører og med foldedør mellom stue og gang. Dører er fra byggeåret med normal påregnelig slitasje men vurderes funksjonell.
Dører i 2. etasje som malte glatt lettdører.
Våtrom:
Våtrom › Etasje › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Flis på gulv, baderomsplater på vegger og malte plater i tak. Utstyrt med toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning. Baderommet vurderes ut fra standard å være fra 1970 tallet.
Ikke foretatt hulltaking men avdekket symptomer av fukt og forhøyede fyktverdier i underliggende himling i kjeller under baderommet

Våtrom › 2.Etasje › Bad/vaskerom
Baderommet i 2. etasje ble oppgradert i 2020. Det er flislagt gulv og vegger, samt malte gipsplater i himlingen. Rommet er utstyrt med veggmontert toalett, baderomsinnredning, dusjsone med glassdører, opplegg for vaskemaskin og fordelerskap for rør-i-rør-system.
Våtrommet har ikke dokumentasjon men er opplyst av eier å være utført av fagpersonell
Våtrommet har flis på vegg og malte gipsplater som innvendig tak
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk fra dør på 16 mm.
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 16 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg i soverom mot dusjsone, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat under 6 som er laveste målbare verdi..

Kjøkken
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter, benkeplate i laminat og er utstyrt med komfyr. Flis på vegger mellom benkeplate og overskap. Ukjent alder på innredning men vurderes å være fra 1980/90 tallet
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Noe ukjent alder men ut fra det som kunne avdekkes i kjeller er noe oppgradert. Grunnet usikkerhet på alder på deler av anlegget anbefales det at det holdes under oppsikt med tanke på eventuelle svekkelser og lekkasjer
Innvendige avløpsrør er av støpejern fra før 1990.
Stakeluke i nisje i gulv i bod.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk) som fra byggeåret
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Sikringsskap i gang i 1. etasje og et skap i gang i 2. etasje
Brannslukningsapparat og røykvarsler i 1. etasje men mangler i 2. etasje og i kjeller
Luft til luft varmepumpe i stue. Ukjent alder men ut fra opplysninger kan den være fra ca. 2010Tomteforhold
Byggegrunnen er ukjent.

Noe ukjente forhold angående drenering og fuktsikring men ut fra observasjoner så er drenering av noe nyere dato. Det er synlig grunnmursplast ,er utenpåliggende XPS isolering
Grunnmur er av betong innvendig belagt med pussede sementerte treullfiberplater(Tresonitt)
E
Avløpsledningene er av PVC-plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) og eeltilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningen er av plast (PEL eller PE) og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Ukjent angående alder og tilstand og anbefales nærmere undersøkelser

Enebolig
Utvendig
Taktekking,TG2

Taket er tekket med betongtakstein og besiktiget fra bakkenivå. Undertak noe ukjent men ut fra at det er underliggende taktro er det belagt med papptekking. Ukjent årstall men kan trolig være oppgradert på 1980/90 tallet

Vurdering av avvik:
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Det er registrert noe fuktskjolder på undersiden av taktroen, men det ble ikke målt forhøyede fuktverdier ved befaringen. Fuktskjoldene kan stamme fra forhold før ny taktekking ble lagt.
- Taktekking er med en del groing av mose

Tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Mose bør fjernes fra taktekkingen for å forhindre redusert levetid på takstein

Taktekking overbygg inngang,TG2
Overbygget ved inngangen har pappbelegg Besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist større mengder mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse.

Tiltak
- Svekking av taktekkingen kan føre til økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjon.
- Det anbefales å kontrollere tilstanden nærmere og utbedre eller fornye taktekkingen ved behov.

Takkonstruksjon/Loft,TG2
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon, undertak av rupanel og kaldtloft med adkomst via luke i tak i gang 2. etasje

Vurdering av avvik:
- Det er noe mindre nedbøyning i takkonstruksjon.

Tiltak
- Anbefales at forholdet holdes under oppsikt med tanke på eventuelt utvikling. Spesielt hvis det monteres snøfangere kan dette medføre økt belastning da snø ikke sklir av taket Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt belastning på konstruksjonen, som over tid kan føre til ytterligere deformasjon eller skader.

Yttervegger/Veggkonstruksjon,TG3
Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist betydelige råteskader i den stående bordkledningen der det stedvis er synlig bakenforliggende sjikt. Spesielt gjelder det vegg mot vest men det er stedvis generelt råteskader

Tiltak
- Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Råteskadet bordkledning må skiftes ut da det stedvis er hull i kledningen som medfører fuktpåkjenning på bakenforliggende sjikt som over tid medfører fuktskader i konstruksjon. Anbefales nærmere undersøkelser når kledning er revet

Kostnadsestimat : 100 000 - 200 000

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys,TG2
Vinduene i 1. etasje er malte med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke samt at det er skjevheter som medfører at det er utett mellom karm og ramme.

Tiltak
- Det må påregnes at de fleste vinduer i 1. etasje må skiftes de nærmeste årene for å oppnå god funksjon og tetthet. Manglende tiltak medfører utvikling av skader og redusert isoleringsevne.

Vinduer kjeller,TG2
Kjellervinduene er malte med koblet glass.

Vurdering av avvik:
- Karmene i vinduene er slitte, og det er sprekker i treverket. Vinduer har også begrenset isoleringsevne sammenlignet med dagens standard.

Tiltak
- Det må påregnes oppgradering av vinduene de nærmeste årene for å forhindre skadeutvikling og utettheter.

Ytterdører,TG2
Hovedytterdøren er av teak og har 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
- Ytterdør fra byggeår med påregnelig noe slitasje på overflater. Og noe harde pakninger som kan begrense tette og isoleringsevnen.

Tiltak
- Det bør vurderes å skifte ut pakninger og foretas overflatebehandling for å opprettholde noe levetid på døren som ellers har normal funksjon.

Balkongdør stue,TG2
Balkongdør i stue er malt og utført i tre med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:
- Dør tar i terskel samt at pakninger er noe harde

Tiltak
- Døren bør justeres slik at den ikke tar i terskelen, og pakninger bør vurderes skiftet ved behov. Ellers er dør langt ut i forventet levetid og det kan påregnes oppgradering de nærmeste årene for å sikre god funksjon og tetthet.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner,TG3
Balkong utenfor soverom i 2. etasje mot vest. Utført i trekonstruksjon og med tettesjikt av sink/stålbeslag. Ensidig fall til renne. Rekkverk med stående tett kledning. Rekkverkshøyde 88 cm

Vurdering av avvik:
- Det er påvist fukt-/råteskader i rekkverk samt at underliggene kledning har løsnet
- Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverket er med høyde 88 cm mot dagens krav på 1 meter

Tiltak
- Fukt- og råteskader i rekkverk kan føre til svekket styrke og redusert sikkerhet.
- Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen og ut fra bygningsdelens alder og råteskadet rekkverk må det påregnes oppgradering på kort sikt.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Innvendig
Overflater gulv 1. etasje,TG2
Gulv i 1. etasje er belagt med laminat og belegg.

Vurdering av avvik:
- Overflater av eldre dato med påregnelig noe slitasje og i stue er det svimerking av belegg grunnet panelovner.

Tiltak
- Overflater bør vurderes oppgradert eller utbedret, spesielt der det er svimerker etter panelovner samt at de fleste gulvoverflatene er av eldre dato.

Overflater - vegger og himlinger 1. etasje,TG2

Veggene er kledd med tapet , panelplater og trepanel, og himlingene har malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:
- Overflater av eldre dato med begrenset vedlikehold. I stue skader på tapet under 1 vindu samt at deler av panel i gang er revet

Tiltak
- Overflatene bør vedlikeholdes eller utbedres, spesielt skader og fuktskolder på tapet under vinduet i stuen, for å hindre videre forringelse og opprettholde estetisk og funksjonell standard. Manglende vedlikehold kan føre til økt slitasje og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.
Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen,TG2

Det er mursteinspiper med pussede og malte overflater. Sotluke i kjeller. Det er ved befaring ikke tilkoblet ildsteder.
Vurdering av avvik:

- Det er i dag ikke montert ildsted og i stue er røykrørshull tettet med det som trolig er gipsplate og sparklet utenpå men det mangler ferdigstillelse av overflate. Ved eventuelt ny montering av ildsted må det foretas tilsyn før eventuelt nytt ildsted tas i bruk. Sotluke i kjeller med større rustdannelser.

Tiltak
- Røykrørshull i stue bør ferdigstilles med godkjent materiale for å sikre brannsikkerhet. Sotluke i kjeller med rustdannelser bør utbedres eller skiftes for å unngå svekket funksjon og økt risiko for lekkasje av sot eller røyk. Før eventuell montering og bruk av nytt ildsted må det gjennomføres tilsyn av fagperson for å sikre at skorstein og tilkoblinger er i forskriftsmessig stand, for å unngå brannfare og skader på bygningen.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje),TG2
Gulvet er av betong. Veggene er av panel på deler av delingsvegger og ellers pusset og malt betong/mur der yttervegger er belagt med pussede sementerte treullfiberplater(Tresonitt) Hulltaking er ikke foretatt da konstruksjon er slik at dette ikke er nødvendig.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv, ved at maling har løsnet, samt at det ved fuktsøk ble registrert forhøyede fuktverdier.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Tiltak
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og

eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Men bygningsdel er fra byggeåret da det ikke ble benyttet dampsperre og det vil naturlig være kappillæroppsug fra grunn. Det utelukkes ikke at det har vært en del tidligere fuktpåkjenning da det i senere år er foretatt oppgradering av drenering og utvendig fuktsikring

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

Innvendige dører 2. etasje,TG2
Dører i 2. etasje som malte glatt lettdører.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på 2 dører

Tiltak
- Avvik kan føre til redusert funksjon, tetthet og levetid på dørene.
- Enkelte dører må justeres.

Våtrom
Etasje > Bad
Generell,TG3

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Flis på gulv, baderomsplater på vegger og malte plater i tak. Utstyrt med toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning. Baderommet vurderes ut fra standard å være fra 1970 tallet.

Vurdering av avvik:
- Våtrommet er trolig fra 1970 tallet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er i dag dusjkabinett men det er ikke mulig å inspisere sluk da dusjkabinett må demonteres da det ikke kan flyttes på grunn av lite plass. Men det ble i himling i kjeller under baderommet avdekket missfarging og forhøyede fuktverdier som indikerer utett våtrom og da trolig rundt sluket.

Tiltak
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Det ble i himling i kjeller avdekket fuktskjolder og forhøyede fuktverdier som indikerer utettheter i sluk eller tettesjikt
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat : 200 000 - 500 000

Etasje > Bad
Tilliggende konstruksjoner våtrom,TG2

Ikke foretatt hulltaking men avdekket symptomer av fukt og forhøyede fyktverdier i underliggende himling i kjeller under baderommet

Vurdering av avvik:
- Det er ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, påvist høyt/kritisk fuktnivå, men ikke konstatert fuktskade.

Tiltak
- Det bør gjennomføres en grundig kontroll av tilstøtende konstruksjoner for å avdekke eventuelle fuktskader eller svakheter. Manglende oppfølging kan føre til skjulte skader, redusert levetid på konstruksjonen og økt risiko for kostbare utbedringer.

2.Etasje > Bad/vaskerom
Dokumentasjon for våtrom,TG2

Våtrommet har ikke dokumentasjon men er opplyst av eier å være utført av fagpersonell
Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Tiltak
- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2.Etasje > Bad/vaskerom
Overflater, vegger og himling,TG2

Våtrommet har flis på vegg og malte gipsplater som innvendig tak

Vurdering av avvik:
- Baderommet er med skrå himling i deler av dusjsone som kan medføre fuktpåkjenning på overflate som er med malte gipsplater

Tiltak
- Anbefales vurdering av type maling og eventuelt males med våtromsmaling for å redusere risiko for fuktskader.

2.Etasje > Bad/vaskerom
Vanntett sjikt, membran og sluk,TG2

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 16 mm.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)
- Det er ikke foretatt tetting under terskel slik at ved

eventuelt lekkasje kan vann trenge ut i tilstøtende rom

Tiltak
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.
- Det bør etableres tilfredsstillende tetting under terskelen for å hindre at vann ved eventuell lekkasje kan trenge ut i tilstøtende rom. Manglende tetting medfører økt risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner og tilstøtende rom.

2.Etasje > Bad/vaskerom
Sanitærutstyr og innredning,TG2

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

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Tiltak
- Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelse angående løsning for å synliggjøre eventuelle lekkasjer

2.Etasje > Bad/vaskerom
Ventilasjon,TG2
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Vurdering av avvik:
- Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon) via ventil i tak som er tilkoblet kanal ført opp i luftehatt på tak.

Tiltak
- Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid. Kan anbefales montering av avtrekksvifte for tilstrekkelig ventilering

Kjøkken
Etasje > Kjøkken
Overflater og innredning,TG2
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter, benkeplate i laminat og er utstyrt med komfyr. Flis på vegger mellom benkeplate og overskap. Ukjent alder på innredning men vurderes å være fra 1980/90 tallet

Vurdering av avvik:
- Kjøkkenet mangler noen bruksfunksjoner ut fra dagens standard

Tiltak
- Det bør vurderes oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredningen for å oppnå dagens funksjonskrav og standard. Manglende bruksfunksjoner kan medføre redusert brukervennlighet og lavere verdi på kjøkkenet.

Etasje > Kjøkken
Avtrekk,TG2

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Vurdering av avvik:
- Noe begrenset funksjon ved befaring og anbefales videre undersøkelser

Tiltak
- Det anbefales å gjennomføre videre undersøkelser av avtrekket for å avdekke årsaken til den begrensede funksjonen. Dersom avtrekket ikke fungerer tilfredsstillende, kan det føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader i kjøkkenet.

Tekniske installasjoner
Innvendige avløpsrør,TG2
Innvendige avløpsrør er av støpejern fra før 1990.
Stakeluke i nisje i gulv i bod.

Vurdering av avvik:
- Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det ble registrert fuktskjolder og forhøyede fuktverdier i himling under baderom i 1. etasje som indikerer lekkasje fra sluk/avløp

Tiltak
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

Andre installasjoner,TG2
Luft til luft varmepumpe i stue. Ukjent alder men ut fra opplysninger kan den være fra ca. 2010

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik utover normal slitasjegrad

Tiltak
- Varmepumpen er langt ut i forventet levealder, og restlevetiden er usikker. Det anbefales å vurdere utskifting for å unngå risiko for driftsstans og redusert energieffektivitet.

Tomteforhold
Fuktsikring og drenering,TG2

Noe ukjente forhold angående drenering og fuktsikring men ut fra observasjoner så er drenering av noe nyere dato. Det er synlig grunnmursplast ,er utenpåliggende XPS isolering
Vurdering av avvik:
- Grunnmursplast er lagt uten topplist, noe som medfører at vann kan trenge ned mellom plasten og muren. Isolasjonen er lagt utenpå grunnmursplasten og er synlig,

noe som kan påvirke kvaliteten grunnet eksponering for sollys. Normal utførelse er at isolasjonen legges direkte på muren og tildekkes med grunnmursplast og topplist.

Tiltak
- Det bør monteres topplist på grunnmursplasten for å hindre at vann og smuss trenger ned mellom plasten og muren, da dette kan føre til fuktskader på konstruksjonen over tid. Isolasjonen bør tildekkes og legges i henhold til anbefalt utførelse, da eksponering for sollys kan redusere isolasjonens levetid og funksjon. Feil utførelse kan medføre redusert fuktsikring og svekkelse på isolasjon

Terrengforhold,TG2
Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.
- Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Tiltak
- Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall bort fra bygningen, minimum 1:50 i en avstand på 3 meter fra grunnmuren, for å sikre god bortledning av vann. Manglende fall øker risikoen for vannansamlinger ved muren, som kan føre til fuktproblemer og skader på konstruksjonen.
- Det bør gjøres ytterligere undersøkelser i henhold til NVEs anbefalinger. Mulighet for utvikling av eiendommen kan være begrenset i forhold til sitt potensiale som følge av usikre grunnforhold.

Parkering
På egen gårdsplass.

Sammendrag selgers egenerklæring
Se vedlagt salgsoppgave. Det opplyses at selger har ingen kjennskap til boligen da den har vært utleid i hele eiertiden.

Bygningssakkyndig
Takstforum Midt-Norge as v/ Knut Terje Årsandøy

Byggemåte
Byggemåte: Enebolig i 2 etasjer over kjeller. Grunnmur i betong, veggkonstruksjon i bindingsverk med stående malt kledning. Takkonstruksjon i saltaks form med taktekking av betongtakstein.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er E

Oppvarming
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris for fjernvarme.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 20 589,-pr. 2026

Vann Kr. 3 196,-
Avløp Kr. 4 360,-
Renovasjon Kr. 6 748,-
Feie/tilsynsavgift Kr. 539,-
Eiendomsskatt (3,9promille) Skattetakst Kr. 5 746,- Kr. 2 105 000,-

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

- Årlig bygningsforsikring kr 31 711,- pr år. Boligen har vært forsikret som næringsbygg.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 998 653,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 994 644,- pr. 2024
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 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Forsikring
Fremtind (Næringsbygg)
Polisenr: 40988472

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 884 kvm (Festetomt)
Tomten er festet. Bortfester er Berit Marie Havig.
Avtalen løper til den blir sagt opp av festeren, eller til tomten blir innløst.
Årlig festeavgift utgjør per i dag kroner 7 313,00,- 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 er rett til innløsning ifølge festekontrakten
Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i festeavtalen som følger vedlagt salgsoppgaven.

Kontakt megler ved spørsmål.

Informasjon om festetomt
Festeavgift: Kr 7 313,- pr. år
Festekontrakt datert: 13.11.1956
Festetid: 60

Regulering av festeavgift: hvert 10. år

Adkomst
Adkomst fra offentlig veg

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Beliggende i ett attraktivt og rolig boligområde på Nedre Bjørum. Kort avstand til barneskole og ungdomsskole, samt gangavstand til barnehager, sentrum og idretts- og svømmeanlegg i Kleppen. Nærhet til flott turterreng i Bymark. Avstand til Namsos bysentrum ca. 1,5 km.

Bebyggelse
Eneboliger og rekkehus.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Byggetegninger
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Megler har ikke tatt stilling til om dagens bruk av rommene er søknadspliktig eller godkjent av kommunen.

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei
Modernisering 2. etasje
Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Nei
Kommentar:

Lovlighet
2. etasje er ut fra opprinnelige tegninger en egen boenhet, men er i dag soverom, bad og gang tilhørende 1. etasje. I 1.etasje er 2 soverom på godkjente tegninger i dag i bruk som en del av stue. Boligen er i dag innredet og benyttes som én boenhet. Det anbefales at kjøper setter seg inn i tilgjengelig byggesaksdokumentasjon og selv undersøker med kommunen om dagens bruk og planløsning er i samsvar med godkjent bruk.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Rv769 Høknes - Orientkrysset.

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

5007/65/1157:
13.11.1956 - Dokumentnr: 3035 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 60 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 137
MED FLERE BESTEMMELSER
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSE OM VILKÅR FOR SLETTELSE AV LEIEKONTRAKT

13.11.1956 - Dokumentnr: 3033 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

13.11.1956 - Dokumentnr: 3035 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 60 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 137
MED FLERE BESTEMMELSER
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSE OM VILKÅR FOR SLETTELSE AV LEIEKONTRAKT

09.01.1957 - Dokumentnr: 62 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

13.11.1956 - Dokumentnr: 903036 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5007 Gnr:65 Bnr:18

01.01.2018 - Dokumentnr: 54835 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1703 Gnr:65 Bnr:1157

01.01.2020 - Dokumentnr: 584800 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5005 Gnr:65 Bnr:1157

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

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. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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

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

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

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

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

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

oversendes til megler i forkant av budgivning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:

Provisjon: 2,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 71 250,-
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. tar betalt kun for første visning kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 23 000,-

Samlet skal selger betale kr. 171 950,- 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 5. oktober 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
Dr. Batts veg 2 , 7804 NAMSOS
NAMSOS kommune
gnr. 65, bnr. 1157

Sum areal alle bygg: BRA: 208 m² BRA-i: 208 m²



Befaringsdato: 28.09.2026 **Rapportdato:** 30.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20355-1604 **Eiendomsverdi ref nr:** EJ1634

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Takstforum Midt-Norge AS

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

Rapportansvarlig



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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

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.



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.



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.



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.



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



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

Bolig i 2 etasjer over kjeller oppført i 1956. Grunnmur av betong innvendig med pussede sementerte treullfiberplater.
Veggkonstruksjon i bindingsverk med utvendig stående malt trepanel. Takkonstruksjon i saltaks form med taktekking av betongtakstein
Boligen har hatt noen oppgraderinger siden byggeåret og spesielt 2 etasje med større oppgraderinger i 2020 med nye overflater og nytt bad/vaskerom samt at alle vinduer og balkongdør i etasjen ble oppgradert.
1. etasje har hatt noe oppgraderinger på 1970 tallet men i senere år begrenset.
Baderommet i 1. etasje må oppgraderes, utvendig kledning samt at vinduer må påregnes oppgrader de nærmeste årene.
Vises ellers til kapittel konstruksjoner angående avvik og tiltak

Enebolig - Byggeår: 1956

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein og besiktiget fra bakkenivå.
Undertak noe ukjent men ut fra at det er underliggende taktro er det belagt med papptekking. Ukjent årstall men kan trolig være oppgradert på 1980/90 tallet
Overbygget ved inngangen har pappbelegg Besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp er av metall, og vindskiene er i treverk.
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon, undertak av rupanel og kaldtloft med adkomst via luke i tak i gang 2. etasje
Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.
Vinduene i 1. etasje er malte med 3-lags glass.
Vinduene er av PVC og med 3-lags isolerglass.
Kjellervinduene er malte med koblet glass.
Hovedytterdøren er av teak og har 2-lags glass.
Balkongdør i stue er malt og utført i tre med 3-lags glass.
Balkongdøren i 2. etasje er en PVC balkongdør med 3-lags glass.
Balkong utenfor soverom i 2. etasje mot vest. Utført i trekonstruksjon og med tettesjikt av sink/stålbeslag. Ensidig fall til renne. Rekkverk med stående tett kledning. Rekkverkshøyde 88 cm
Utvendig trapp som betongtrapp

INNVENDIG Gå til side

Gulv i 1. etasje er belagt med laminat og belegg.
Gulv i 2. etasje er belagt med laminat.
Veggene er kledd med tapet , panelplater og trepanel, og himlingene har malte plater og trepanel.
Vegger og himlinger i 2. etasje er utført med malte gipsplater.
Overflater vurderes i god stand men stedvis vært noe sparkling der det ikke er malt over
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Målt med planslaser i stue og kjøkken 1. etasje samt i gang og 1 soverom i 2. etasje uten å avdekke avvik ut over standard og tolreansekrav. Men bygningsdel er fra byggeåret og enkelte overflateavvik må påregnes.
Bygningen oppført før det kom krav til radonsikring
Det er mursteinspiper med pussede og malte overflater. Sotluke i kjeller. Det er ved befaring ikke tilkoblet ildsteder.
Gulvet er av betong. Veggene er av panel på deler av delingsvegger og ellers pusset og malt betong/mur der yttervegger er belagt med pussede sementerte treullfiberplater(Tresonitt) Hulltaking er ikke foretatt da konstruksjon er slik at dette ikke er nødvendig.
Innvendig trapp er en malt tretrapp med belegg i trinn.
Innvendige dører i 1. etasje er finerdører og med foldedør mellom stue og gang. Dører er fra byggeåret med normal påregnelig slitasje men vurderes funksjonell.
Dører i 2. etasje som malte glatt lettdører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Etasje › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Flis på gulv, baderomsplater på vegger og malte plater i tak. Utstyrt med toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning. Baderommet vurderes ut fra standard å være fra 1970 tallet.
Ikke foretatt hulltaking men avdekket symptomer av fukt og forhøyede fyktverdier i underliggende himling i kjeller under baderommet

Våtrom › 2.Etasje › Bad/vaskerom
Baderommet i 2. etasje ble oppgradert i 2020. Det er flislagt gulv og vegger, samt malte gipsplater i himlingen. Rommet er utstyrt med veggmontert toalett, baderomsinnredning, dusjsone med glassdører, opplegg for vaskemaskin og fordelerskap for rør-i-rør-system.
Våtrommet har ikke dokumentasjon men er opplyst av eier å være utført av fagpersonell
Våtrommet har flis på vegg og malte gipsplater som innvendig tak
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk fra dør på 16 mm.
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 16 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg i soverom mot dusjsone, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat under 6 som er laveste målbare verdi..

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter, benkeplate i laminat og er utstyrt med komfyr. Flis på vegger mellom benkeplate og overskap. Ukjent alder på innredning men vurderes å være fra 1980/90 tallet
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Noe ukjent alder men ut fra det som kunne avdekkes i kjeller er noe oppgradert. Grunnet usikkerhet på alder på deler av anlegget anbefales det at det holdes under oppsikt med tanke på eventuelle svekkelser og lekkasjer
Innvendige avløpsrør er av støpejern fra før 1990. Stakeluke i nisje i gulv i bod.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk) som fra byggeåret
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Sikringsskap i gang i 1. etasje og et skap i gang i 2. etasje
Brannslukningsapparat og røykvarsler i 1. etasje men mangler i 2. etasje og i kjeller
Luft til luft varmepumpe i stue. Ukjent alder men ut fra opplysninger kan den være fra ca. 2010

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Noe ukjente forhold angående drenering og fuktsikring men ut fra observasjoner så er drenering av noe nyere dato. Det er synlig grunnmursplast ,er utenpåliggende XPS isolering
Grunnmur er av betong innvendig belagt med pussede sementerte treullfiberplater(Tresonitt)
E
Avløpsledningene er av PVC-plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) og eeltilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningen er av plast (PEL eller PE) og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Ukjent angående alder og tilstand og anbefales nærmere undersøkelser

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Teknisk verdi bygninger	3 000 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

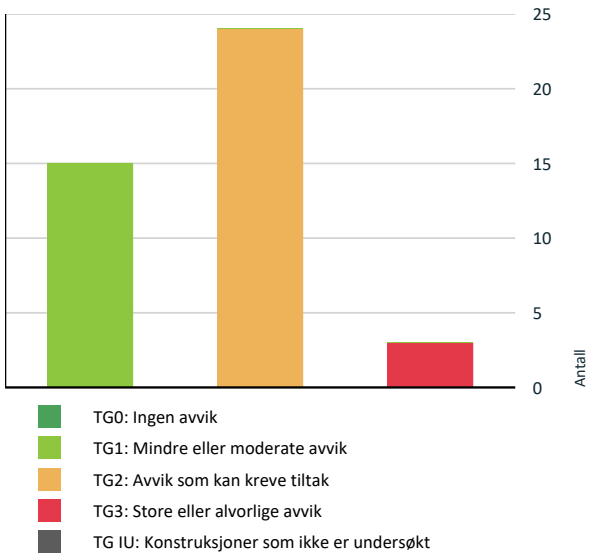
2. etasje er ut fra opprinnelige tegninger en egen boenhet men er i dag med 4 soverom, bad og gang samt gang/trapperom. I 1. etasje er 2 soverom på opprinnelige tegninger medtatt i stue. Ikke framkommet opplysninger om endringer er godkjent med endringer.

Dr. Batts veg 2 , 7804 NAMSOS
Gnr 65 - Bnr 1157
5007 NAMSOS

Takstforum Midt Norge AS
Gammelåvegen 12
7877 HØYLANDET

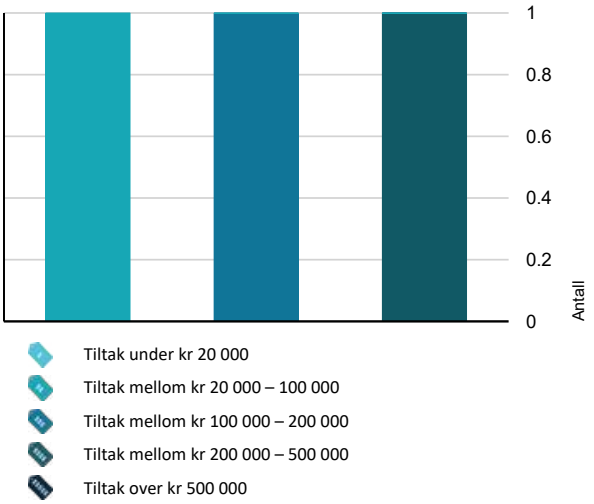
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapport er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør sertifisert i Norsk takst og følger de krav og retningslinjer som er utarbeidet for Norsk takst sine medlemmer. Undertegnede har ingen bindinger til kunde.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Taktekking overbygg inngang	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Vinduer kjeller	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkongdør stue	Gå til side
Innvendig > Overflater gulv 1. etasje	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger 1. etasje	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører 2. etasje	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

●	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
●	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
●	**Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side
●	**Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
●	**Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side
●	**Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side
●	**Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling**	Gå til side
●	**Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk**	Gå til side
●	**Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
●	**Våtrom > 2.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Det mangler snøfangere på hele taket. utenom på venstre side av takoppløft. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere	Gå til side
⚠	Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverket er med høyde 88 cm mot dagens krav på 1 meter	
⚠	Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.	
⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
⚠	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 tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.	
⚠	Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Utført tiltak i 2. etasje i forbindelse med renovering i 2020 slik at det trolig er samsvarserklæringer men må sjekkes nærmere	
⚠	Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1956

Kommentar

Anvendelse
Bolig

Standard
1. etasje med standard fra byggeår med noe oppgraderinger. 2. etasje oppgradert ca 2020

Vedlikehold
1. etasje med begrenset vedlikehold over mange år. 2. etasje med større oppgraderinger ca 2020

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein og besiktiget fra bakkenivå. Undertak noe ukjent men ut fra at det er underliggende taktro er det belagt med papptekking. Ukjent årstall men kan trolig være oppgradert på 1980/90 tallet

Vurdering av avvik:

• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Det er registrert noe fuktskjolder på undersiden av taktroen, men det ble ikke målt forhøyede fuktverdier ved befaringen. Fuktskjoldene kan stamme fra forhold før ny taktekking ble lagt.

• Taktekking er med en del groing av mose

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Mose bør fjernes fra taktekkingen for å forhindre redusert levetid på takstein





TG 2 Taktekking overbygg inngang

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Overbygget ved inngangen har pappbelegg Besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist større mengder mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse.

Konsekvens/tiltak

• Svekking av taktekkingen kan føre til økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjon.

• Det anbefales å kontrollere tilstanden nærmere og utbedre eller fornye taktekkingen ved behov.



TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall, og vindskiene er i treverk.

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele taket. utenom på venstre side av takoppløft. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav. Dette gjelder spesielt i områder der det naturlig ferdes folk, for å redusere risikoen for personskader som følge av snø- og isras fra taket.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon, undertak av rupanel og kaldtloft med adkomst via luke i tak i gang 2. etasje

Vurdering av avvik:

• Det er noe mindre nedbøyning i takkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Anbefales at forholdet holdes under oppsikt med tanke på eventuelt utvikling. Spesielt hvis det monteres snøfangere kan dette medføre økt belastning da snø ikke sklir av taket
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt belastning på konstruksjonen, som over tid kan føre til ytterligere deformasjon eller skader.

Tilstandsrapport







TG 3 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist betydelige råteskader i den stående bordkledningen der det stedvis er synlig bakenforliggende sjikt. Spesielt gjelder det vegg mot vest men det er stedvis generelt råteskader

Konsekvens/tiltak

• Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

• Råteskadet bordkledning må skiftes ut da det stedvis er hull i kledningen som medfører fuktpåkjenning på bakenforliggende sjikt som over tid medfører fuktskader i konstruksjon. Anbefales nærmere undersøkelser når kledning er revet

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene i 1. etasje er malte med 3-lags glass.

Årstall: 1977 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke samt at det er skjevheter som medfører at det er utett mellom karm og ramme.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes at de fleste vinduer i 1. etasje må skiftes de nærmeste årene for å oppnå god funksjon og tetthet. Manglende tiltak medfører utvikling av skader og redusert isoleringsevne.

TG 1 Vinduer 2. etasje

Beskrivelse

Vinduene er av PVC og med 3-lags isolerglass.

Tilstandsrapport

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer kjeller

Beskrivelse

Kjellervinduene er malte med koblet glass.

Vurdering av avvik:

• Karmene i vinduene er slitte, og det er sprekker i treverket.

Vinduer har også begrenset isoleringsevne sammenlignet med dagens standard.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes oppgradering av vinduene de nærmeste årene for å forhindre skadeutvikling og utettheter.



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdøren er av teak og har 2-lags glass.

Årstall: 1977 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

• Ytterdør fra byggeår med påregnelig noe slitasje på overflater. Og noe harde pakninger som kan begrense tette og isoleringsevnen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes å skifte ut pakninger og foretas overflatebehandling for å opprettholde noe levetid på døren som ellers har normal funksjon.



TG 2 Balkongdør stue

Beskrivelse

Balkongdør i stue er malt og utført i tre med 3-lags glass.

Tilstandsrapport

Årstall: 1977 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Dør tar i terskel samt at pakninger er noe harde

Konsekvens/tiltak
• Døren bør justeres slik at den ikke tar i terskelen, og pakninger bør vurderes skiftet ved behov.
Ellers er dør langt ut i forventet levetid og det kan påregnes oppgradering de nærmeste årene for å sikre god funksjon og tetthet.

TG 1 Balkongdør 2. etasje

Beskrivelse

Balkongdøren i 2. etasje er en PVC balkongdør med 3-lags glass.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong utenfor soverom i 2. etasje mot vest. Utført i trekonstruksjon og med tettesjikt av sink/stålbeslag. Ensidig fall til renne. Rekkverk med stående tett kledning. Rekkverkshøyde 88 cm

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i rekkverk samt at underliggene kledning har løsnet
• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverket er med høyde 88 cm mot dagens krav på 1 meter

Konsekvens/tiltak
• Fukt- og råteskader i rekkverk kan føre til svekket styrke og redusert sikkerhet.
• Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen og ut fra bygningsdelens alder og råteskadet rekkverk må det påregnes oppgradering på kort sikt.
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp som betongtrapp

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater gulv 1. etasje

Beskrivelse

Gulv i 1. etasje er belagt med laminat og belegg.

Vurdering av avvik:

• Overflater av eldre dato med påregnelig noe slitasje og i stue er det svimerking av belegg grunnet panelovner.

Konsekvens/tiltak

• Overflater bør vurderes oppgradert eller utbedret, spesielt der det er svimerker etter panelovner samt at de fleste gulvoverflatene er av eldre dato.

TG 1 Overflater gulv 2. etasje

Beskrivelse

Gulv i 2. etasje er belagt med laminat.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 2 Overflater - vegger og himlinger 1. etasje

Beskrivelse

Veggene er kledd med tapet , panelplater og trepanel, og himlingene har malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:

• Overflater av eldre dato med begrenset vedlikehold. I stue skader på tapet under 1 vindu samt at deler av panel i gang er revet

Konsekvens/tiltak

• Overflatene bør vedlikeholdes eller utbedres, spesielt skader og fuktskolder på tapet under vinduet i stuen, for å hindre videre forringelse og opprettholde estetisk og funksjonell standard. Manglende vedlikehold kan føre til økt slitasje og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.





TG 1 Overflater - vegger og himlinger 2. etasje

Beskrivelse

Vegger og himlinger i 2. etasje er utført med malte gipsplater. Overflater vurderes i god stand men stedvis vært noe sparkling der det ikke er malt over

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Målt med planslaser i stue og kjøkken 1. etasje samt i gang og 1 soverom i 2. etasje uten å avdekke avvik ut over standard

og tolreansekrav. Men bygningsdel er fra byggeåret og enkelte overflateavvik må påregnes.

Radon

Beskrivelse

Bygningen oppført før det kom krav til radonsikring

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspiper med pussede og malte overflater. Sotluke i kjeller. Det er ved befaring ikke tilkoblet ildsteder.

Vurdering av avvik:

• Det er i dag ikke montert ildsted og i stue er røykrørshull tettet med det som trolig er gipsplate og sparklet utenpå men det mangler ferdigstillelse av overflate. Ved eventuelt ny montering av ildsted må det foretas tilsyn før eventuelt nytt ildsted tas i bruk. Sotluke i kjeller med større rustdannelser.

Konsekvens/tiltak

• Røykrørshull i stue bør ferdigstilles med godkjent materiale for å sikre brannsikkerhet. Sotluke i kjeller med rustdannelser bør utbedres eller skiftes for å unngå svekket funksjon og økt risiko for lekkasje av sot eller røyk. Før eventuell montering og bruk av nytt ildsted må det gjennomføres tilsyn av fagperson for å sikre at skorstein og tilkoblinger er i forskriftsmessig stand, for å unngå brannfare og skader på bygningen.





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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene er av panel på deler av delingsvegger og ellers pusset og malt betong/mur der yttervegger er belagt med pussede sementerte treullfiberplater(Tresonitt) Hulltaking er ikke foretatt da konstruksjon er slik at dette ikke er nødvendig.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv, ved at maling har løsnet, samt at det ved fuktsøk ble registrert forhøyede fuktverdier.

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Men bygningsdel er fra byggeåret da det ikke ble benyttet dampsperre og det vil naturlig være kappillæroppsug fra grunn. Det utelukkes ikke at det har vært en del tidligere fuktpåkjenning da det i senere år er foretatt oppgradering av drenering og utvendig fuktsikring

Tilstandsrapport

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







Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er en malt tretrapp med belegg i trinn.

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

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

TG 1 Innvendige dører 1. etasje

Beskrivelse

Innvendige dører i 1. etasje er finerdører og med foldedør mellom stue og gang. Dører er fra byggeåret med normal påregnelig slitasje men vurderes funksjonell.

TG 2 Innvendige dører 2. etasje

Beskrivelse

Dører i 2. etasje som malte glatt lettdører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på 2 dører

Konsekvens/tiltak

• Avvik kan føre til redusert funksjon, tetthet og levetid på dørene.

• Enkelte dører må justeres.

Tilstandsrapport

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Flis på gulv, baderomsplater på vegger og malte plater i tak. Utstyrt med toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning. Baderommet vurderes ut fra standard å være fra 1970 tallet.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet er trolig fra 1970 tallet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er i dag dusjkabinett men det er ikke mulig å inspisere sluk da dusjkabinett må demonteres da det ikke kan flyttes på grunn av lite plass. Men det ble i himling i kjeller under baderommet avdekket missfarging og forhøyede fuktverdier som indikerer utett våtrom og da trolig rundt sluket.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Det ble i himling i kjeller avdekket fuktskjolder og forhøyede fuktverdier som indikerer utettheter i sluk eller tettesjikt

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Ikke foretatt hulltaking men avdekket symptomer av fukt og forhøyede fyktverdier i underliggende himling i kjeller under baderommet

Vurdering av avvik:

• Det er ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, påvist høyt/kritisk fuktnivå, men ikke konstatert fuktskade.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres en grundig kontroll av tilstøtende konstruksjoner for å avdekke eventuelle fuktskader eller svakheter. Manglende oppfølging kan føre til skjulte skader, redusert levetid på konstruksjonen og økt risiko for kostbare utbedringer.





2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Baderommet i 2. etasje ble oppgradert i 2020. Det er flislagt gulv og vegger, samt malte gipsplater i himlingen. Rommet er utstyrt med veggmontert toalett, baderomsinnredning, dusjsone med glassdører, opplegg for vaskemaskin og fordelerskap for rør-i-rør-system.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Våtrommet har ikke dokumentasjon men er opplyst av eier å være utført av fagpersonell

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malte gipsplater som innvendig tak

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Baderommet er med skrå himling i deler av dusjsone som kan medføre fuktpåkjenning på overflate som er med malte gipsplater

Konsekvens/tiltak

• Anbefales vurdering av type maling og eventuelt males med våtromsmaling for å redusere risiko for fuktskader.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk fra dør på 16 mm.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 16 mm.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

• Det er ikke foretatt tetting under terskel slik at ved eventuelt lekkasje kan vann trenge ut i tilstøtende rom

Konsekvens/tiltak

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

• Det bør etableres tilfredsstillende tetting under terskelen for å hindre at vann ved eventuell lekkasje kan trenge ut i tilstøtende rom. Manglende tetting medfører økt risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner og tilstøtende rom.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelse angående løsning for å synliggjøre eventuelle lekkasjer

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon) via ventil i tak som er tilkoblet kanal ført opp i luftehatt på tak.

Konsekvens/tiltak

• Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid. Kan anbefales montering av avtrekksvifte for tilstrekkelig ventilering

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg i soverom mot dusjsone, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat under 6 som er laveste målbare verdi..



KJØKKEN

Tilstandsrapport

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter, benkeplate i laminat og er utstyrt med komfyr. Flis på vegger mellom benkeplate og overskap. Ukjent alder på innredning men vurderes å være fra 1980/90 tallet

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet mangler noen bruksfunksjoner ut fra dagens standard

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredningen for å oppnå dagens funksjonskrav og standard. Manglende bruksfunksjoner kan medføre redusert brukervennlighet og lavere verdi på kjøkkenet.





ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Noe begrenset funksjon ved befaring og anbefales videre undersøkelser

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre videre undersøkelser av avtrekket for å avdekke årsaken til den begrensede funksjonen.
Dersom avtrekket ikke fungerer tilfredsstillende, kan det føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader i kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 1 Innvendige vannledninger - 1

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Noe ukjent alder men ut fra det som kunne avdekkes i kjeller er noe oppgradert. Grunnet usikkerhet på alder på deler av anlegget anbefales det at det holdes under oppsikt med tanke på eventuelle svekkelser og lekkasjer

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av støpejern fra før 1990. Stakeluke i nisje i gulv i bod.

Vurdering av avvik:

• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det ble registrert fuktskjolder og forhøyede fuktverdier i himling under baderom i 1. etasje som indikerer lekkasje fra sluk/avløp

Konsekvens/tiltak

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.





TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk) som fra byggeåret

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2011 **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

Sikringsskap i gang i 1. etasje og et skap i gang i 2. etasje

Vurdering av avvik:

• Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Utført tiltak i 2. etasje i forbindelse med renovering i 2020 slik at det trolig er samsvarserklæringer men må sjekkes nærmere

Konsekvens/tiltak

• Tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukningsapparat og røykvarsler i 1. etasje men mangler i 2. etasje og i kjeller

TG 2 Andre installasjoner

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe i stue. Ukjent alder men ut fra opplysninger kan den være fra ca. 2010

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik utover normal slitasjegrad

Konsekvens/tiltak

• Varmepumpen er langt ut i forventet levealder, og restlevetiden er usikker. Det anbefales å vurdere utskifting for å unngå risiko for driftsstans og redusert energieffektivitet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Noe ukjente forhold angående drenering og fuktsikring men ut fra observasjoner så er drenering av noe nyere dato. Det er synlig grunnmursplast ,er utenpåliggende XPS isolering

Vurdering av avvik:

• Grunnmursplast er lagt uten topplist, noe som medfører at vann kan trenge ned mellom plasten og muren.

Isolasjonen er lagt utenpå grunnmursplasten og er synlig, noe som kan påvirke kvaliteten grunnet eksponering for sollys. Normal utførelse er at isolasjonen legges direkte på muren og tildekkes med grunnmursplast og topplist.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres topplist på grunnmursplasten for å hindre at vann og smuss trenger ned mellom plasten og muren, da dette kan føre til fuktskader på konstruksjonen over tid.

Isolasjonen bør tildekkes og legges i henhold til anbefalt utførelse, da eksponering for sollys kan redusere isolasjonens levetid og funksjon. Feil utførelse kan medføre redusert fuktsikring og svekkelse på isolasjon

Tilstandsrapport



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur er av betong innvendig belagt med pussede sementerte treullfiberplater(Tresonitt)

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

E

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

• Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilstrekkelig fall bort fra bygningen, minimum 1:50 i en avstand på 3 meter fra grunnmuren, for å sikre god bortledning av vann. Manglende fall øker risikoen for vannansamlinger ved muren, som kan føre til fuktproblemer og skader på konstruksjonen.

• Det bør gjøres ytterligere undersøkelser i henhold til NVEs anbefalinger. Mulighet for utvikling av eiendommen kan være begrenset i forhold til sitt potensiale som følge av usikre grunnforhold.

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

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PVC-plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningen er av plast (PEL eller PE) og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Ukjent angående alder og tilstand og anbefales nærmere undersøkleser.

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:

• Det mangler snøfangere på hele taket. utenom på venstre side av takoppløft. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverket er med høyde 88 cm mot dagens krav på 1 meter

• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

Tilstandsrapport

• 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 tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Utført tiltak i 2. etasje i forbindelse med renovering i 2020 slik at det trolig er samsvarserklæringer men må sjekkes nærmere

• Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak

• Det må monteres snøfangere for å oppfylle sikkerhetskrav. Dette gjelder spesielt i områder der det naturlig ferdes folk, for å redusere risikoen for personskader som følge av snø- og isras fra taket.

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det bør gjøres ytterligere undersøkelser i henhold til NVEs anbefalinger. Mulighet for utvikling av eiendommen kan være begrenset i forhold til sitt potensiale som følge av usikre grunnforhold.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 880 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**3 000 000**

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

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje	76			76			76
2.Etasje	62			62	4	13	75
Kjeller	70			70			70
SUM	**208**				**4**	**13**	**221**
SUM BRA	**208**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad, gang/trapperom, stue, kjøkken, gang		
2.Etasje	4 soverom, gang, gang/ trapperom, bad/vaskerom		
Kjeller	Gang, 7 boder		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: 2. etasje er ut fra opprinnelige tegninger en egen boenhet men er i dag med 4 soverom, bad og gang samt gang/trapperom. I 1. etasje er 2 soverom på opprinnelige tegninger medtatt i stue. Ikke framkommet opplysninger om endringer er godkjent med endringer.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.9.2026	Knut Terje Årsandøy	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5007 NAMSOS	65	1157		0	883.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Dr. Batts veg 2

Hjemmelshaver

Havig Berit Marie, Havig Mimi Margrete, Namsos Boligutleie AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligeiendom beliggende på Svenskbyen

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.

Regulering

Reguleringsplan for RV769 Høknes- Orientkrysset

Om tomten

Flat tomt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	24.09.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	30.09.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	30.09.2026		Gjennomgått		Nei
Beskrivelse	30.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.09.2026	
2	30.09.2026	
3	05.10.2026	Rapport revidert 05.10.26

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.»*

Dr. Batts veg 2

Nabolaget Bjørum - vurdert av 30 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Namsos barneskole (1-7 kl.) 184 elever, 11 klasser	5 min 0.4 km
Høknes barneskole (1-7 kl.) 396 elever, 20 klasser	10 min 0.9 km
Vestbyen skole (1-7 kl.) 198 elever, 10 klasser	7 min 2.7 km
Høknes ungdomsskole (8-10 kl.) 164 elever, 14 klasser	4 min 0.3 km
Namsos ungdomsskole (8-10 kl.) 240 elever, 17 klasser	6 min 0.6 km
Olav Duun videregående skole 852 elever	13 min 1.1 km

Offentlig transport

Prix Østbyen Totalt 11 ulike linjer	2 min 0.1 km
Namsos lufthavn	6 min

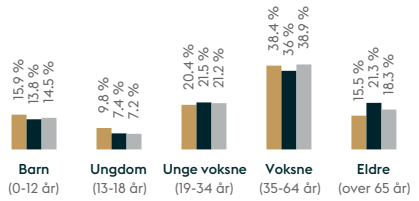
Barnehager

Namsos musikkbarnehage (1-5 år... 25 barn	3 min 0.2 km
Kleppen barnehage (1-5 år) 22 barn	5 min 0.5 km
Bjørum barnehage (0-5 år) 50 barn	8 min 0.5 km

Dagligvare

Coop Prix Namsos	2 min
Coop Extra Abc	10 min

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100

Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Høknes ungdomsskole ballbinge	4 min
Svenskbyen balløkke	5 min
Care Namsos	16 min
Træn Namsos	18 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100

Trafikk

Lite trafikk 91/100

Støynivået

Lite støynivå 91/100



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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Isabel R Ignacio Bjørnaas	9578-5998-4-3993291	2026-10-06 16:18:05
Terje Bjørnaas	9578-5999-4-1580925	2026-10-06 16:12:40

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
6. okt. 2026

Oppdragsnummer
38-0054/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Dr. Batts veg 2, 7804 NAMSOS

Meglerfirma
Nordvik Namsos

Selgere
Isabel Ignacio Bjørnaas , Namsos Boligutleie AS v/ Terje Bjørnaas

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Ja

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, privat forsikring
Polisenummer: Vet ikke , men megler vet
Forsikret i: DnB

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: Rørlegger og elektriker firma i Namsos / Steinkjer. Megler har oversikt

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger i Namsos/ Steinkjer. Megler kjenner til firma

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Megler kjenner navn på firma

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Grunnmur har blitt drenert og plast lagt mot mur

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Vet ikke. Har ikke vært til stede

---

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: Megler har kvitteringer

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Våren 2026. El firma har vært og gjort arbeidet slik at det er godkjent anlegg

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Namsos kommune har spylt rør til kloakk

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kommunal vann og kloakk

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det bare elektrisk ovner og varmepumpe i huset

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Ny drenering og plastknott duk lagt. Ny stein, sand lagt til

---

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 uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 38-0054/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Terje Bjørnaas	**2026-10-06**	**Isabel R Ignacio Bjørnaas**	**2026-10-06**

Identifikasjon

Terje Bjørnaas

Identifikasjon

Isabel R Ignacio Bjørnaas

Signicat

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

Utskriftsdato: 19.09.2026

Eiendomskart for eiendom 5007 - 65/1157//



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	883,50 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	7151850,21	**Øst**	621264,61	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	7151863,37	621248,23	36 cm	Jord (JO)	Grensepåle (64)	19,87	
2	7151867,82	621246,54	36 cm	Jord (JO)	Grensepåle (64)	4,76	
3	7151877	621249,73	36 cm	Jord (JO)	Grensepåle (64)	9,72	
4	7151880,03	621253,68	14 cm	Jord (JO)	Grensepåle (64)	4,98	
5	7151850,72	621282,82	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	41,33	
6	7151845,36	621277,32	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,68	
7	7151839,77	621270,51	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,81	
8	7151835,76	621265,11	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,73	
9	7151835,02	621263,75	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,55	
10	7151834,67	621262,54	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,26	
11	7151843,72	621251,2	14 cm	Jord (JO)	Grensepåle (64)	14,51	

Stempelmerker kr. 45,-.

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

Dagbok nr. 3035/13-1/ 1956.
Namdal Sorenskriverembete

FESTEKONTRAKT

§ 1.

Partene og tomta.

Undertegnede Jörgen Johs. Havig

født 28/7-1919 som eier av eiendommen

Björum gnr. 17, bnr. 5

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

i Namsos kommune, Nord-Tröndelag fylke

fester herved bort til Peder Sanders

født 16/10-1886 en hustomt stor 911 m² av eiendommen.

§ 2.

Nærmere bestemmelse og beskrivelse av tomta.

Se målebrev

Overs. av 11/57.

§ 3.

Festeavgiften.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 136,65 kroner

beregnet etter 0,15 kr prm m² % om året av en tomteverdi kr.

Festeavgiften betales halvårlig 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: SEM & STENERSEN A/S, OSLO
4—54.

§ 4.

Sikkerheten for festeavgiften.

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

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

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

§ 5.

Festetiden.

Festetiden skal være ....60..... år.

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

§ 6.

Overdragelse eller pantsettelse av festeretten.

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

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

§ 7.

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

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

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

§ 8.

Spesielle vilkår.

Innfestingsavgift svares med 1 års leie. Hver gang tomta går over til ny leier, skal samme innfestingsavgift erlegges. Nödvendig innhegning av tomta bekostes av festeren.

§ 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. juli 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:

Bjørum den 12/11-1956

Jørgen Johs. Haug.
(grunneier)

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

1.

2.

Som fester:

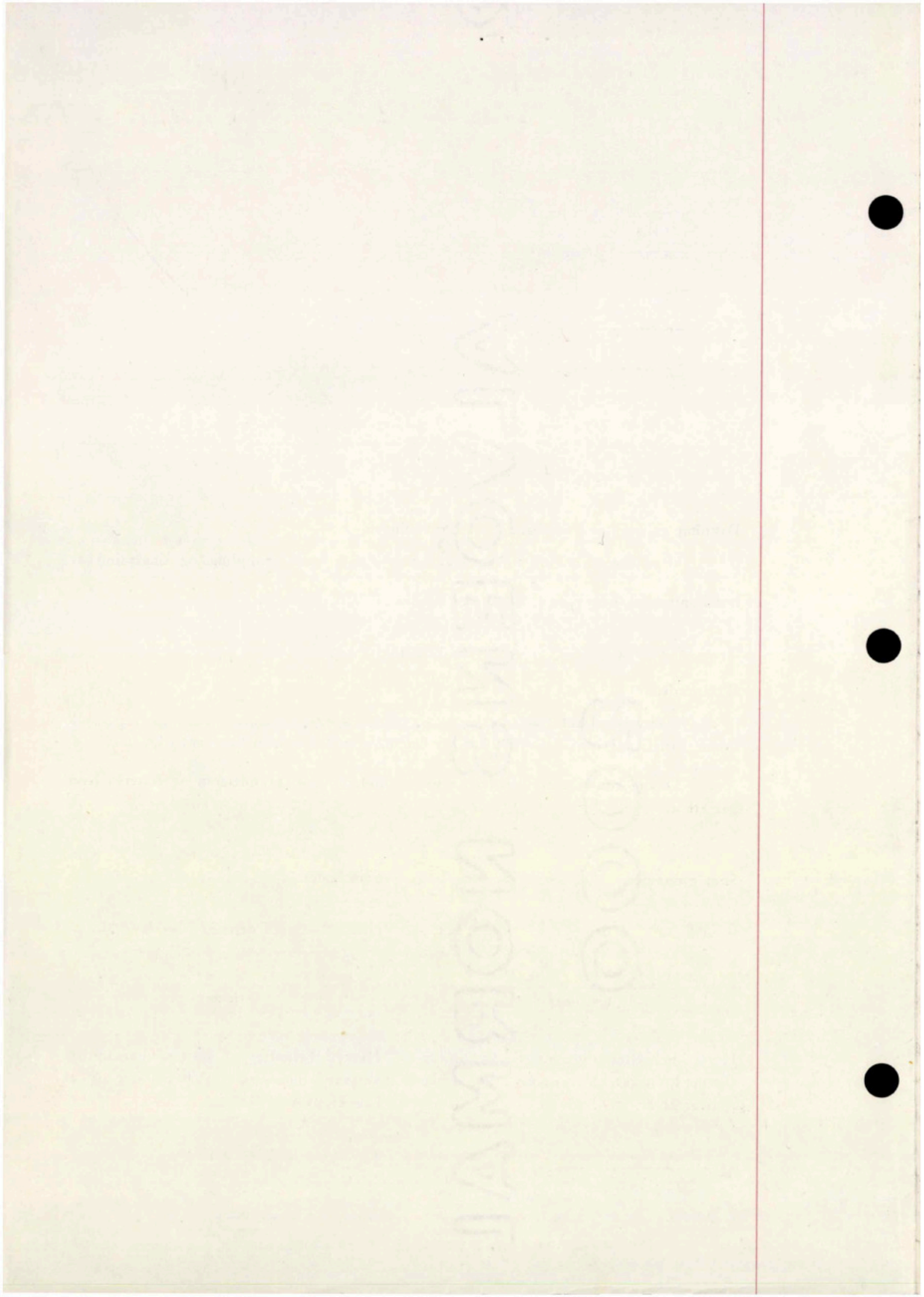
Bjørum den 12/11-1956.

Peder A. Sanders
(fester)

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

1.

2.

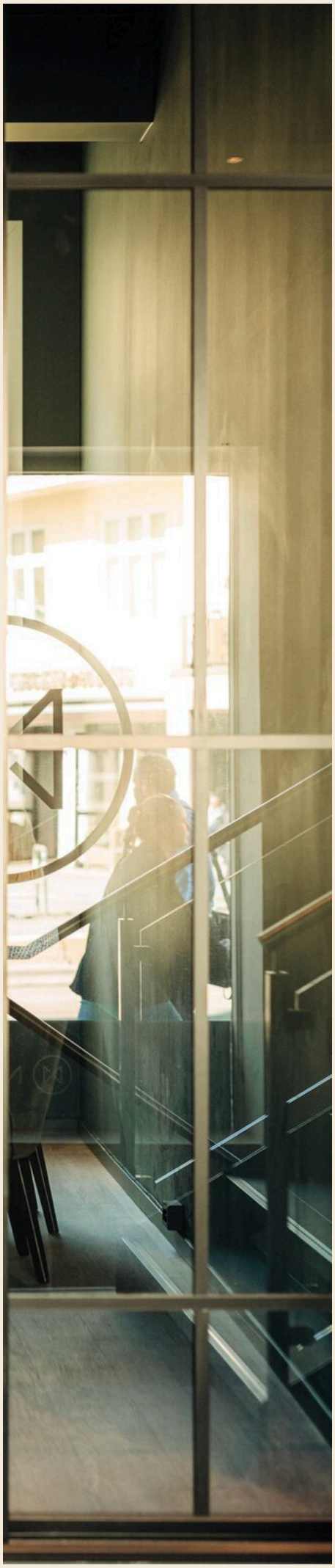


Velkommen til

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.

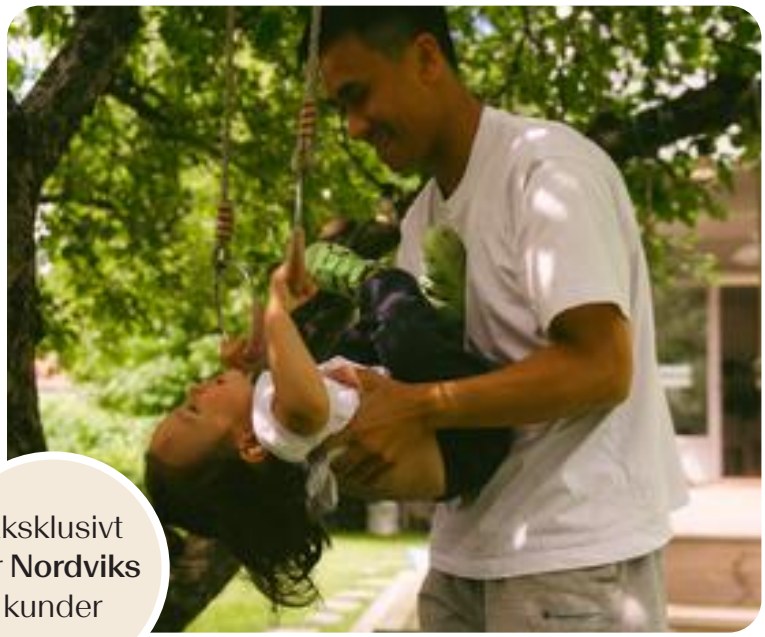


Kirkegata 5, 7800 NAMSOS
e.brondbo@nordvikbolig.no
904 08 420

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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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: 38-0054/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Dr. Batts veg 2 7804 NAMSOS
Matrikkel: Gnr 65, bnr 1157 (ideell andel 1/1) i Namsos kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Elin Brøndbo

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