

aktiv.



Smimovegen 22, 7822 BANGSUND

**Bangsund - Enebolig med uthus.  
Gangavstand til skole og butikk.  
Eiet tomt.**



Avdelingsleder/Megler

## Torleif Sommerseth

**Mobil** 928 06 396

**E-post** torleif.sommerseth@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Namsos

Søren R Thornæs veg 4, 7800 NAMSOS

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 450 000,-  
**Omkostn.:** Kr 37 600,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 487 600,-  
**Selger:** Karen Marie Fjær

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1940  
**BRA-i/BRA Total** 80/125 kvm  
**Tomtstr.:** 765.1 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 34, bnr. 353  
**Oppdragsnr.:** 1706240180

# Bangsund - Enebolig med uthus. Gangavstand til skole og butikk. Eiet tomt.

Eiendommen beliggende i etablert og rolig boligområde med gangavstand til skole, fotballbane og butikk. Flotte turområder og båthavn i nærområde.

Boligen framstår som normalt vedlikeholdt med følgende oppgraderinger:

1999 - Tilbygd bad/vaskerom og det som naturlig måtte berøres som ny bordkledning på alt og ny takteking og takrenner.

2000 - Skiftet kjøkkeninnredning.

2000 - Nye innvendige vann og avløpsrør.

2014 - Montert ny vedovn.

2010 - Montert varmepumpe luft/luft.

2014 - Skiftet varmtvannsbereider ca. da.

Inneholder

1. etasje: Vindfang, gang, bad, kjøkken, stue.

2. etasje: Gang, 2 soverom. Kott.

Uthus.

Velkommen på visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Nabolagsprofil .....	33
Tilstandsrapport .....	38
Egenerklæring .....	60
Matrikelkart og -rapport .....	65
Områdekart .....	71
Reguleringsplan .....	74
Pipe/ildsted info .....	75
Kommunela avgifter .....	76
Tensio .....	77
Energiattest .....	78
Budskjema .....	90

# Om eiendommen

## Areal

BRA - i: 80 m<sup>2</sup>

BRA - e: 45 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 125 m<sup>2</sup>

## Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 48 m<sup>2</sup>

2. etasje

BRA-i: 32 m<sup>2</sup>

## Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 31 m<sup>2</sup>

2. etasje

BRA-e: 14 m<sup>2</sup>

## Ikke målbare arealer

2. etasje:

Etasje GUA (gulvareal): 37 kvm.

BRA (målbart areal): 32 kvm.

ALH (arealer med lav himlingshøyde: 5 kvm.

Kjeller:

Etasje GUA (gulvareal): 10 kvm

ALH (arealer med lav himlingshøyde: 10 kvm.

## Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Kjeller på ca. 10 kvm med romhøyde ca. 1,87 m og under målbar høyde som minimum er 1,9 m.

**Tomtetype**

Eiet

**Tomtestørrelse**

765.1 m<sup>2</sup>

**Tomtebeskrivelse**

Eiertomt på ca. 765 kvm. Tomten er omtrent flat med romslig gårdsplass og en del plen.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

**Beliggenhet**

Eiendommen beliggende i etablert og rolig boligområde med gangavstand til skole, fotballbane og butikk. Flotte turområder og båthavn i nærområde.

**Adkomst**

Enkel adkomst med avkjøring fra kommunal vei.

**Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehager

Bangsund barnehage (1-5 år) 0.7 km

Flak naturbarnehage (1-5 år) 2.7 km

Barstad barnehage (1-5 år) 6.8 km

Skoler

Bangsund skole (1-10 kl.) 0.3 km

Olav Duun videregående skole 13.8 km

Grong videregående skole 59.5 km

## **Bygningssakkyndig**

Sverre Kvaløsæter

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Enebolig er oppført i en og en halv etasje over kjeller under noe under målbar høyde. Grunnmur er oppført i støpt betong og gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og plank utvendig kledd med liggende panel. Taket er et saltak tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Ellers med eldre uthus bygd ca. 1950 av enkel trekonstruksjon med utvendig liggende bordkledning. Taktekking og takrenner av metall med god stand. Med eldre delvis slitte vinduer med enkle glass. Hovedplan med tregulv på ca. 26 m<sup>2</sup> tilbygd bodrom i ettertid på m<sup>2</sup>. 2. etg med tregulv med målbart areal på ca. 14 m<sup>2</sup>.

Også med en lekestue/hagebod med bra sand.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Sverre Kvaløsæter, datert 19.12.2024. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Pkt. 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende? Ja

Beskrivelse: Pålegg om ny takstige

Pkt. 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja

Beskrivelse: Skifte av måler

Pkt. 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen? Ja

Beskrivelse: Skifting av takstige

Tilleggs kommentar:

Varmepumpe ble installert 2.11.10

## **Innhold**

1. etasje: Vindfang, gang, bad, kjøkken, stue.

2. etasje: Gang, 2 soverom. Kott.

Kjeller på ca. 10 kvm med romhøyde ca. 1,87 m og under målbar høyde som minimum er 1,9 m.

## **Standard**

1. etasje

Vindfang: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling.

Gang: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Sikringsskap.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt panel i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjkabinett, wc, opplegg for vaskemaskin, servantskap, servant og mekanisk avtrekk.

Kjøkken: Laminat på gulv med skader og malt panel på vegger. Malt panel i himling.

Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesone, stekeovn, kjøleskap.

Stue: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Vedovn og varmepumpe. Trapp.

2. etasje

Gang: Tregulv som malt og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Trapp.

Soverom 1: Tregulv som malt og malt panel på vegger. Malt panel i himling.

Soverom 2: Tregulv som malt og malt tapet på vegger. Malt panel i himling. Panelovn.

Skyvedørsgarderobe.

Kott: Laminat på gulv og malt tapet på vegger. Malt overflate i himling.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

### **Drenering**

Oppsummering:

Taknedløp er avsluttet over bakken uten utkast. Lite fall fra mur.

Tvilsomt etablert drenering hvor det opplyses være godt drenerende grunnforhold som sand.

Ikke skadelig fuktighet i mindre kjellerrom.

### **Vinduer og dører**

Oppsummering:

Vinduer ennå med bra stand, men kommet i en alder hvor det kan være risiko for punktering av glass og harde pakninger med utettheter som konsekvens.

Ytterdør med fuktskader utvendig, men fungerer.

#### Yttervegger

##### Oppsummering:

Lufting begrenset grunnet sokkelplank tett mot vegg og ingen åpning mellom sokkelplank og kledning.

Kledning uten noe å bemerke som ble overflatebehandlet for tre år siden.

TG 2 for lite lufting.

#### Loft (konstruksjonsoppbygging)

##### Oppsummering:

Det registreres fuktmerker rundt takgjennomføring til pipe og ellers trolig grunnet alder og kondensering som kan skyldes lite lufting kombinert ned lite isolasjon og manglende dampsperre.

Det var ikke undertak i område nært murpipe uten vesentlige konsekvenser.

Lite isolasjon kombinert med lite lufting kan medføre ising i takrenner.

Loft med begrenset isolasjon ned mot oppholdsrom.

Synlig presenning i ytterkant loft over inngang. Ukjent om den ligger under isolasjon.

#### Takkonstruksjon

##### Oppsummering:

Det registreres svai/nedbøy i takflaten på opprinnelig del.

Begrenset luftet som små hull i gesimsen og litt i gavler har ikke medført til annet enn mørkere farge på taktro.

#### Etasjeskille og gulv på grunn

##### Oppsummering:

Med tanke på alder og byggemåte er det ikke store skjevheter på gulvene.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er undersøkt om det finnes skader i gulv hovedplan som følge av at det med åpning ned til terreng med risiko for skader. Ingen adkomst for kontroll.

##### Anbefalte tiltak:

Etabler adkomst for kontroll under gulvet om mulig.

#### Ildsted/Skorstein

##### Oppsummering:

Med varmeskjold bak ovn grunnet nærhet til panel.

Iflg kontroll av feievesen i 2020 ble det bemerket at pipa er innekledd i 2. etg og ovn for nært brennbart materiale, noe som ikke stemmer i forhold til opplysninger gitt ved befaring i 2013.

##### Anbefalte tiltak:

Nærmere undersøkelse angående pipe med eller uten røkrør og innkledning.



## Trapp

### Oppsummering:

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

## Elektrisk

### Oppsummering:

Utførte arbeider på anlegget mangler dokumentasjon. Arbeidene ble utført i regi av tidligere eier. Det er derfor ukjent hvem som har utført arbeidene.

### Anbefalte tiltak:

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

## Varmesentral

### Oppsummering:

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering:

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid

## Våtrom

### Oppsummering av overflater:

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Ca. 20 mm. i forhold til ved dør og sluk noe inne på gulvet. Er også fall fra område vaskemaskin til sluk.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Ingen andre skader enn etter tidligere innfesting i vegger og stedvis mindre åpning i silikonfuge mellom gulv og vegg flis.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Ser ikke ut som det er benyttet membran i sluk. Mindre konsekvenser om gulv er støpt på grunnen.

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

### Oppsummering av ventilasjon:

Avtrekksvifte opplyses å være med noe ustabil funksjon.

### Anbefalte tiltak ventilasjon:

Skifte avtrekksvifte om nødvendig.

Forhold som har fått TG3:

Utstyr på tak

Oppsummering:

Det er etablert en taktekking med glatt overflate og det er krav til snøfangere.

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Det er krav til stige for adkomst for feier.

Takstige er ikke tilfredsstillende festet til takkonstruksjonen, noe som også er bemerket av feier.

Anbefalte tiltak:

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Det er ikke framlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Bygget er byggemeldt og søkt før 1.januar 1998 og nødvendigvis ikke med ferdigattest.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Sverre Kvaløsæter, datert 19.12.2024. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

Kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin medfølger i handelen.

### **Moderniseringer og påkostninger**

Tiltak etter byggeår:

1999 - Tilbygd bad/vaskerom og det som naturlig måtte berøres som ny bordkledning på alt og ny taktekking og takrenner.

2000 - Nye innvendige vann og avløpsrør.

2014 - Montert ny vedovn.

2010 - Montert varmepumpe luft/luft ca 2010.

2000 - Skiftet kjøkkeninnredning.

2024 - Skiftet to vinduer datert 2009 i 2. etg.

2014 - Skiftet varmtvannsbereder (ca. år)

Alle ovennevnte oppgraderinger iht. tidligere prospekt utført i regi av forrige eier. (ikke vinduer 2. etg. og vedovn)

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Det er installert fiber fra NTE.

#### **Parkering**

På egen gårdsplass.

#### **Forsikringsselskap**

Gjensidige

#### **Polisenummer**

83731137

#### **Diverse**

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

## Energi

#### **Oppvarming**

Elektrisk, varmepumpe og ved.

Namsos kommune har anmerkning fra tilsyn av pipe/ildsted, se pkt. offentligrettslige pålegg.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i handelen for disse.

#### **Info strømforbruk**

Selger opplyser følgende strømforbruk pr år:

2022 - 9 970 kWh

2023 - 11 149 kWh

2024 - 11 056 kWh

**Energikarakter**

G

**Energifarge**

Gul

**Info energiklasse**

Energiattest baseres på opprinnelig byggeår, derfor ikke hensyntatt forbedringer i forbindelse med etterisolering av boligen og skiftning av vinduer. Boligen bedre enn det som fremkommer i rapport.

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 1 450 000

**Kommunale avgifter**

Kr 22 045

**Kommunale avgifter år**

2024

**Info kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr, feie- og tilsynsavgift samt eiendomsskatt. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

**Info eiendomsskatt**

Eiendomsskatt Grunnlaget er 3,9 promille av skattetaksten som er kr. 1 245 000,-.

**Formuesverdi primær**

Kr 399 678

**Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 1 598 712

## Formuesverdi sekundær år

2023

### Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

### Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 34, bruksnummer 353 i Namsos kommune.

### Offentligrettslig pålegg

Følgende er opplyst fra Namsos kommune:

Anmerkninger/mangler vedr pipe, ildsted eller boenhet registrert på tilsyn 28.01.2020:

- Skorstein er innkledd, gjelder på kjøkkenet.

- Ildsted er montert for nært brennbart materiale. Avstand til brennbart materiale tilfredsstillende ikke minimumskravet. Produktinformasjon angir spesifikk krav for angjeldende ildsted.

Tilsyn hvert 4. år. Feiing hvert 5. år, neste gang 2027. (med forbehold om endringer)

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Disse tinglyste erklæringer er overført fra hovedeiendommen da festetomten ble frikjøpt.

5007/34/353:

28.07.1830 - Dokumentnr: 900012 - Utskifting

Overført fra: Knr:5007 Gnr:34 Bnr:1 Gjelder denne registerenheten med flere

13.10.1846 - Dokumentnr: 900010 - Erklæring/avtale

Vedr.oppføring av laksegård i Bogna.

Overført fra: Knr:5007 Gnr:34 Bnr:1 Gjelder denne registerenheten med flere

09.01.1886 - Dokumentnr: 900073 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om bruksrett til bomfeste m.m.i Bogna og Bangsundbotnet.  
Overført fra: Knr:5007 Gnr:34 Bnr:1 Gjelder denne registerenheten med flere

04.08.1888 - Dokumentnr: 900021 - Utskifting  
Overført fra: Knr:5007 Gnr:34 Bnr:1 Gjelder denne registerenheten med flere

27.10.1888 - Dokumentnr: 900022 - Utskifting  
Overført fra: Knr:5007 Gnr:34 Bnr:1 Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.1928 - Dokumentnr: 900303 - Elektriske kraftlinjer  
Overført fra: Knr:5007 Gnr:34 Bnr:1 Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.1932 - Dokumentnr: 900178 - Bestemmelse om veg. Bestemmelse om  
kloakkledning  
Rettighetshaver:Bnr.40.  
Overført fra: Knr:5007 Gnr:34 Bnr:1 Gjelder denne registerenheten med flere

04.11.1933 - Dokumentnr: 900204 - Bestemmelse om vannrett  
Bestemmelse om vann/kloakkledning  
Rettighetshaver:bnr.41.  
Overført fra: Knr:5007 Gnr:34 Bnr:1 Gjelder denne registerenheten med flere

04.11.1933 - Dokumentnr: 900205 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om generende virksomhet  
Overført fra: Knr:5007 Gnr:34 Bnr:1 Gjelder denne registerenheten med flere

13.07.1938 - Dokumentnr: 1312 - Erklæring/avtale  
Vedr.telefonledning til Albert Collett.  
Overført fra: Knr:5007 Gnr:34 Bnr:1 Gjelder denne registerenheten med flere

27.07.1939 - Dokumentnr: 1311 - Bestemmelse om vannledn.  
Vegvesenets betingelser vedtatt  
Overført fra: Knr:5007 Gnr:34 Bnr:1 Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.1940 - Dokumentnr: 1351 - Bestemmelse om gjerde  
I henhold til festekontrakt Overført fra: Knr:5007 Gnr:34 Bnr:353 F

16.06.1969 - Dokumentnr: 2540 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Televerket  
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.  
Overført fra: Knr:5007 Gnr:34 Bnr:1 Gjelder denne registerenheten med flere

21.01.1972 - Dokumentnr: 420 - Erklæring/avtale  
Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til Bygningsloven  
Rettighetshaver:Fnr.235.  
Overført fra: Knr:5007 Gnr:34 Bnr:1 Gjelder denne registerenheten med flere

20.06.1974 - Dokumentnr: 4059 - Erklæring/avtale  
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.  
Overført fra: Knr:5007 Gnr:34 Bnr:1 Gjelder denne registerenheten med flere

12.08.1974 - Dokumentnr: 5480 - Erklæring/avtale  
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.  
Overført fra: Knr:5007 Gnr:34 Bnr:1 Gjelder denne registerenheten med flere

22.01.1975 - Dokumentnr: 453 - Erklæring/avtale  
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.  
Overført fra: Knr:5007 Gnr:34 Bnr:353 F

14.08.1980 - Dokumentnr: 6768 - Rettighet  
Rettighetshaver: Bangsund Idrettslag  
Løpenr: 2088884  
LEIEAVTALE  
LEIE AV AREAL  
ÅRLIG AVGIFT NOK 50  
LEIE-TID: 40 ÅR  
MED FLERE BESTEMMELSER  
Overført fra: Knr:5007 Gnr:34 Bnr:1 Gjelder denne registerenheten med flere

09.10.1981 - Dokumentnr: 7314 - Skjønn  
Vedr.erstatn.v/regulering av Bangsjøene.  
Overført fra: Knr:5007 Gnr:34 Bnr:1 Gjelder denne registerenheten med flere

09.10.1981 - Dokumentnr: 7315 - Skjønn  
Overskjønn vedr.do.m/tillegg.  
Overført fra: Knr:5007 Gnr:34 Bnr:1 Gjelder denne registerenheten med flere

14.01.1982 - Dokumentnr: 269 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver:Namsos kommune.  
Overført fra: Knr:5007 Gnr:34 Bnr:353 F

24.10.1988 - Dokumentnr: 8154 - Elektriske kraftlinjer  
Overført fra: Knr:5007 Gnr:34 Bnr:1 Gjelder denne registerenheten med flere

01.06.1990 - Dokumentnr: 4184 - Erklæring/avtale  
RETT FOR NAMSOS KOMM. TIL BYGGING AV 2 STK. PUMPESTASJONER. DIV. VILKÅR.

Overført fra: Knr:5007 Gnr:34 Bnr:1 Gjelder denne registerenheten med flere

25.10.2007 - Dokumentnr: 860838 - Bestemmelse om naustplass

Rettighetshaver: Sørø Vera Louise

Gjelder i 50 år

Overført fra: Knr:5007 Gnr:34 Bnr:1 Gjelder denne registerenheten med flere

-----  
Transport av rettighetshaver

Fra: Sørø Vera Louise

Til: Strand Tore

Til: Sørø Vera Louise

-----  
Transport av rettighetshaver

Fra: Strand Tore

Fra: Sørø Vera Louise

Til: Sørø Vera Louise

10.07.2009 - Dokumentnr: 510192 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rettighetshaver: Knr:5007 Gnr:34 Bnr:269

Rett til uttak av masser i sjøen / elven

Overført fra: Knr:5007 Gnr:34 Bnr:1 Gjelder denne registerenheten med flere

23.09.2019 - Dokumentnr: 1109607 - Festenummer gitt bruksnummer

Utgått festenr:

Knr:5005 Gnr:34 Bnr:1 Fnr:50 Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 1831455 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5005 Gnr:34 Bnr:353

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvorvidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. En konsekvens av lovlighetsmangler kan for eksempel være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring av det ulovlige tiltaket. Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i



plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er offentlig tilknyttet vei, vann og avløp. Det er private stikkledninger/ stikkveger frem til offentlig tilkobling som driftes av eier av eiendommen.

Kommentar:

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

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser for Bangsund datert 25.03.2023 kan sees hos megler.

#### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

#### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

#### **Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

#### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

#### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

## **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

## **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://aktiv.no), ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://aktiv.no), ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1 450 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

36 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

37 600 (Omkostninger totalt)

52 700 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

55 500 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

1 487 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 502 700 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 505 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 37 600

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter

avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3,10% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

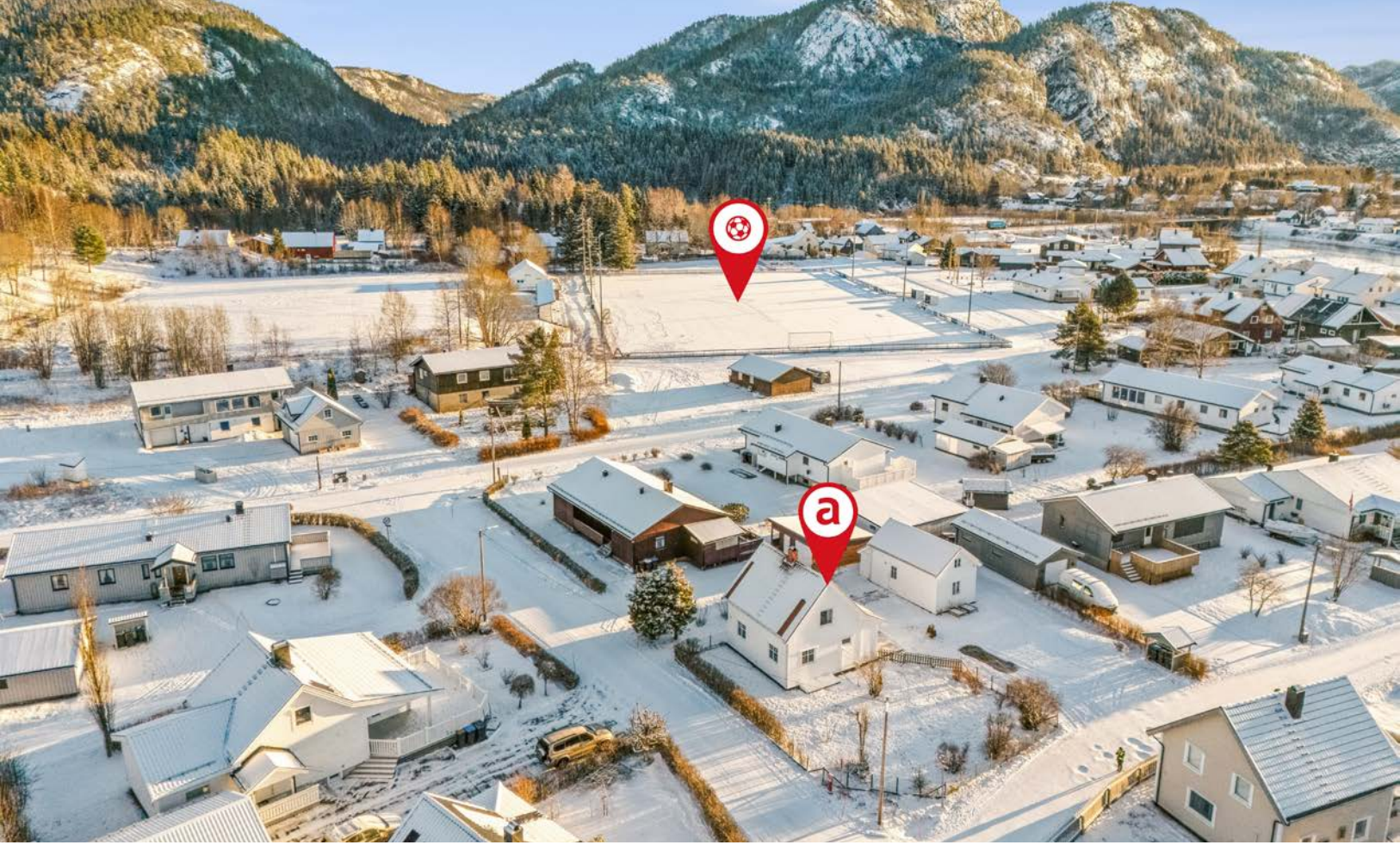
- 1 250 Gebyr for betalingsutsettelse
- 6 500 Kommunale opplysninger
- 16 500 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 2 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 15 000 Tilretteleggingsgebyr
- 2 500 Visninger per stk.
- 500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 3 400 Utlegg fotograf
- 19 000 Utlegg takst/tilstandsrapport
- 240 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk
- Totalt kr: 95 100

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 25.000,- for utført arbeid.

### **Ansvarlig megler**

Torleif Sommerseth  
Avdelingsleder/Megler  
[torleif.sommerseth@aktiv.no](mailto:torleif.sommerseth@aktiv.no)  
Tlf: 928 06 396  
Boli Eiendomsmegling AS, Søren R Thornæs veg 4 7800 Namsos

**Salgsoppgavedato** 30.01.2025















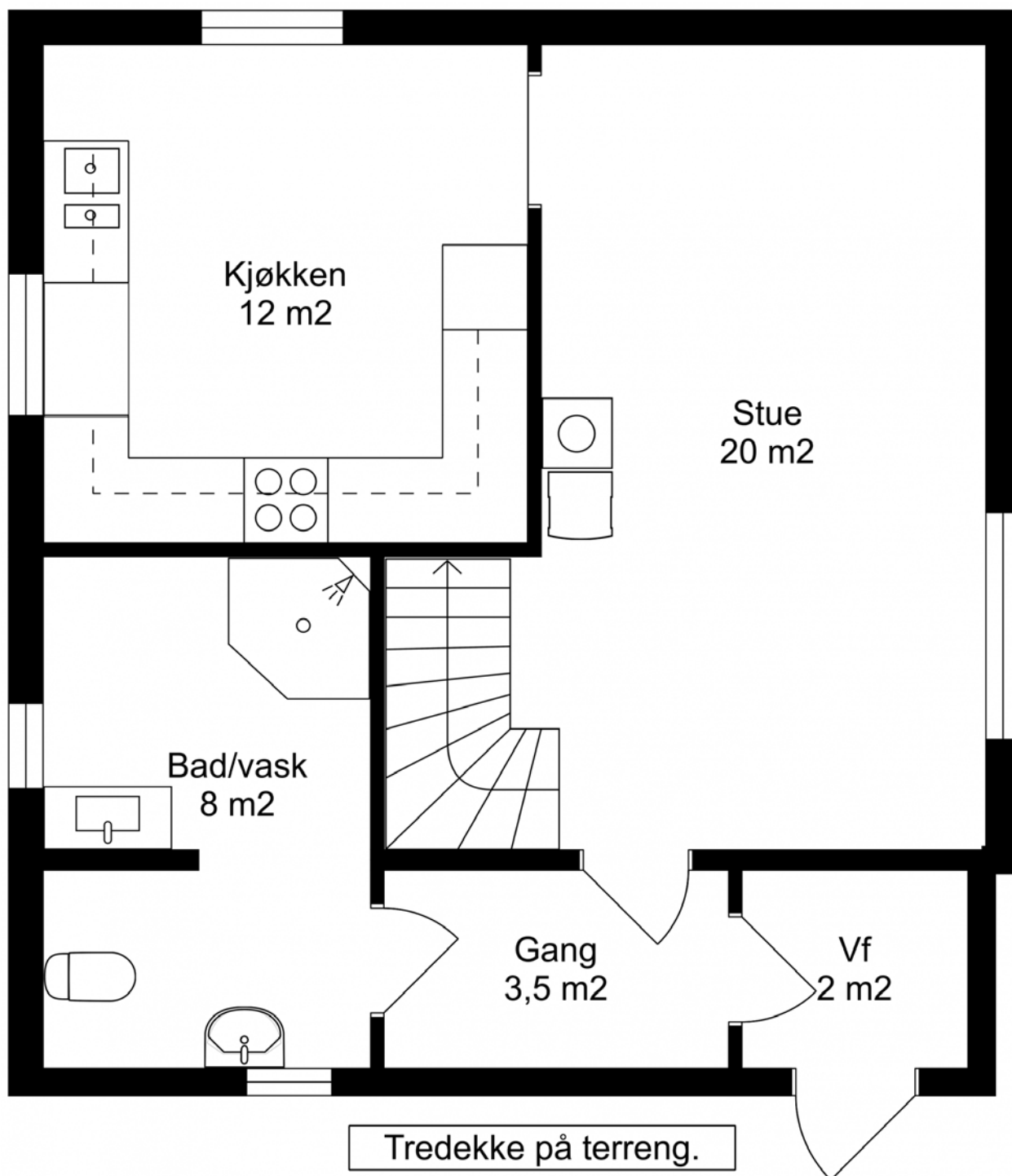






# Smimoveien 22

## 1. Etasje

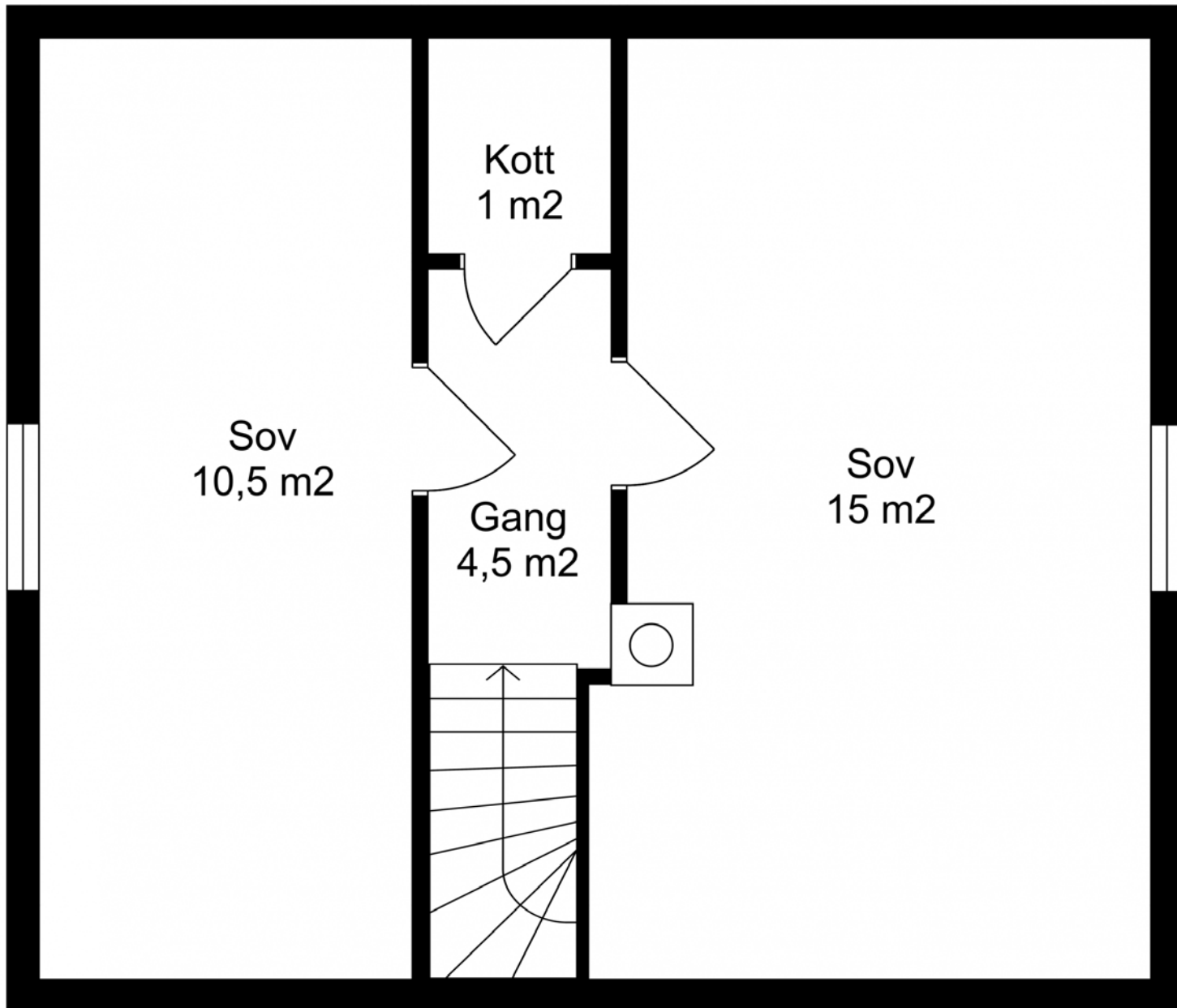


Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.  
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

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.

## 2. Etasje



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.  
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

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.



# Nabolagsprofil

Smimovegen 22 - Nabolaget Bangsund - vurdert av 29 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



## Offentlig transport

🚶 Bangsund skole Linje 781, 784	4 min 🚶 0.3 km
✈️ Namsos lufthavn	15 min 🚗
✈️ Trondheim Værnes	2 t 11 min 🚗

## Skoler

Bangsund skole (1-10 kl.) 172 elever, 11 klasser	5 min 🚶 0.3 km
Olav Duun videregående skole 852 elever	14 min 🚗 13.8 km
Grong videregående skole 265 elever	57 min 🚗 59.5 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



## Naboskapet

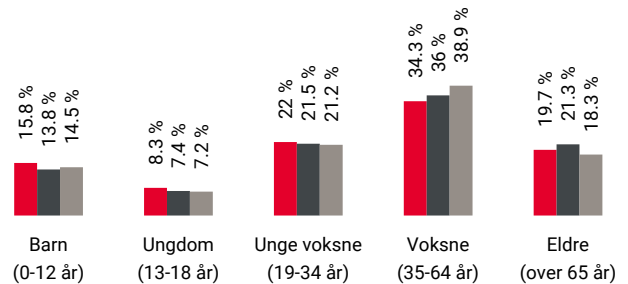
Godt vennskap 75/100



## Kvalitet på skolene

Bra 68/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bangsund	938	444
Namsos	9 254	4 820
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Bangsund barnehage (1-5 år) 30 barn	10 min 🚶 0.7 km
Flak naturbarnehage (1-5 år) 25 barn	5 min 🚗 2.7 km
Barstad barnehage (1-5 år) 23 barn	7 min 🚗 6.8 km

## Dagligvare

Joker Bangsund Søndagsåpent	7 min 🚶 0.5 km
--------------------------------	-------------------

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



### Trafikk

Lite trafikk 88/100



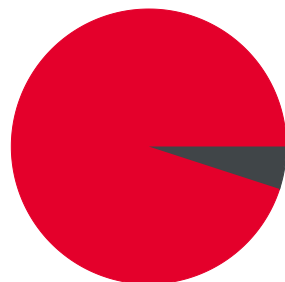
### Støynivået

Lite støynivå 86/100

## Sport

Bangsund stadion-balløkke	2 min
Ballspill, fotball	0.2 km
Håmyrveien balløkke	13 min
Ballspill	0.9 km
Træn Namsos	14 min
Care Namsos	14 min

## Boligmasse

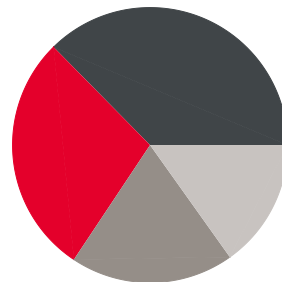


■ 95% enebolig  
■ 5% annet

## Varer/Tjenester

AMFI Namsos	13 min
Apotek 1 Østre	13 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 28% i barnehagealder  
■ 37% 6-12 år  
■ 19% 13-15 år  
■ 15% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

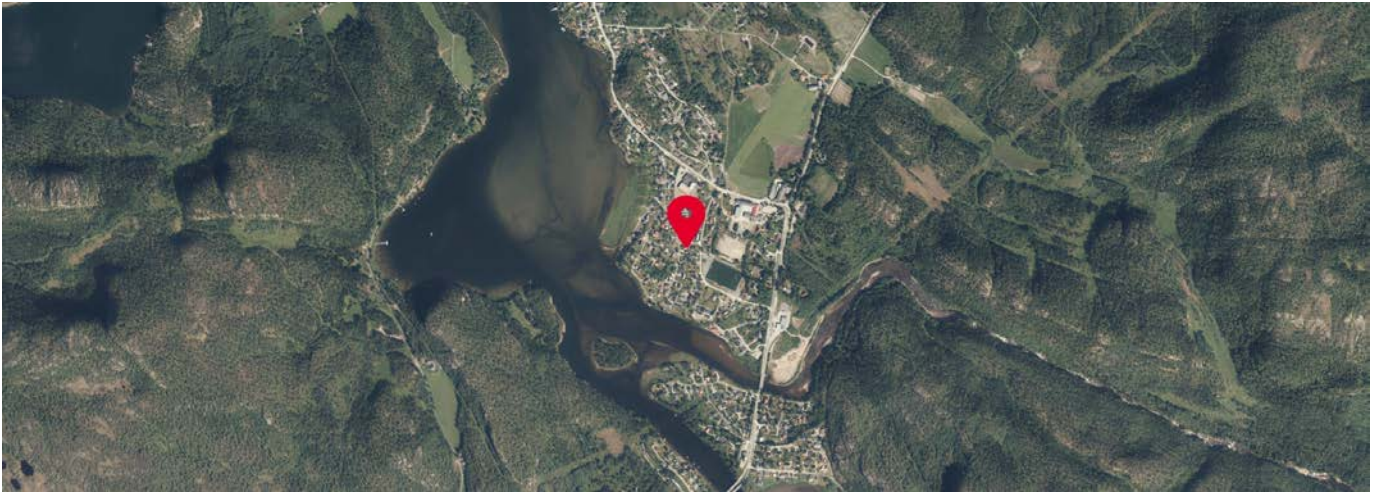


0% 45%

■ Bangsund  
■ Namsos  
■ Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

# Et trygt valg

## Har du funnet drømmeboligen?

Vi hjelper deg med både råd og finansiering, slik at du har alt på plass for en trygg og god bolighandel.

### NAMSOS:



**TORGEIR  
HANSSEN**

Avdelingsbanksjef  
Tlf. 971 65 999  
tha@grong-sparebank.no



**SIGRUN  
EIDSHAUG**

Aut. finansiell rådgiver  
Tlf. 901 47 385  
sei@grong-sparebank.no



**CAMILLA  
JULIUSSEN**

Aut. finansiell rådgiver  
Tlf. 908 84 310  
cnj@grong-sparebank.no



**JO MORTEN  
AUNET**

Aut. finansiell rådgiver  
Tlf. 911 61 462  
jma@grong-sparebank.no



**EMILIE HANSEN  
MEIDAL**

Aut. finansiell rådgiver  
Tlf. 908 02 218  
emm@grong-sparebank.no



**LARS ERIK  
STORØY**

Aut. finansiell rådgiver  
Tlf. 482 06 663  
les@grong-sparebank.no



**LENA NATHALIE  
WESTRUM EIDSMO**

Aut. finansiell rådgiver  
Tlf. 466 38 585  
lew@grong-sparebank.no

Grong Sparebank er til stede for deg  
som kunde, og for nærmiljøet.



VERDENS BESTE LOKALBANK – DER DU ER

# Vedlegg

# Smimovegen 22

## 7822 BANGSUND

### Tilstandsrapport

### Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1940

BRA: 80 m<sup>2</sup>

BRA-i: 80 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

11

TG-2

14

TG-3

1

TG-IU

0

 **Supertakst**

GNR: 34 BNR: 353

Sverre Kvaløsæter.  
Takst-Forum Trøndelag as

sverre@tft.no  
40004460

Smimovegen 22  
7822 Bangsund

# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

## TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

## TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

## TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

## TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger ( garasje mm ), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

### Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningsakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningsakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/25839>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningsakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.



## 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

### Bygningsdeler med TG3

#### Utstyr på tak

##### Oppsummering

Det er etablert en taktekking med glatt overflate og det er krav til snøfangere. Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. Det er krav til stige for adkomst for feier. Takstige er ikke tilfredsstillende festet til takkonstruksjonen, noe som også er bemerket av feier.

##### Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet. Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

### Bygningsdeler med TG2

#### Drenering

##### Oppsummering

Taknedløp er avsluttet over bakken uten utkast. Lite fall fra mur. Tvisomt etablert drenering hvor det opplyses være godt drenerende grunnforhold som sand. Ikke skadelig fuktighet i mindre kjellerrom.

#### Vinduer og dører

##### Oppsummering

Vinduer ennå med bra stand, men kommet i en alder hvor det kan være risiko for punktering av glass og harde pakninger med utettheter som konsekvens. Ytterdør med fuktskader utvendig, men fungerer.

#### Yttervegger

##### Oppsummering

Lufting begrenset grunnet sokkelplank tett mot vegg og ingen åpning mellom sokkelplank og kledning. Kledning uten noe å bemerke som ble overflatebehandlet for tre år siden. TG 2 for lite lufting.

#### Loft (konstruksjonsoppbygging)

##### Oppsummering

Det registreres fuktmerker rundt takgjennomføring til pipe og ellers trolig grunnet alder og kondensering som kan skyldes lite lufting kombinert ned lite isolasjon og manglende dampspørre. Det var ikke undertak i område nært murpipe uten vesentlige konsekvenser. Lite isolasjon kombinert med lite lufting kan medføre ising i takrenner. Loft med begrenset isolasjon ned mot oppholdsrom. Synlig presenning i ytterkant loft over inngang. Ukjent om den ligger under isolasjon.

## Takkonstruksjon

### Oppsummering

Det registreres svai/nedbøy i takflaten på opprinnelig del. Begrenset lufttet som små hull i gesimsen og litt i gavler har ikke medført til annet enn mørkere farge på taktro.

---

## Etasjeskille og gulv på grunn

### Oppsummering

Med tanke på alder og byggemåte er det ikke store skjevheter på gulvene. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er undersøkt om det finnes skader i gulv hovedplan som følge av at det med åpning ned til terreng med risiko for skader. Ingen adkomst for kontroll.

### Anbefalte tiltak

Etabler adkomst for kontroll under gulvet om mulig.

---

## Ildsted/Skorstein

### Oppsummering

Med varmeskjold bak ovn grunnet nærhet til panel. Iflg kontroll av feievesen i 2020 ble det bemerket at pipa er innekledd i 2. etg og ovn for nært brennbart materiale, noe som ikke stemmer i forhold til opplysninger gitt ved befaring i 2013.

### Anbefalte tiltak

Nærmere undersøkelse angående pipe med eller uten røkrør og innkledning.

---

## Trapp

### Oppsummering

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

---

## Elektrisk

### Oppsummering

Utførte arbeider på anlegget mangler dokumentasjon. Arbeidene ble utført i regi av tidligere eier. Det er derfor ukjent hvem som har utført arbeidene.

### Anbefalte tiltak

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

---

## Varmesentral

### Oppsummering

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

---

## Varmtvannsbereeder

### Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

---

### Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Ca. 20 mm. i forhold til ved dør og sluk noe inne på gulvet. Er også fall fra område vaskemaskin til sluk.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Ingen andre skader enn etter tidligere innfesting i vegger og stedvis mindre åpning i silikonfuge mellom gulv og vegg flis.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Ser ikke ut som det er benyttet membran i sluk. Mindre konsekvenser om gulv er støpt på grunnen.

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

### Oppsummering av ventilasjon

Avtrekksvifte opplyses å være med noe ustabil funksjon.

### Anbefalte tiltak ventilasjon

Skifte avtrekksvifte om nødvendig.

## Lovlighet

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Bygget er byggemeldt og søkt før 1.januar 1998 og nødvendigvis ikke med ferdigattest..

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
19.12.2024

Rapportdato  
7.1.2025

### Hjemmelshavere

Navn: Karen Marie Fjær.

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Sverre Kvaløsaeter. Telefon: 40004460  
Firma: Takst-Forum Trøndelag as Epost: sverre@tft.no  
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal.



### Informasjon om boligen

Adresse: Smimovegen 22, 7822 Bangsund  
Kommunenr: 5007 Gårdsnr: 34 Bruksnr: 353 Festenr:  
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:  
Byggeår: 1940 - Tilbygd noe på 70-tallet og ca. 1999.  
Bolitgtype: Enebolig

#### Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen beliggende i Bangsund sentrum på omtrent flat eiet tomt på 765,1 m2 med romslig gårdsplass og en del plen.

Bebyggelse som enebolig på en og en halv etasje over mindre kjeller under noe satt på grunnmur av naturstein og betong. Konstruksjoner over trolig av plank og bindingsverk med utvendig liggende bordkledning. Tak med saltaks fasong med taktekking av metallplater. Oppvarming av vedovn og varmepumpe luft/luft.

Ellers med eldre uthus bygd ca. 1950 av enkel trekonstruksjon med utvendig liggende bordkledning. Taktekking og takrenner av metall med god stand. Med eldre delvis slitte vinduer med enkle glass. Hovedplan med tregulv på ca. 26 m2 tilbygd bodrom i ettertid på m2. 2. etg med tregulv med målbart areal på ca. 14 m2.

Også med en lekestue/hagebod med bra sand.

Energiattest baseres på opprinnelig byggeår, derfor ikke hensyntatt forbedringer i forbindelse med etterisolering av boligen og skiftning av vinduer. Boligen bedre enn det som fremkommer i rapport.

#### Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1999	Tilbygd bad/vaskerom og det som naturlig måtte berøres som ny bordkledning på alt og ny taktekking og takrenner.	Nei
2000	Nye innvendige vann og avløpsrør.	Nei
2014	Montert ny vedovn.	Nei
2010	Montert varmepumpe luft/luft ca 2010.	Nei
2000	Skiftet kjøkkeninnredning.	Nei
2024	Skiftet to vinduer datert 2009 i 2. etg. Alle ovennevnte oppgraderinger iht. tidligere prospekt utført i regi av forrige eier. (ikke vinduer 2. etg. og vedovn)	Nei
2014	Skiftet varmtvannsbereder ca. da.	Nei

## 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhets omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

### Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig.	80	80	0	0	0
Uthus.	45	0	45	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>125</b>	<b>80</b>	<b>45</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Bygning: Enebolig.

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	32	32	0	0	0
1. etasje	48	48	0	0	0
Kjeller	0	0	0	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>80</b>	<b>80</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	37	32	5
Kjeller	10	0	10
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>47</b>	<b>32</b>	<b>15</b>

#### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	32	31	1	Gang, to soverom.	Kott.
1. etasje	48	48	0	Vf, gang, bad/vask, stue, kjøkken.	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>80</b>	<b>79</b>	<b>1</b>		

#### Bygning: Uthus.

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	31	0	31	0	0
2. etasje	14	0	14	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>45</b>	<b>0</b>	<b>45</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	24	14	10
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>24</b>	<b>14</b>	<b>10</b>

#### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	31	0	31		To bodrom.
2. etasje	14	0	14		Loftrom.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>45</b>	<b>0</b>	<b>45</b>		

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Ringmur med mindre kjellerrom.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
<b>Oppsummering av drenering</b>	<b>TG-2</b>
Taknedløp er avsluttet over bakken uten utkast. Lite fall fra mur. Tvilstomt etablert drenering hvor det opplyses være godt drenerende grunnforhold som sand. Ikke skadelig fuktighet i mindre kjellerrom.	

### 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Ringmur
Med grunnmur trolig av betong med sparestein med pusset flater. Nesten ikke noe synlig grunnnet flat tomt og mye tilflyt. Hele framside skjult under tredekke.	
Type byggegrunn	Byggegrunn av løsmasse
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
<b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>	<b>TG-1</b>
På synlige flater ikke registrert tegn til svikt.	

### 6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
Med mindre kjellerrom under deler med adkomst via luke på terreng og lav luke i mur. Med spaltet tregulv over plast på grunnen. Osb-plater som himling. Med romhøyde ca. 1,87 m og under målbar høyde.	
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Nei
<b>Oppsummering av rom under terreng</b>	<b>TG-1</b>
Ikke skadelig fukt målt og ingen synlige skader. Ellers område under boligen uten adkomst.	

## 6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Med tredekke på terreng langs hele vegg med inngang.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-1</b>
Dekke skjult under is. Ikke noe å bemerke angående tilstand.	

## 6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2 og 3-lags glass fra 80- tallet. Vinduer 2. etg. datert 2009, men montert høsten 2024. Ytterdør med malt overflate og glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei



Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
--	-----

#### Oppsummering av vinduer og dører

**TG-2**

Vinduer ennå med bra stand, men kommet i en alder hvor det kan være risiko for punktering av glass og harde pakninger med utettheter som konsekvens.  
Ytterdør med fuktskader utvendig, men fungerer.

## 6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
-------------	-------------------

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
--	----

Iflg forrige eier er yttervegger av plank utforet og ekstra isolert med ny liggende bordkledning i forbindelse med tilbygging i 1999. Tilbygg antas være av bindingsverk med utførelse som naturlig i byggeår.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
---	-----

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
--	-----

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
---	----

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
--	-----

#### Oppsummering av yttervegger

**TG-2**

Lufting begrenset grunnet sokkelplank tett mot vegg og ingen åpning mellom sokkelplank og kledning.  
Kledning uten noe å bemerke som ble overflatebehandlet for tre år siden.  
TG 2 for lite lufting.

## 6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
-----------	-----------

Med kaldtloft i midtpartiet opprinnelig del og over tilbygg.

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
--	----

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
--	-----

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
--	----

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
---	----

**Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)****TG-2**

Det registreres fuktmerker rundt takgjennomføring til pipe og ellers trolig grunnet alder og kondensering som kan skyldes lite lufting kombinert ned lite isolasjon og manglende dampsperre. Det var ikke undertak i område nært murpipe uten vesentlige konsekvenser. Lite isolasjon kombinert med lite lufting kan medføre ising i takrenner. Loft med begrenset isolasjon ned mot oppholdsrom. Synlig presenning i ytterkant loft over inngang. Ukjent om den ligger under isolasjon.

**6.8 Renner og nedløp**

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Takrenner fra ca. 1999. Fra ca. 2015 på bakside.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
<b>Oppsummering av renner og nedløp</b>	<b>TG-1</b>
Takrenner uten noen å bemerke sett fra terreng. Nedløp satt på terreng.	

**6.9 Takkonstruksjon**

Takkonstruksjon	Saltak
Med saltaks fasong med utførelse som naturlig i byggeår.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja
<b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>	<b>TG-2</b>
Det registreres svai/nedbøy i takflaten på opprinnelig del. Begrenset luftet som små hull i gesimsen og litt i gavler har ikke medført til annet enn mørkere farge på taktro,	

**6.10 Taktekking**

Type tekking	Lakkerte stålplater
Inspisert fra	Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking iflg tidligere prospekt skiftet i 1999.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av taktekking</b>	<b>TG-1</b>
Fra terreng ikke noe å bemerke, men ikke unormalt om det kan forekomme begrenset rustdannelse på nedre ender på tak av denne alder.	

## 6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
<b>Oppsummering av utstyr på tak</b>	<b>TG-3</b>
<p>Det er etablert en taktekking med glatt overflate og det er krav til snøfangere.</p> <p>Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.</p> <p>Det er krav til stige for adkomst for feier.</p> <p>Takstige er ikke tilfredsstillende festet til takkonstruksjonen, noe som også er bemerket av feier.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.</p> <p>Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.</p>	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>10 000 - 50 000</b>

## 6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Med trebjelkelag over mindre kjellerrom og deler uten adkomst under hovedplan.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

**Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn****TG-2**

Med tanke på alder og byggemåte er det ikke store skjevheter på gulvene.  
Det gjøres oppmerksom på at det ikke er undersøkt om det finnes skader i gulv hovedplan som følge av at det med åpning ned til terreng med risiko for skader. Ingen adkomst for kontroll.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Etabler adkomst for kontroll under gulvet om mulig.

**6.13 Ildsted/Skorstein**

Type pipe Tegl, Element

Med eldre pipe av tegl opp til kaltloft. Derfra og opp av elementer som kan være fra 1999. Alt med pusset overflate.  
Ved montering av vedovn ble det oppdaget at det var montert rør i pipa, derfor ikke krav om fire sider synlig iflg opplysninger gitt av forrige eier i ca.2013. Med sotluke i mindre kjellerrom.

Er det montert ildsted? Ja

Type ildsted Vedovn

Med vedovn montert i 2014.

Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd? Nei

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd? Ja

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale? Ja

Skorstein over tak er inspisert fra: Fra taket

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger? Nei

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak? Nei

**Oppsummering av ildsted/skorstein****TG-2**

Med varmeskjold bak oven grunnet nærhet til panel.  
Iflg kontroll av feievesen i 2020 ble det bemerket at pipa er innkledd i 2. etg og oven for nært brennbart materiale, noe som ikke stemmer i forhold til opplysninger gitt ved befaring i 2013.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Nærmere undersøkelse angående pipe med eller uten røkrør og innkledning.

## Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

## Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Innredning iflg tidligere prospekt skiftet i ca. 2000 av laminerte skrog med malte litt profilerte fronter og heltre benkeplate av eik. Med kjøleskap noe eldre og stekeovn. Mulig oppvaskmaskin medfølger.

Ikke mye slitasje på innredning, men benkeplate med noe skjolder. Viktig med jevnlig oljebehandling på heltreplater.

Laminatgulv med skade.

## Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

## Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekksvifte fungerte ved enkel test, men kommet et stykke i forventet funksjonstid.

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Finnes ikke tegninger.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det er ikke framlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Bygget er byggemeldt og søkt før 1.januar 1998 og nødvendigvis ikke med ferdigattest..	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.16 Trapp

Beskrivelse	
Trappa som åpen tretrapp med malte vanger og stående profilert rekkverk. Lakkerte trinn med noe overflateslitasje. Begrenset høyde under stikk.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av trapp</b>	<b>TG-2</b>
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.	

## 6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Iflg tidligere prospekt er innvendige avløpsrør skiftet i 2000. Usikkerhet angående utvendige avløp og ikke vurdert.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-1</b>
Skiftet avløp opplyses å fungere som ønsket.	

## 6.18 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Iflg tidligere prospekt er innvendige vannrør som rør i rør skiftet i 2000. Ukjent om stikkledning av plast med stoppekran i mindre kjellerrom ble skiftet samtidig. Kan være eldre.	
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-1</b>
Skiftet innvendige rør i 1999/2000 forventes god stand.	

## 6.19 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Som åpent anlegg og en del år.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er skiftet sikringssskap. Ny kurs for varmepumpe i 2010.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
<b>Oppsummering av elektrisk</b>	<b>TG-2</b>
Utførte arbeider på anlegget mangler dokumentasjon. Arbeidene ble utført i regi av tidligere eier. Det er derfor ukjent hvem som har utført arbeidene.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

## 6.20 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Med varmpumpe luft/ luft montert i 2010.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Ca. 2015	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
<b>Oppsummering av varmesentral</b>	<b>TG-2</b>
Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.	

## 6.21 Varmtvannsbereider

Plassering bereder
Bereider i lavt kjellerrom.
Fundament
Plassert på gulv



Årstall	
2014	
Størrelse	
194 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-2</b>
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.	

## 6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu som opplyses å fungere.	
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Dagens løsning fungerer som ønsket.	

## 6.23 Våtrom

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Rommet som kombinert bad/vaskerom etablert i 1999 med fliser på gulv og vegger og malt panelt himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-2</b>
<p>Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Ca. 20 mm. i forhold til ved dør og sluk noe inne på gulvet. Er også fall fra område vaskemaskin til sluk.  Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.  Ingen andre skader enn etter tidligere innfesting i vegger og stedvis mindre åpning i silikofuge mellom gulv og vegg flis.</p>	

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-2</b>
<p>Ser ikke ut som det er benyttet membran i sluk. Mindre konsekvenser om gulv er støpt på grunnen.  Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.</p>	

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Med kabinett, servantskap, toalett, tilkobling for vaskemaskin og med servant.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>
Ikke noe å bemerke utover naturlig slitasje.	

### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
------------------	------------------

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
Avtrekksvifte opplyses å være med noe ustabil funksjon.	
<b>Anbefalte tiltak ventilasjon</b>	
Skifte avtrekksvifte om nødvendig.	

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-0</b>
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende gang. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Rommet ikke utsatt for fukt ved bruk av kabinett.	

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

### 6.24 Kryp Kjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

### 6.25 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

### 6.26 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

### 6.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Namsos	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1706240180	
<b>Selger 1 navn</b>	
Karen Marie Fjær	
<b>Gateadresse</b>	
Smimovegen 22	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
BANGSUND	7822
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2010
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	13
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	gjensidige
Polise/avtalnr.	83731137

Document reference: 1706240180

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?  
 Nei  Ja

Initialer selger: KMF

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei  Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei  Ja

Beskrivelse

Skifting av takstige

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

Varmpumpe ble installert 2.11.10

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1706240180

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Karen Fjær	1cd9a9fb82ec88bad78d112 53cbb9e3921e784d0	17.12.2024 07:18:31 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1706240180

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>



## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

### Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhets:</b>	Gårdsnr 34, Bruksnr 353	<b>Kommune:</b>	5007 Namsos
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	202 Bangsund syd
Veiadresse:	Smimovegen 22, gatenr 1993	<b>Valgkrets:</b>	3 Bangsund
	7822 Bangsund	<b>Kirkesogn:</b>	9110102 Klinga
Oppdatert:	28.09.2019	<b>Tettsted:</b>	7012 Bangsund

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>		<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	23.09.2019	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Areal:</b>	765,1 kvm	<b>Skyld:</b>			
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

#### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring	
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5007/34/353	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	18.09.2019	Avgiver	5007/34/1	-765,1
	Matrikkelført:	23.09.2019	Berørt	5005/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Berørt	5007/34/1/52	0,0
			Berørt	5007/34/1/274	0,0
			Berørt	5007/34/1/275	0,0
			Tidligere festegrunn	5005/34/1/50	0,0
			Mottaker	5007/34/353	765,1

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Smimovegen 22	Bolig	84,0	Kjøkken			

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	84,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	84,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	185126250			Antall etasjer:	2

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1		50,0		50,0				
H02			34,0		34,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	34,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	34,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	185126269			Antall etasjer:	1

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				34,0	34,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

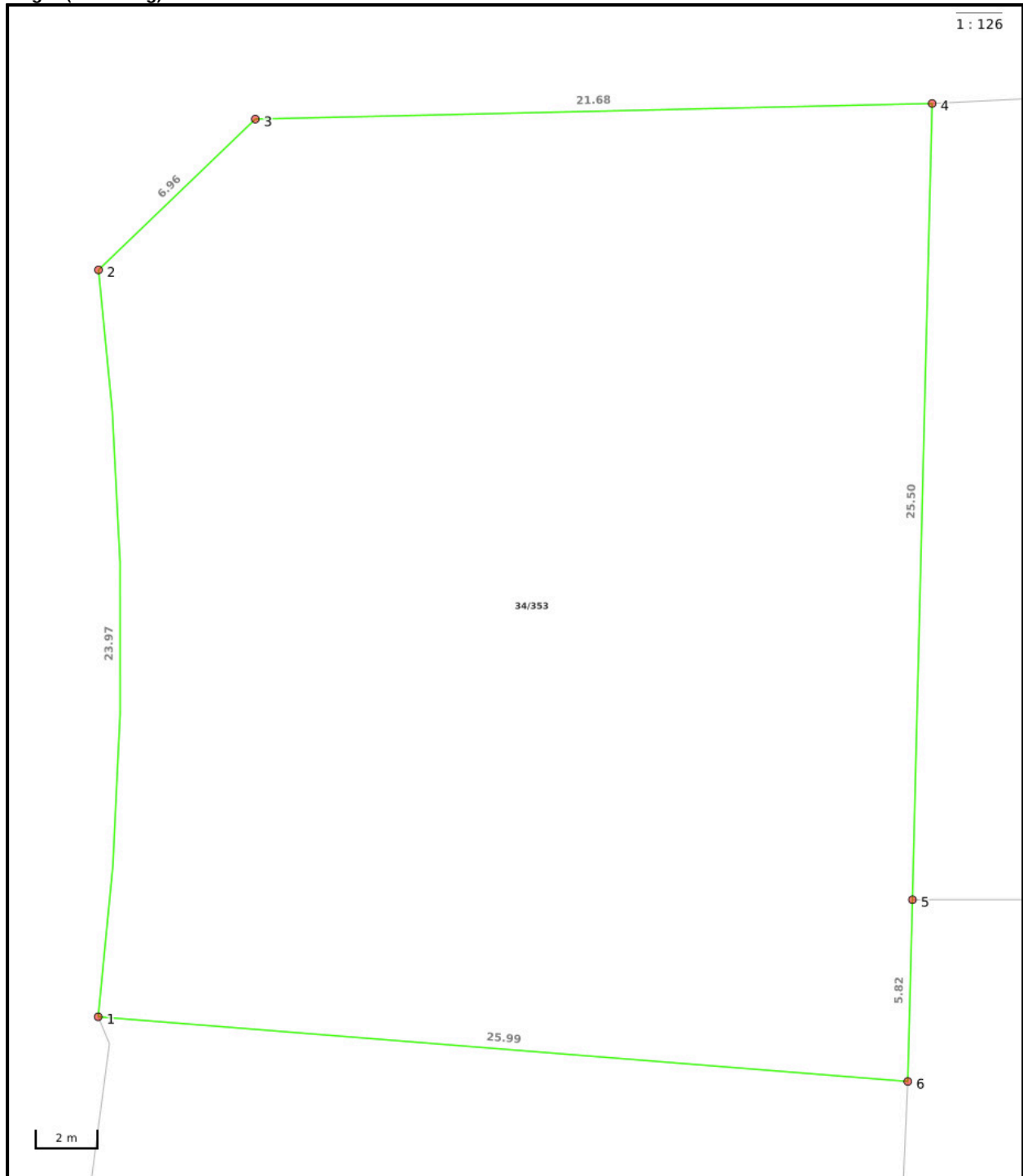
Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant
- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- ▲ Sefrak kulturminne  
se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

**Teig 1 (Hovedteig)**



**Nøyaktighet (standardavvik)**

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

**Hjelpelinjer**

- - Vannkant
- - Veikant

- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

**Symboler**

- Bygningspunkt
- △ Sefrak kulturminne  
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

**Areal og koordinater****Areal:** 765,10m<sup>2</sup>**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 142 704,97	615 417,05	23,97m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	-98,00	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	7 142 728,78	615 414,80	6,96m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	7 142 734,06	615 419,34	21,68m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	7 142 736,60	615 440,87	25,50m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	7 142 711,16	615 442,64	5,82m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	7 142 705,35	615 443,04	25,99m	Beregnet	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

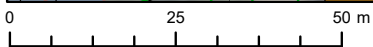
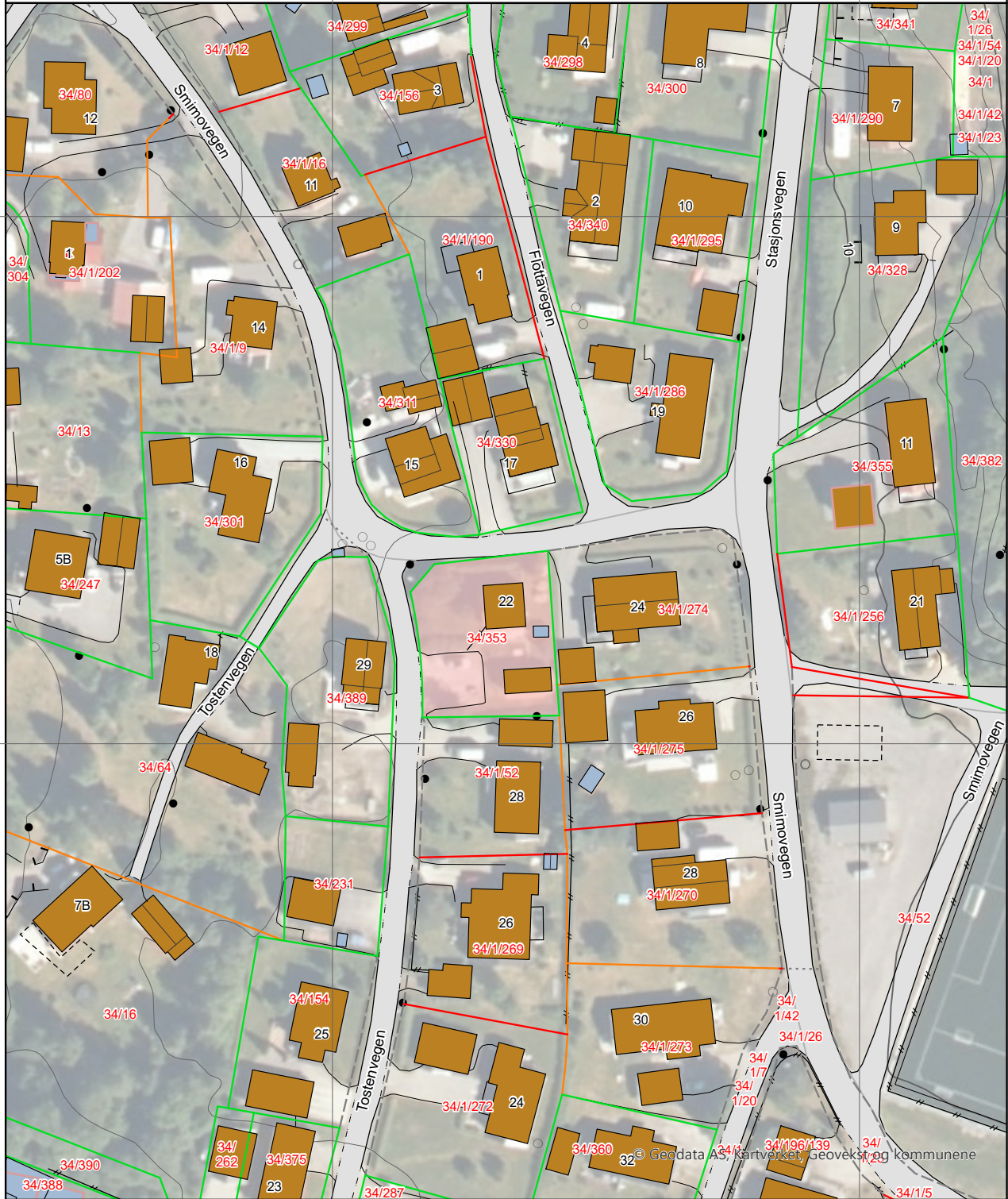
(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

## Eiendomsgrenser

 Middels - høy nøyaktighet	 Vannkant
 Mindre nøyaktig	 Vegkant
 Lite nøyaktig	 Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000
 Skissenøyaktighet eller uviss	 Teigdelelinje
 Omtvistet grense	 Punktfeste



Dato: 5.12.2024



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

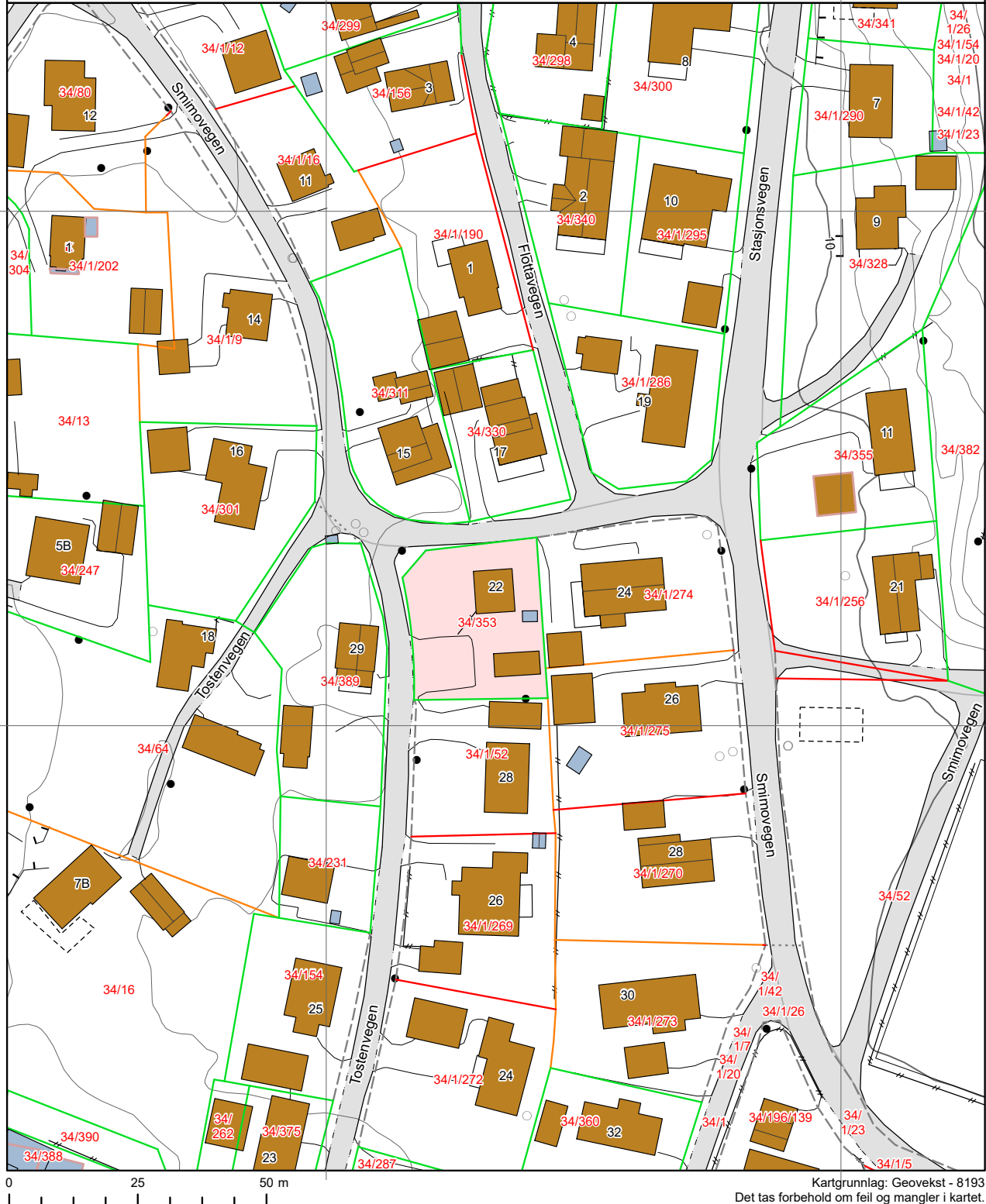
Kommune: 5007 Namsos  
Eiendom: 5007/34/353/0/0

## Eiendomsgrenser

- |  |                               |  |                                     |
|--|-------------------------------|--|-------------------------------------|
|  | Middels - høy nøyaktighet     |  | Vannkant                            |
|  | Mindre nøyaktig               |  | Vegkant                             |
|  | Lite nøyaktig                 |  | Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000 |
|  | Skissenøyaktighet eller uviss |  | Teigdelelinje                       |
|  | Omtvistet grense              |  | Punktfeste                          |



Dato: 5.12.2024




















0 25 50 m

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









## Tegnforklaring









	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje
<b>Eiendomsgrenser</b>	
	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer





## NAMSOS KOMMUNE

Teknisk etat,  
Stavarvegen 2  
7856 JØA

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

## Megleropplysninger - pipe/ildsted info

---

### Kommunale avgifter pr dato 11.12.24

---

Gnr.:	<b>34</b>	Bnr.:	<b>353</b>	Fnr.:		Snr.:	
Adresse: <b>Smimovegen 22, 7822 BANGSUND</b>							

Anmerkninger/mangler vedr pipe, ildsted eller boenhet registrert på tilsyn 28.01.2020;

- Skorstein er innkledd, gjelder på kjøkkenet.
- Ildsted er montert for nært brennbart materiale. Avstand til brennbart materiale tilfredsstillende ikke minimumskravet. Produktinformasjon angir spesifikk krav for angjeldende ildsted.

Tilsyn hvert 4. år. Feiing hvert 5. år, neste gang 2027.  
(med forbehold om endringer)

For bestilling av feiing/tilsyn eller andre spørsmål, ta kontakt med Feietjenesten mobil: 90 13 39 59.



## Namsos Kommune

Adresse Postboks 333 Sentrum, 7801

Telefon

Utskriftsdato: 11.12.2024

### Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Namsos Kommune

#### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 5007 **Gårdsnr.:** 34 **Bruksnr.:** 353

**Adresse:** Smimovegen 22, 7822 BANGSUND

**Referanse:** 1706240180

Kommunalt standardgebyr for bebygde eiendommer som er tilknyttet kommunalt/interkommunalt tjenestetilbud

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann		5004
Avløp		6661
Renovasjon		6488
Branntilsyn, feiing		494
Eiendomsskatt	Grunnlaget er 3,9 promille av skattetaksten	3398

#### Kommentar

Eiendomsskattetaksten er kr. 1 245 000,-.

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRSPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

## MEGLEROPPLYSNINGER

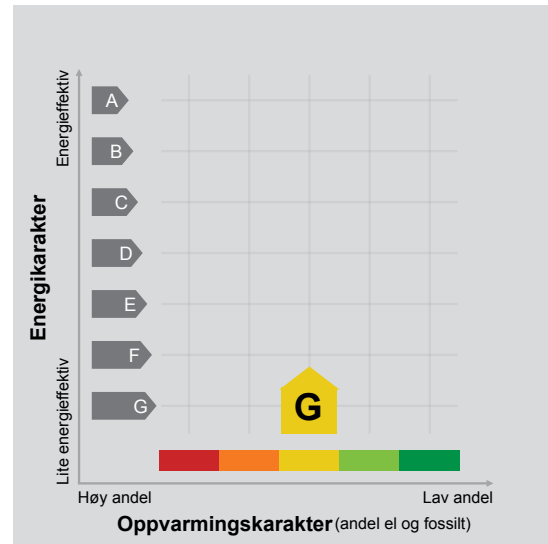
Gårdsnr:	34	Bruksnr:	353	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Smimovegen 22, 7822 BANGSUND						
Dato:	06.12.2024	Målnummer:					

### 4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:	28.02.2022	
Merknader:		

# ENERGIATTEST

Adresse	Smimovegen 22
Postnummer	7822
Sted	BANGSUND
Kommunenavn	Namsos
Gårdsnummer	34
Bruksnummer	353
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	185126250
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-64286
Dato	06.01.2025



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

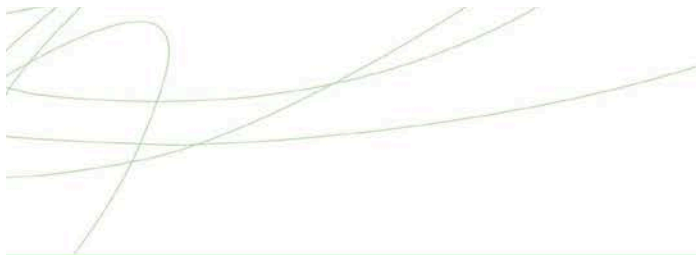
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

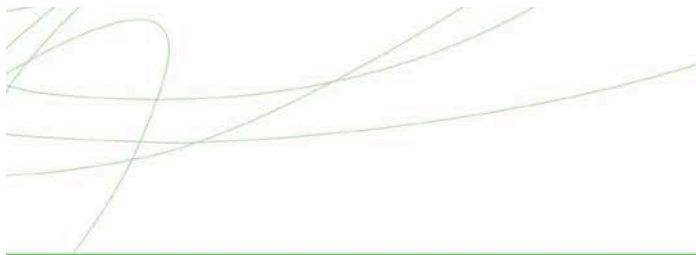
- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Tiltak utendørs**

- **Spar strøm på kjøkkenet**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fukt skader og andre byggs kader.





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1940
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	80
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

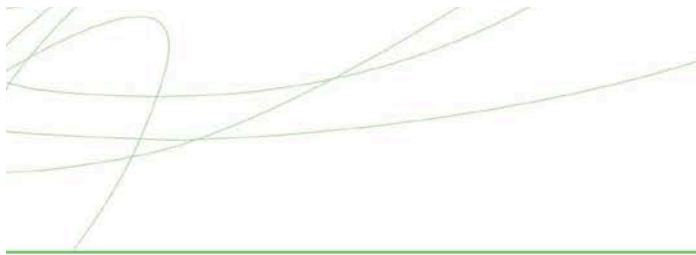
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe Ved
<b>Ventilasjon</b>	Periodisk avtrekk







## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



## 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 eiendom (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, varmpumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel 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.

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no)

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Retts skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**  
Rett skal være rett. For alle.



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER



# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
3. 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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.  
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.  
7. 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.  
8. 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.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

For eiendommen:

**Adresse:** Smimovegen 22  
7822 BANGSUND

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Torleif Sommerseth

**Telefon:** 928 06 396  
**E-post:** torleif.sommerseth@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre