

aktiv.



Bangsundvegen 17A, 7822 BANGSUND

**Bangsund - Tiltalende  
generasjonsbolig med  
dobbelgarasje. Pent opparbeidet  
tomt med utsikt ned mot sjøen.**



Eiendomsmegler

## Øyvind Hofstad

**Mobil** 417 87 200

**E-post** oyvind.hofstad@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Namsos

Søren R Thornæs veg 4, 7800 NAMSOS

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 500 000,-  
**Omkostn.:** Kr 113 740,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 613 740,-  
**Selger:** Steinkjeradvokatene ANS  
v/Bertil V. Smalås

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1950  
**BRA-i/BRA Total** 330/365 kvm  
**Tomtstr.:** 3016 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 34, bnr. 48  
**Oppdragsnr.:** 1706240170

# Generasjonsbolig ved sjøen!

Velkommen til Bangsundvegen 17 A&B

Romslig generasjonsbolig på svært attraktiv tomt med sentral beliggenhet på Bangsund.

Romslig eiet tom på 3.016 kvm som er pent opparbeidet og beplantet. Eiendommen med utsikt ned mot sjøen.

Noen høydepunkter:

Generasjonsbolig med hoveddel og leilighet.

Hoveddel med 3 stk. soverom.

Leilighet med 2 stk. soverom.

Dobbeltgarasje

Stor eiet tomt som er pent opparbeidet og beplantet

Flott uteplass med utsikt ned mot sjøen.

Velholdt bolig som gir et godt helhetsinntrykk.

Romslig gårdsplass med gode parkeringsmuligheter.

Gangavstand til skole, idrettsanlegg og nærbutikk.

Velkommen til en hyggelig Aktiv visning.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	39
Egenerklæring .....	72
Energiattest .....	75
Nabolagsprofil .....	83
Planskisser .....	86
Midlertidig brukstillatelse .....	89
Tegninger fra kommunen .....	90
Kommunale avgifter .....	107
Opplysninger fra Tensio vedr. elektrisk anlegg .....	108
Opplysninger vedr. vei, vann og avløp .....	112
Situasjonskart .....	113
Budskjema .....	124

# Bangsundvegen 17 A&B

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 330 m<sup>2</sup>

BRA - e: 35 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 365 m<sup>2</sup>

TBA: 100 m<sup>2</sup>

### Enebolig med utleiedel

Bruksareal fordelt på etasje

#### Kjeller

BRA-i: 62 m<sup>2</sup>

#### 1. etasje

BRA-i: 89 m<sup>2</sup> Hoveddel

BRA-i: 81 m<sup>2</sup> Leilighet

#### 2. etasje

BRA-i: 71 m<sup>2</sup>

#### 3. etasje

BRA-i: 27 m<sup>2</sup>

#### TBA fordelt på etasje

##### 1. etasje

100 m<sup>2</sup>

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

#### 1. etasje

BRA-e: 35 m<sup>2</sup>

### Ikke målbare arealer

#### Loft

GUA er 46m<sup>2</sup>.

ALH er 19m<sup>2</sup>.

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Areal for terrasser må betraktes som omtrentlig oppmålt og areal omfatter begge boenheter.

Byggetegninger:

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

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

3.016 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Eiertomt på ca. 3 016 kvm.

Pent opparbeidet tomt som består av store grøntarealer, beplantet med flere bed, busker og trær. Ellers noe bergpartier og en del større trær. Grusbelagte kjøre og parkeringsarealer med god plass for parkering. Ellers er det bygd flere terrasser/plattinger både foran inngangsparti og utenfor stue mot elva. Det er også oppført et støttemur av naturstein nedenfor terrassen, samt en pent anlagt sitteplass med noe tak over.

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 har en svært sentral beliggenhet på Bangsund. Stor eiet tomt på over 3 mål som går bla. ned mot sjøen. Kort veg til skole, idrettsanlegg, sjøen og gangavstand til butikk.

### **Adkomst**

Enkel adkomst.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehager:

Bangsund barnehage (1-5 år) 0.7 km

Flak naturbarnehage (1-5 år) 3.1 km

Barstad barnehage (1-5 år) 6.9 km

Skoler:

Bangsund skole (1-10 kl.) 0.4 km

Olav Duun videregående skole 13.8 km

Grong videregående skole 59.4 km

### **Bygningssakkyndig**

Norconsult AS v/ Terje Øvereng

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Bolig:

Bebyggelsen består av en enebolig oppført i ca 1950, som ble tilbygd med en leilighet i ca 1980.

Hoveddel av boligen er oppført i 2 etasjer pluss kjeller, og uinnredet loft. Tilbygd leilighet er oppført i en etasje med kaldloft og krypkjellerløsning. Grunnmur på hoveddel av betong. Tilbygg oppført med ringmur av murt lettklinker. Saltak med trekonstruksjoner fra de respektive byggeår. Selvbærende takstoler på leilighet. Hoveddel trolig med originale sperrekonstruksjoner fra byggeår. Deler av loftet er isolert i skråtak. Taktekking med steinprofilerte stålplater. Ukjent alder, men stipulert ca 8-10 år. Takrenner og takbeslag i lakkert stål. Opplagt med stigetrinn til piper. Snøfanger er montert over inngangsparti på hoveddel. Alt av beslag antas å være skiftet samtidig som taktekking. Yttervegger med bindingsverk og standard fra de respektive byggeår. Utvendig kledd med stående og liggende malt trepanel. Vegg på hoveddel mot øst er trolig blitt etterisolert på utsiden. Ellers ukjent utførelse av innebygde konstruksjoner. Fasader fremstår hovedsaklig bra vedlikeholdt selv om det er registrert noen mindre områder med oppsprukket/værslitt kledning. Vinduer av noe varierende alder og tilstand. Hovedtyngden består av malte trevinduer med 3-lags glass fra 90-tallet. Det er foretatt noen utskiftinger både i hoveddel og i utleiedel. Det er registrert vinduer både fra 2014 og fra 2016. Ytterdører i begge enheter fra 2010. Heve-/skyvedør i stue på hoveddel fra 2019. Balkongdør på stue i utleiedel trolig fra 90-tallet.

Garasje:

Frittliggende dobbelgarasje oppført i 1984. Garasjen støpt golv på grunn med oppmurte sokler for yttervegger av bindingsverk. Utlektet og kledd med stående og liggende kledning. Saltakskonstruksjon med undertak av armert plast, opplektet og tekket med trapesformede stålplater. Takrenner er ikke montert. Garasjevinduer med enkelt glass. Adkomst via 2 stk leddheiseport av metall med motorstyring. Innlagt strøm. Brosteinspartier utvendig foran porter. Bygningen fremstår hovedsaklig i normal bra stand. Stedvis noe slitt/oppsprukket kledning, og noe rustdannelse på takplater. Vindu på baksiden har sprekk i glasset og slitt omramming. Det bør vurderes å montere takrenner, og vindu bør byttes. Noe generelt vedlikeholdsarbeid må påregnes.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Terje Øvereng, datert 16.04.2024. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

### **Innhold**

Kjeller hoveddel:

7 stk. kjellerrom

1. etasje hoveddel:

Vindfang, entré, kjøkken, stue, grovkjøkken/vaskerom, toalettrom

2. etasje hoveddel:

Trappegang, mellomgang, 3 soverom, kontor, bad, badstue.

Loft hoveddel:

Isolert rom/loftstue, uinnredet loftsrom.

1. etasje leilighet:

Vf, gang, wc, bad/vaskerom, 2 stk. soverom, garderobe/kontor, kjøkken og stue.

Garasje:

Garasjerom med noe lager.

### **Standard**

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:

Utvendig

Nedløp og beslag:

Takrenner og takbeslag i lakkert stål. Opplagt med stigetrinn til begge piper.

Snøfangere er montert kun over inngangsparti på hoveddel.

Vurdering av avvik:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Dette var krav ved oppføring av tilbygg.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

I hht. forskrift skal byggverk sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg. Det bør vurderes å montere snøfangere på flere steder.

Vinduer:

Vinduer av noe varierende alder og tilstand. Hovedtyngden består av malte trevinduer med 3-lags glass fra 90-tallet. Det er foretatt enkelte utskiftinger både i hoveddel og i utleiedel. Det er registrert vinduer både fra 2014 og fra 2016.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Hovedtyngden av vinduer har høy alder og derav en del aldersslitasje. Stedvis oppsprukket glasslister og noe malingsflassing. Det er opplyst om at ett stuevindu i utleiedel skal være punktert. Ytterligere punkteringer kan ikke utelukkes da dette ofte er vanskelig å avdekke.

Konsekvens/tiltak:

Tiltak:

En del utvidet vedlikehold i form av overflatebehandling, og etterhvert en etappevis utskifting må påregnes.

Utvendig trapper:

Plasstøpt betongtrapp til utvendig kjellernedgang.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Trappa har betongskader.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Utbedring av trinn må påregnes.

Innvendig

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskillere av tradisjonelle trebjelkelag, isolasjonstykkelse er ikke kjent. Kontroll av horisontalplanet er foretatt som stikkontroll på største rom.

Vurdering av avvik:

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Bjelkelaget i utleiedel virker å være noe underdimensjonert. Dette medfører noen svanker, samt litt "skrelling" i gulvet ved normal gange. Det ble også målt skjevheter i gangen mellom kjøkken og bad. Det nevnes at det er foretatt en del forsterking/understøttelse av bjelkelaget i krypkjelleren. Ellers er bjelkelaget i hoveddel av eldre årgang og noe avvik utover dagens normer må påregnes. Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode.

Konsekvens/tiltak

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Radon:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Ved utleie er det lovpålagt at alle utleiery av bolig skal kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er i tråd med tiltaks- og grenseverdiene.



Pipe og ildsted:

Pipe i hoveddel er en teglsteinspipe fra byggeår som er blitt rehabilitert med stålrør. Pipe i utleidel av murt lettklinker fra byggeår. Begge piper med heldekkende beslag over yttertak. Det er montert ildsted på stue i begge boenheter. Tilstandsgrad er basert på visuelle observasjoner på utvendige overflater og installasjoner. Pipe og ildsted er ikke funksjonsprøvet, eller nærmere undersøkt på befaringdagen. For full visshet vedrørende pipe og ildsteds tilstand og forskriftskrav henvises det til det lokale brann-/feiervesen.

Vurdering av avvik:

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Dette mangler i utleiedel.

Konsekvens/tiltak

Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Andre innvendige forhold:

Vaskerom/grovkjøkken med ukjent alder, men med noe eldre standard. Overflater med vinylbelegg på gulv og vegger med malte sponplater. Rommet er utstyrt med skyllekum, opplegg for vaskemaskin, tørkeskap, og skapinnredning med benker. Gulvsluk av plast. På grunn av rommets beskaffenhet er det ikke foretatt en detaljert tilstandsvurdering etter standard og krav for våtrom.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det er ikke kontrollert om gulvbelegg er ført opp på vegg bak gulvlisten.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Ovennevnte forhold må kontrolleres. Rommet må ikke betraktes som et fullverdig våtrom.

Våtrom 2. etasje, bad

Overflater vegger og himling:

Flis på vegger og himling med malte tak-ess.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Registrert sprekk på en flis i dusj. Dør er plassert i område som defineres som våtsone.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Fungerer med påvist avvik.

Sluk, membran og tettesjikt:

2 gulvsluker av plast. Membran/tettesjikt med ukjent utførelse. Ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Ut i fra et faglig grunnlag vil det alltid betraktes som en hvis risiko med dusjing rett på vegger og gulv. Montering av dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk kan derfor vurderes som et forebyggende tiltak.

Leilighet 1. etasje Bad/vaskerom

Overflater vegger og himling:

Vegger med våtromsplater, og himling med malte tak-ess.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Veggplater er ikke forseglet i endekanter ned mot gulv.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Endekanter på plater i våtsoner må forsegles.

Overflater Gulv:

Gulv belagt med vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det er ikke etablert fall mot sluk. Noe knirk i gulvet ble påvist.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Vannsikkerhet på gulv er i varetatt med høy oppkant ved døråpning.

Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Det er ikke vurdert behov for tiltak på kort sikt.

Oppgradering må vurderes av den enkelte.

Ventilasjon:

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. etasje leilighet toalettrom

Overflater og konstruksjon:

Toalett med vinylbelegg på gulv og malte sponplater på vegger. Rommet er utstyrt med

en enkel servant og gulvmontert toalett. Oppvarming med panelovn. Naturlig ventilasjon via takventil.

Vurdering av avvik:

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner

Vannledninger:

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Avløpsrør:

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Gjelder gamle støpejernsrør.

Konsekvens/tiltak

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg. Anmerkninger omfatter gamle støpejernsrør

Tomteforhold

Drenering:

Av naturlig årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Eventuelt type materiale i drenering eller om det er brukt drenering er ikke kjent, dette gjelder også drenerende masser. Taknedløp ved kjellernedgang har utkast til terreng, øvrige taknedløp er tilkoblet rør i grunnen. Det er ikke opplyst eller registrert om noe fuktinnsig i kjeller.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Med tanke på byggeår, og trolig med mangelfull fuktsikring under betongplate, må det påregnes en viss form for fukt i murkonstruksjoner under terreng.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Ut fra observasjoner på befaringdagen er det ikke vurdert behov for tiltak.  
En nærmere kontroll av rør med spyling bør vurderes.

Grunnmur og fundamenter:

Grunnmur på hoveddel av betong. Tilbygg oppført med ringmur av murt lettklinker.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Registrert noen mindre skader på utvendig murpuss.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Noe småflick på murpuss må påregnes. Ellers er det ikke registrer forhold av konstruksjonsmessig betydning.

Forhold som har fått TG3:

Kjellervinduer:

Kjellervinduer fra byggeår med enkle glass. Eldre kjellerdør til utvendig kjellernedgang

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Vinduer har råteskader og det er registrert flere vinduer med sprukket glass.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Nye kjellervinduer må påregnes. Ny inngangsdør til kjeller bør vurderes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendige trapper:

Trapper av tre med noe eldre standard.

Enkel standard på kjellertrapp og lofttrapp.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det mangler rekkverk på kjellertrapp.

Store lysåpninger på rekkverk i trapp til 2. etasje. Håndløper på vegg er ikke montert

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Tiltak må påregnes for å bedre personsikkerhet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1. etasje hoveddel toalettrom

Overflater og konstruksjon:

Toalett med vinylbelegg på gulv og tapet på vegger. Rommet er utstyrt med en enkel servant og gulvmontert toalett. Naturlig ventilasjon, med klaffventil montert i lufteløpet på pipa.

Vurdering av avvik:

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å

kunne gi TG 0/1.

Det er målt høyt fuktinnhold i gulv.

Ved overflatesøk ble det påvist forhøyede fuktverdier i et større område rundt toalett.

Det ble ikke påvist fukt i underliggende rom i kjeller. Ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak

Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Nærmere kontroll anbefales grunnet høyt fuktinnhold i gulvkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Terje Øvereng, datert 16.04.2024. 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**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **Moderniseringer og påkostninger**

- Tilbygd leilighet i 1980
- Dobbelgarasje 1984
- Bad hoveddel fra ca. 2006
- Taktekking stipulert ca. 10 år.
- Vinduer av noe varierende alder og tilstand. Hovedtyngden består av malte trevinduer med 3-lags glass fra 90-tallet. Det er foretatt noen utskiftninger både i hoveddel og i utleiedel. Det er registrert vinduer både fra 2014 og fra 2016.
- Ytterdører i begge enheter fra 2010.
- Heve-/skyvedør i stue på hoveddel fra 2019.
- Satt inn stålrør i pipe på hoveddel.
- Ny innmat i sikringsskap i leilighet i 2017
- Varmepumper i hoveddel og i leilighet.
- Flott natursteinsmur oppført nedenfor terrassen.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Fiber innlagt. Altibox.

### **Parkering**

På egen gårdsplass.

Dobbelgarasje.

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **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.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Elektrisk, varmepumpe og ved.

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

Følgende er opplyst fra Namsos kommune:

Anmerkninger/mangler vedr pipe, ildsted eller boenhet, gjelder 17A, registrert på tilsyn 03.02.2022:

- Skorstein er innkledd. Den skal være mulig å inspisere på alle 3 sider i alle etasjer, gjelder tegl m/luftelyre.

Tilsyn hvert 4. år. Feiing 17A er hvert 4. år, neste gang 2025.

Feiing 17B er hvert 2. år, neste gang 2024. (med forbehold om endringer)

Det er ikke registrert anmerkninger/mangler vedr pipe, ildsted eller boenhet, gjelder 17B, på tilsyn 08.02.2022.

#### **Energikarakter**

G

#### **Energifarge**

Oransje

### Økonomi

#### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 4 500 000

#### **Kommunale avgifter**

Kr 31 156

#### **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.

Kommentar:

OBS! Gebyrene gjelder to boenheter; Bangsundvegen 17A og 17B.

#### **Info eiendomsskatt**

Eiendomsskatt Grunnlaget er 3,9 promille av skattetaksten som er kr. 2 174 000,-.

#### **Formuesverdi primær**

Kr 769 362

#### **Formuesverdi primær år**

2022

#### **Formuesverdi sekundær**

Kr 2 923 576

#### **Formuesverdi sekundær år**

2022

#### **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 48 i Namsos kommune.

### **Offentligrettslig pålegg**

Anmerkninger/mangler vedr pipe, ildsted eller boenhet, gjelder 17A, registrert på tilsyn 03.02.2022:

Skorstein er innkledd. Den skal være mulig å inspisere på alle 3 sider i alle etasjer, gjelder tegl m/luftelyre.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

5007/34/48:

16.03.1944 - Dokumentnr: 439 - Vilkår i kjøpekontrakt

Med flere bestemmelser

28.01.1980 - Dokumentnr: 660 - Erklæring/avtale

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Overført fra: Knr:1703 Gnr:34 Bnr:117

22.12.1943 - Dokumentnr: 902079 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5007 Gnr:34 Bnr:26

06.11.1979 - Dokumentnr: 910279 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1703 Gnr:34 Bnr:117

13.11.1979 - Dokumentnr: 10524 - Målebrev

04.09.1998 - Dokumentnr: 4578 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:



Knr:1703 Gnr:34 Bnr:117

01.01.2018 - Dokumentnr: 36052 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1703 Gnr:34 Bnr:48

01.01.2020 - Dokumentnr: 395616 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:5005 Gnr:34 Bnr:48

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for tilbygg bolig 1 leilighet datert 01.07.1980.

Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket følgende forhold: Noe grov, finplanerting til tilsåing. Puss av grunnmur over terreng samt innpussing av ventiler. Avslutningsarbeider i boder.

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.

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.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

01.07.1980.

### **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.

Eiendommen har vnnmåler.

Sist avlest 01.11.2023 med målerstand 5477m<sup>3</sup>.

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 29.03.2023 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. Eiendommen er en generasjonsbolig og har egen leilighet. Leiligheten er pt. ikke utleid.

#### **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**

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

#### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel 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, 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, 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**

4 500 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

112 500 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

113 740 (Omkostninger totalt)

128 840 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

131 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 613 740 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 628 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 631 640 (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 113 740

### **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 dekningsalg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **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. 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.

### **Dødsbo**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Bobestyrer har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

**Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,15% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Gebyr for betalingsutsettelse 1250

6 500 Kommunale opplysninger

16 500 Markedspakke

5 900 Oppgjørshonorar

2 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

10 000 Tilretteleggingsgebyr

2 500 Visninger per stk.

500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

4 000 Utlegg fotograf ca.

240 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

**Oppdragsansvarlig**

Øyvind Hofstad

Eiendomsmegler

oyvind.hofstad@aktiv.no

Tlf: 417 87 200

**Ansvarlig megler**

Øyvind Hofstad

Eiendomsmegler

oyvind.hofstad@aktiv.no

Tlf: 417 87 200

Boli Eiendomsmegling AS, Søren R Thornæs veg 4

7800 Namsos

**Salgsoppgavedato**

13.11.2024











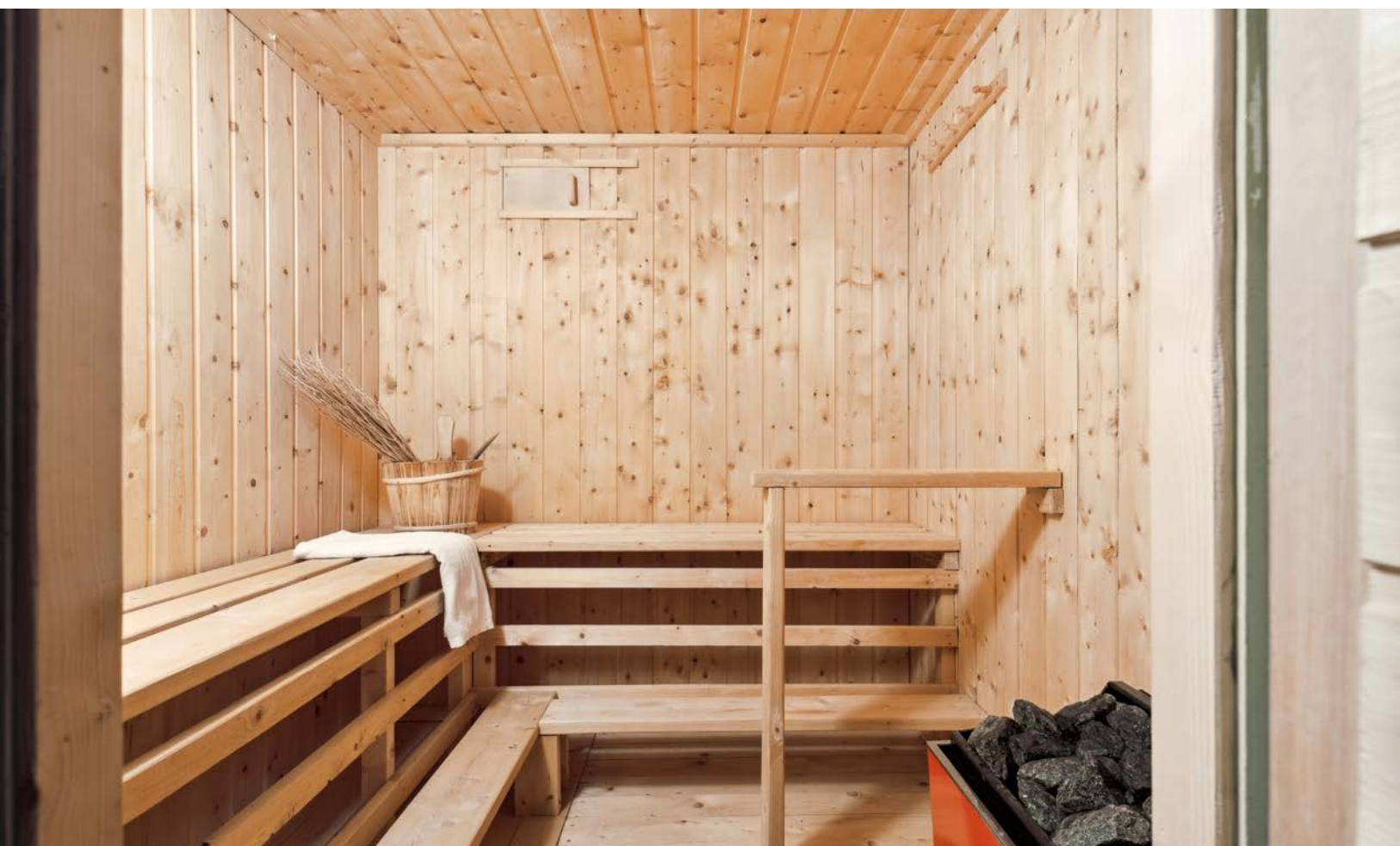




























# Vedlegg

# Tilstandsrapport

-  Enebolig med utleidedel
-  Bangsundvegen 17 A, 7822 BANGSUND
-  NAMSOS kommune
-  # gnr. 34, bnr. 48

## Markedsverdi

**3 500 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 365 m<sup>2</sup> BRA-i: 330 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 16.04.2024

Rapportdato: 29.04.2024

Oppdragsnr.: 12876-1271

Referansenummer: GD5465

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Terje Øvereng

Vår ref: 52403127



Norconsult 



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

## Norconsult Norge AS

Takstmiljøet i Norconsult består i dag av ca. 20 takstmenn fordelt på flere kontorer i Norge, hvor kompetansen er utviklet gjennom mange års erfaring. Taksering er definert som eget fag med fagnettverk, og det fokuseres på utvikling av kvalitet og kapasitet.

Vi har sertifikater innen følgende områder: Boligtaksering, næringstaksering, landbruktaksering og skadetaksering.

Norconsult er Norges største og en av de ledende tverrfaglige rådgiverbedriftene i Norden med virksomhet som spenner over fire verdensdeler. Våre tjenester er rettet mot samfunnsplanlegging, prosjektering og arkitektur. Norconsult er engasjert i prosjekter innen bygg og eiendom, samferdsel, energi, industri, vann og avløp, olje og gass, miljø, plan, arkitektur, sikkerhet og IT. Norconsultkonsernet har 6200 medarbeidere fordelt på mer enn 130 kontorer i Norge og internasjonalt. Hovedkontoret ligger i Sandvika utenfor Oslo. Selskapet er et børsnotert selskap, hvor de ansatte har en stor eierandel.



Rapportansvarlig

Terje Øvereng

Uavhengig Takstingeniør

terje.overeng@norconsult.com

976 89 553



Norconsult



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Bebyggelsen består av en enebolig oppført i ca 1950, som ble tilbygd med en leilighet i ca 1980.

Hoveddel av boligen er oppført i 2 etasjer pluss kjeller, og innredet loft. Tilbygd leilighet er oppført i en etasje med kaldloft og krypkjellerløsning.

Boligen har en bygningsmessig standard og hovedkonstruksjoner typisk for de respektive byggeår, men har også gjennomgått

periodevis oppgraderinger. Boligen fremstår i hovedsak jevnlig og bra vedlikeholdt, men har også behov for noe utvidet vedlikehold/modernisering.

Det bemerkes på generelt grunnlag at det ved eldre boliger over tid kan avdekkes skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Det må derfor generelt ved kjøp av eldre bolig påregnes avvik på konstruksjoner, og ved oppussing eller ombygging kan det derfor kunne avdekkes feil og mangler ved bygget.

Dette er et fullmaktsalg hvor selger selv ikke har bebodd boligen og derfor er det begrenset informasjon om bygningsmessige konstruksjoner eller om boligen i bruk

For nærmere og mer detaljert beskrivelse med vurderinger henvises det til rapportens enkelt punkt.

## Enebolig med utleidedel - Byggeår: 1950

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak med trekonstruksjoner fra de respektive byggeår. Selv bærende takstoler på leilighet.

Hoveddel trolig med originale sperrekonstruksjoner fra byggeår. Deler av loftet er isolert i skråtak.

Taktekking med steinprofilerte stålplater. Ukjent alder, men stipulert ca 8-10 år.

Takrenner og takbeslag i lakkert stål. Opplagt med stige trinn til piper. Snøfanger er montert over inngangsparti på hoveddel. Alt av beslag antas å være skiftet samtidig som taktekking.

Yttervegger med bindingsverk og standard fra de respektive byggeår.

Utvendig kledd med stående og liggende malt trepanel. Vegg på hoveddel mot øst er trolig blitt etterisolert på utsiden. Ellers ukjent utførelse av innebygde konstruksjoner.

Fasader fremstår hovedsaklig bra vedlikeholdt selv om det er registrert noen mindre områder med oppsprukket/værslitt kledning.

Vinduer av noe varierende alder og tilstand.

Hovedtyngden består av malte trevinduer med 3-lags glass fra 90-tallet.

Det er foretatt noen utskiftinger både i hoveddel og i utleidedel. Det er registrert vinduer både fra 2014 og fra 2016.

Ytterdører i begge enheter fra 2010. Heve-/skyvedør i stue på hoveddel fra 2019.

Balkongdør på stue i utleidedel trolig fra 90-tallet.

Det er bygget store terrasser/plattinger både foran inngangsparti og utenfor stuer i begge enheter.

Terrasse utenfor stue på hoveddel er fundamentert med nedgravde kreosotstolper.

Ellers er mye anlagt på terreng.

Alt med impregnerte bærekonstruksjoner og gulvdekker, rekkverk av tre og glass.

Plasstøpt betongtrapp til utvendig kjellernedgang

### INNENDIG

[Gå til side](#)

## Beskrivelse av eiendommen

Golv: Laminat, parkett, tregulv, og vinylbelegg  
Vegger: Malt trepanel, mdf, tapet og malte plater.  
Himlinger: Malte tak-ess, malte plater og malt trepanel.

Parkettgulv i hoveddel med sen del overflateslitasje, spesielt i område foran kjøkkeninnredningen.  
Ellers har overflater normal slitasjegrad etter vanlig bruk av boligen.  
Rapporten legger ikke vekt på å kommentere kosmetiske forhold.

Etasjeskillere av tradisjonelle trebjelkelag, isolasjonstykkelser er ikke kjent.  
Det er registrert noen skjevheter på gulv i leilighet.  
Ellers er bjelkelaget i hoveddel av eldre årgang og noe avvik utover dagens normer må påregnes.  
Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode.

Pipe i hoveddel er en teglsteinspipe fra byggeår som er blitt rehabilitert med stålrør.  
Pipe i utleidel av murt lettklinker fra byggeår.  
Begge piper med heldekkende beslag over yttertak.  
Det er montert ildsted på stue i begge boenheter.

Rom i kjeller er en typisk grovkjeller med ubehandlet betongflater og panelt himling.  
Kjelleren virker å være relativt tørr og det ble ikke registrert noen form for fuktinnsig.  
Med tanke på byggeår, og trolig med mangelfull fuktsikring under betongplate, må det likevel påregnes en viss form for fukt i murkonstruksjoner under terreng.  
Dette må hensyntas ved lagring av løsøre.

Tilbygg er oppført med ringmur og krypkjeller med tilkomst via gulvluke i garderobe.  
I krypkjeller det stubbloft av trebord og asfaltplater, og det er lagt fuktsperre med grusfylling på terreng.  
Krypkjeller virker tørr og luftig. Det bemerkes at hele krypkjelleren ikke ble inspisert på grunn av vanskelig tilkomst.  
Det er også et lite kryprom under tilbygd stue på hoveddel. Denne ble kun besiktiget fra kjellertrapp, men virker å være tørr og luftig.

Intrene trapper av tre med noe eldre standard.  
Enkel standard på kjellertrapp og lofttrapp.

Innerdører med malte og formpressede dører.  
Noe justering av enkelte dører må påregnes.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderom i hoveddel:  
Standard fra ca 2006. Rommet har støpt gulv med gulvvarme.  
Overflater med flislagte vegger og gulv, og himling med malte tak-ess.  
Rommet er utstyrt med innfellbare dusjdører, vegghengt toalett, badekar, og innredning med høyskap.  
Ventilering via elektrisk vifte.

Bad/vaskerom i leilighet:  
Standard trolig fra byggeår 1980.  
Overflater med vinylbelegg på gulv, vegger med våtromsplater, og himling med malte tak-ess.  
Rommet er utstyrt med dusjkabinett, innredning, og opplegg for vaskemaskin.  
Oppvarming med stråleovn over dør. Naturlig ventilasjon via takventil.

[Gå til side](#)

### KJØKKEN

Kjøkken i hoveddel:  
Overflater med eikeparkett på gulv og malt panel på vegger.  
Innredning av normal standard med malte glatte fronter. Det er opplyst om at fronter skal være skiftet. Benkeplaten er også skiftet.  
Kjøkkenventilator med utkast på vegg.  
Innredningen fremstår i normal bra stand.  
Parkettgulvet foran innredningen er slitt.

Kjøkken i leilighet:  
Overflater med vinylbelegg på gulv og malte plater på vegger. Innredning av normal standard med malte glatte fronter.  
Laminat benkeplate og skyllekum med avrenningsbeslag. Kjøkkenventilator med utkast på vegg.  
Innredningen fremstår i normal bra stand.

[Gå til side](#)

### SPESIALROM

## Beskrivelse av eiendommen

### Badstue hoveddel:

Plassbygd badstue med et tregulv, og trepanel på vegger og himling.

Innredet med plassbygde benker i tre. Plassbygd dør av tre.

Badstuovn av ukjent alder. Ventil er montert på yttervegg. Tilluftshull i dørbblad.

### Toalett på hoveddel:

Overflater med vinylbelegg på gulv og tapet på vegger. Rommet er utstyrt med en enkel servant og gulvmontert toalett.

Naturlig ventilasjon, med klaffventil montert i luftløpet på pipa.

### Toalett i leilighet:

Overflater med vinylbelegg på gulv og malte sponplater på vegger. Rommet er utstyrt med en enkel servant og gulvmontert toalett.

Oppvarming med panelovn. Naturlig ventilasjon via takventil.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Det er avløpsrør av støpejern og plast. Vvs-installasjoner har relativt høy alder, en del fornying vil være påregnelig i tiden som kommer. Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er luft/luft varmepumper i hver boenhet.

Alder på disse, og om det er utført service er ikke kjent.

2 varmtvannstanker, en for hver enhet er plassert i grovkjeller.

Alder på disse kunne ikke konstateres. Det er ikke opplyst om feil eller mangler.

El-anlegg med 2 stk sikringskap med automatsikringer. Det foreligger rapport uten anmerkninger fra utført el-tilsyn i leiligheten. Røykvarslere og brannslukningsapparat i begge boenheter.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiet tomt på dryge 3000 m<sup>2</sup>. Solrik og sydvendt eiendom med utsyn og tilgrensing ned mot sjøen og utløpet av Bogna.

Pent opparbeidet tomt som består av store grøntarealer, beplantet med flere bed, busker og trær. Ellers noe bergpartier og en del større trær. Grusbelagte kjøre og parkeringsarealer med god plass for parkering. Ellers er det bygd flere terrasser/plattinger både foran inngangsparti og utenfor stue mot elva.

Det er også oppført et støttemur av naturstein nedenfor terrassen, samt en pent anlagt sitteplass med noe tak over.

Drenering med ukjent type og utførelse.

Taknedløp ved kjellernedgang har utkast til terreng, øvrige taknedløp er tilkoblet rør i grunnen.

Det er ikke opplyst eller registrert om noe fuktinnslag i kjeller.

Grunnmur på hoveddel av betong.

Tilbygg oppført med ringmur av murt lettklinker.

Eiendommen er tilsluttet offentlig vann og avløp via privat stikkledning. Ukjent alder og materialtype ved utvendige vann og avløpsledninger

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	365 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	330 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 500 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 7 400 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

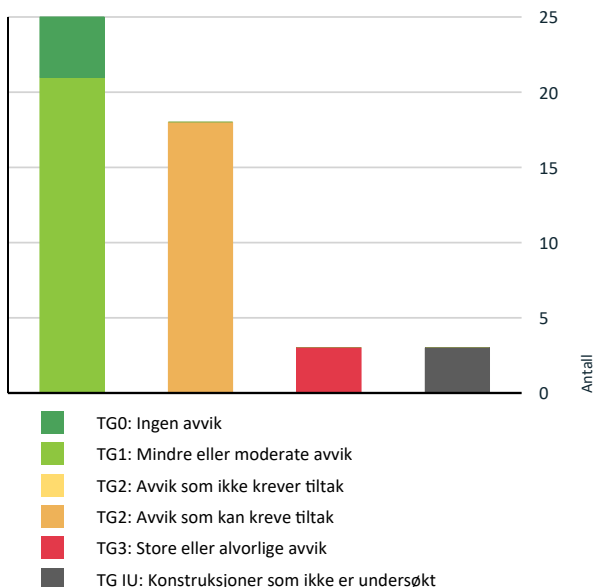
[Gå til side](#)

### Enebolig med utleidedel

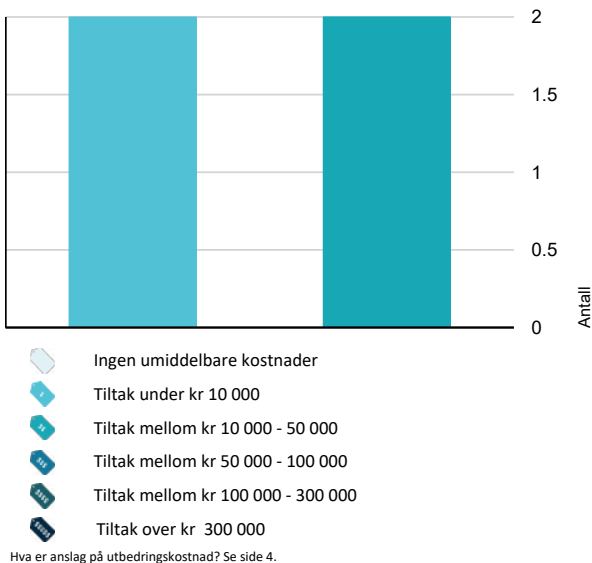
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger, feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt eiendommen som beskrevet ovenfor. Kommunale opplysninger er ikke innhentet og gjennomgått. Det er forutsatt at alle opplysninger lagt til grunn i denne rapporten er korrekte, og at all opparbeidelse og bebyggelse på eiendommen er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene. Videre at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt, og at der ikke foreligger heftelser, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi. Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere kosmetiske feil eller mangler. Teknisk utstyr slik som varmepumper, hvitevarer o.l. er ikke funksjonstestet. Det bemerkes også at undertegnede ikke har tilstrekkelig fagkompetanse på vvs- og el-anlegg. Tilstandsvurderinger av dette må eventuelt rekvireres spesielt. Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

## Oppsummering av avvik

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

## Enebolig med utleidedel

### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

#### ! Utvendig > Kjellervinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:  
Vinduer har råteskader og det er registrert flere vinduer med sprukket glass.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

#### ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Det er avvik:  
Det mangler rekkverk på kjellertrapp. Store lysåpninger på rekkverk i trapp til 2. etasje. Håndløper på vegg er ikke montert

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

#### ! Spesialrom > 1 Etasje hoveddel > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Det er målt høyt fuktinnhold i gulv.

Ved overflatesøk ble det påvist forhøyede fuktverdier i et større område rundt toalett. Det ble ikke påvist fukt i underliggende rom i kjeller. Ukjent årsak.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

#### ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

El-anlegg med egne sikringsskap i hver boenhet. Ny innmat i sikringsskap i leilighet fra 2017. Begge sikringsskap med automatsikringer. Eget skap på loft med hovedsikring på 63A.

## ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

#### ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Dette var krav ved oppføring av tilbygg

#### ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Hovedtyngden av vinduer har høy alder og derav en del aldersslitasje. Stedvis oppsprukket glasslister og noe malingsflassing.

Det er opplyst om at ett stuevindu i utleiedel skal være punktert.

Ytterligere punkteringer kan ikke utelukkes da dette ofte er vanskelig å avdekke.

#### ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Det er avvik:

Trappa har betongskader

#### ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Bjelkelaget i utleiedel virker å være noe underdimensjonert. Dette medfører noen svanker, samt litt "skrelling" i gulvet ved normal gange. Det ble også målt skjevheter i gangen mellom kjøkken og bad.

Det nevnes at det er foretatt en del forsterking/understøttelse av bjelkelaget i krypkjelleren.

Ellers er bjelkelaget i hoveddel av eldre årgang og noe avvik utover dagens normer må påregnes. Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode.

#### ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

#### ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Dette mangler i utleiedel

#### ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke kontrollert om gulvbelegg er ført opp på vegg bak gulvlisten.

#### ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Registrert sprekk på en flis i dusj.

Dør er plassert i område som defineres som våtsone.

#### ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

#### ! Våtrom > 1. etasje leilighet > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Veggplater er ikke forseglet i endekanter ned mot gulv.

#### ! Våtrom > 1. etasje leilighet > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke etablert fall mot sluk.


Noe knirk i gulvet ble påvist.

#### ! Våtrom > 1. etasje leilighet > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

# Sammendrag av boligens tilstand

---

 **Våtrom > 1. etasje leilighet > Bad/vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

---

 **Spesialrom > 1. etasje leilighet > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

---

 **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

---

 **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Gjelder gamle støpejernsrør


---

 **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Med tanke på byggeår, og trolig med mangelfull fuktsikring under betongplate, må det påregnes en viss form for fukt i murkonstruksjoner under terreng.

---

 **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Registrert noen mindre skader på utvendig murpuss.

---



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG MED UTLEIDEDEL



**Byggeår**  
1950

**Kommentar**

Tilbygd del fra 1980. Byggeår ihht matrikkel.

**Standard**

Normal standard

**Vedlikehold**

Normalt vedlikeholdt bolig

**Tilbygg / modernisering**

1980	Tilbygg	Tilbygd leilighet i en etasje
------	---------	-------------------------------

## UTVENDIG

### 📍 TG 1 Taktekkning

Taktekking med steinprofilerte stålplater. Ukjent alder, men stipulert ca 8-10 år.

Det er registrert noe rust/lakkflassing ved platekanter på utbygd stue. Det anbefales at dette utbedres/forsegles for å stoppe videre utvikling.

### 📍 TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og takbeslag i lakkert stål. Opplagt med stigetrinn til begge piper. Snøfangere er montert kun over inngangsparti på hoveddel.

**Vurdering av avvik:**

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Dette var krav ved oppføring av tilbygg

**Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

I hht. forskrift skal byggverk sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg.

Det bør vurderes å montere snøfangere på flere steder.

### 📍 TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger med bindingsverk og trolig med standard fra de respektive byggeår.

Utvendig er boligen kledd med stående og liggende malt trepanel. Vegg på hoveddel mot øst er trolig blitt etterisolert på utsiden.

Fasader fremstår hovedsaklig bra vedlikehold selv om det er registrert mindre områder med oppsprukket/værslitt kledning.

### 📍 TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Saltak med trekonstruksjoner fra de respektive byggeår. Selvbærende takstoler på leilighet.

Hoveddel trolig med originale sperrekonstruksjoner.

Deler av loftet er isolert i skråtak. Dette er en lukket konstruksjon uten mulighet for kontroll av oppbygging.

Fra innside på loft, og fra bakkenivå utvendig ble det ikke registrert avvik.

Fuktskjolder på treverk omkring piper er trolig av eldre dato fra før det ble lagt nytt tak.

# Tilstandsrapport

Piggmåling i treverk viste ingen unormale fuktverdier.

## TO 2 Vinduer

Vinduer av noe varierende alder og tilstand. Hovedtyngden består av malte trevinduer med 3-lags glass fra 90-tallet. Det er foretatt enkelte utskiftninger både i hoveddel og i utleiedel. Det er registrert vinduer både fra 2014 og fra 2016.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hovedtyngden av vinduer har høy alder og derav en del aldersslitasje. Stedvis oppsprukket glasslister og noe malingsflassing.

Det er opplyst om at ett stuevindu i utleiedel skal være punktert.

Ytterligere punkteringer kan ikke utelukkes da dette ofte er vanskelig å avdekke.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

En del utvidet vedlikehold i form av overflatebehandling, og etterhvert en etappevis utskifting må påregnes.

## TO 3 Kjellervinduer

Kjellervinduer fra byggeår med enkle glass.

Eldre kjellerdør til utvendig kjellernedgang

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer har råteskader og det er registrert flere vinduer med sprukket glass.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nye kjellervinduer må påregnes. Ny inngangsdør til kjeller bør vurderes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Kjellervinduer fra byggeår

## TO 1 Dører

Ytterdører i begge enheter fra 2010.

Heve-/skyvedør i stue på hoveddel fra 2019.

Balkongdør på stue i utleiedel trolig fra 90-tallet.

## TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er bygget store terrasser/plattinger både foran inngangsparti og utenfor stuer i begge enheter.

Terrasse utenfor stue på hoveddel er fundamentert med nedgravde kreosotstolper. Ellers er mye anlagt på terreng.

Alt oppført med impregnerte bærekonstruksjoner og rekkverk av tre og glass.

## TO 2 Utvendige trapper

# Tilstandsrapport

Plasstøpt betongtrapp til utvendig kjellernedgang

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Trappa har betongskader

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Utbedring av trinn må påregnes



## INNSENDIG

### TO 1 Overflater

Innvendige overflater:

Golv: Laminat, parkett, tregulv, og vinylbelegg

Vegger: Malt trepanel, mdf, tapet og malte plater.

Himlinger: Malte tak-ess, malte plater og malt trepanel.

Parkettgulv i hoveddel med en del overflateslitasje, spesielt i område foran kjøkkeninnredningen.

Ellers har overflater normal slitasjegrاد etter vanlig bruk av bolig.

Rapporten legger ikke vekt på kommentere kosmetiske forhold som er åpenbart synlig.

### TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av tradisjonelle trebjelkelag, isolasjonstykkelse er ikke kjent.

Kontroll av horisontalplanet er foretatt som stikkontroll på største rom.

**Vurdering av avvik:**

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Bjelkelaget i utleiedel virker å være noe underdimensjonert. Dette medfører noen svanker, samt litt "skrelling" i gulvet ved normal gange.

Det ble også målt skjevheter i gangen mellom kjøkken og bad.

Det nevnes at det er foretatt en del forsterking/understøttelse av bjelkelaget i krypkjelleren.

Ellers er bjelkelaget i hoveddel av eldre årgang og noe avvik utover dagens normer må påregnes.

Stedvis ujevnheter i etasjeskillere er påregnelig grunnet alder og byggemetode.

**Konsekvens/tiltak**

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

### TO 2 Radon

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

# Tilstandsrapport

Ved utleie er det lovpålagt at alle utleiere av bolig skal kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er i tråd med tiltaks- og grenseverdiene.

## TO 2 Pipe og ildsted

Pipe i hoveddel er en teglsteinspipe fra byggeår som er blitt rehabilitert med stålrør.  
Pipe i utleidel av murt lettklinker fra byggeår. Begge piper med heldekkende beslag over yttertak.  
Det er montert ildsted på stue i begge boenheter.

Tilstandsgrad er basert på visuelle observasjoner på utvendige overflater og installasjoner.  
Pipe og ildsted er ikke funksjonsprøvet, eller nærmere undersøkt på befaringdagen.  
For full visshet vedrørende pipe og ildsteds tilstand og forskriftskrav henvises det til det lokale brann-/ feiervesen.

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Dette mangler i utleiedel

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

## TO 1 Rom Under Terreng

Rom i kjeller er en typisk grovkjeller med ubehandlede betongflater og panelt himling. Det er både innvendig og utvendig adkomst til kjeller.  
Kjelleren virker å være tørr og det ble ikke registrert noen form for fuktinnslag.

Med tanke på byggeår, og trolig med mangelfull fuktsikring under betongplate, må det likevel påregnes en viss form for fukt i murkonstruksjoner under terreng. Dette må hensyntas ved lagring av løsøre.

## TO 1 Kryp Kjeller

Tilbygg er oppført med ringmur, og krypkjeller med tilkomst via gulvluke i garderobe.  
I krypkjeller det stubbloft av trebord og asfaltplater, og det er lagt fuktsperre med grusfylling på terreng.  
Krypkjeller virker tørr og luftig. Det bemerkes at hele krypkjelleren ikke ble inspisert på grunn av vanskelig tilkomst.

Det er også et lite kryprom under tilbygd stue på hoveddel. Denne ble kun besiktiget fra kjellertrapp, men virker å være tørr og luftig.  
Det anbefales at alt av trevirke i krypkjellere fjernes.

# Tilstandsrapport



Kryprom under leilighet



Kryprom under leilighet



Kryprom under tilbygd stue på hoveddel

## Innvendige trapper

Trapper av tre med noe eldre standard.  
Enkel standard på kjellertrapp og lofttrapp.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler rekkverk på kjellertrapp.

Store lysåpninger på rekkverk i trapp til 2. etasje. Håndløper på vegg er ikke montert

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak må påregnes for å bedre personsikkerhet.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Kjellertrapp



Trapp mellom 1. og 2. etasje



Trapp til loft

## TO 1 Innvendige dører

Innerdører med malte og formpressede dører.  
Noe justering av enkelte dører må påregnes.

## TO 2 Andre innvendige forhold

Vaskerom/grovkjøkken med ukjent alder, men med noe eldre standard.  
Overflater med vinylbelegg på gulv og vegger med malte sponplater. Rommet er utstyrt med skyllekum, opplegg for vaskemaskin, tørkeskap, og skapinnredning med benker. Gulvsluk av plast.  
På grunn av rommets beskaffenhet er det ikke foretatt en detaljert tilstandsvurdering etter standard og krav for våtrom

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke kontrollert om gulvbelegg er ført opp på vegg bak gulvlisten.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ovennevnte forhold må kontrolleres. Rommet må ikke betraktes som et fullverdig våtrom.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

Baderom i hovedel fra ca 2006. Rommet har støpt gulv med gulvvarme.  
Overflater med flislagte vegger og gulv, og himling med malte tak-ess.  
Rommet er utstyrt med innfellbare dusjdører, vegghengt toalett, badekar, og innredning med høyskap.  
Ventilering via elektrisk vifte.

### 2. ETASJE > BAD

## TO 2 Overflater vegger og himling

# Tilstandsrapport

Flis på vegger og himling med malte tak-ess.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert sprekk på en flis i dusj.

Dør er plassert i område som defineres som våtsone.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med påvist avvik.



Sprekk på veggflis i dusj.

## 2. ETASJE > BAD

### TO 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme

## 2. ETASJE > BAD

### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

2 gulvsluker av plast. Membran/tettesjikt med ukjent utførelse. Ingen dokumentasjon.

## Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ut i fra et faglig grunnlag vil det alltid betraktes som en hvis risiko med dusjing rett på vegger og gulv.

Montering av dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk kan derfor vurderes som et forebyggende tiltak

## 2. ETASJE > BAD

### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med innfellbare dusjdører, vegghengt toalett, badekar, og innredning med høyskap. Slepelist under ene dusjdøren er skadet og bør skiftes.

## 2. ETASJE > BAD

### TO 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med vifte på yttervegg.

## 2. ETASJE > BAD

### TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt på tilstøtende soverom uten å påvise unormale forhold.



## 1. ETASJE LEILIGHET > BAD/VASKEROM

### Generell

Bad/vaskerom i utleidel trolig med standard fra byggeår.  
Overflater med vinylbelegg på gulv, vegger med våtromsplater, og himling med malte tak-ess.  
Rommet er utstyrt med dusjkabinett, innredning, og opplegg for vaskemaskin.  
Oppvarming med stråleovn over dør. Naturlig ventilasjon via takventil.

## 1. ETASJE LEILIGHET > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med våtromsplater, og himling med malte tak-ess.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggplater er ikke forseglet i endekanter ned mot gulv.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Endekanter på plater i våtsoner må forsegles.

## 1. ETASJE LEILIGHET > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Gulv belagt med vinylbelegg.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert fall mot sluk.

Noe knirk i gulvet ble påvist.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vannsikkerhet på gulv er i varetatt med høy oppkant ved døråpning.

## 1. ETASJE LEILIGHET > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

#### Konsekvens/tiltak



# Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Det er ikke vurdert behov for tiltak på kort sikt.  
Oppgradering må vurderes av den enkelte.

## 1. ETASJE LEILIGHET > BAD/VASKEROM

### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med dusjkabinett, innredning, og opplegg for vaskemaskin.

## 1. ETASJE LEILIGHET > BAD/VASKEROM

### TO 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

## 1. ETASJE LEILIGHET > BAD/VASKEROM

### TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke vurdert formålstjenlig på grunn av synlig tettesjikt med våtromsplater.

Fuktkontroll er utført med overflatesøk i normalt fuktutsatte områder uten å påvise unormale forhold.

## KJØKKEN

### 1 ETASJE HOVEDDEL > KJØKKEN

#### TO 1 Overflater og innredning

Kjøkken med eikeparkett på gulv og malt panel på vegger. Innredning av normal standard med malte glatte fronter.

Det er opplyst om at fronter og benkeplate skal være skiftet i "nyre" tid.

Kjøkkenventilator med utkast på vegg.

Innredningen fremstår i god stand. Parkettgulvet er slitt.

### 1 ETASJE HOVEDDEL > KJØKKEN

#### TO 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med utkast på vegg.

### 1. ETASJE LEILIGHET > KJØKKEN

#### TO 1 Overflater og innredning

Kjøkken med vinylbelegg på gulv og malt plater på vegger. Innredning av normal standard med malte glatte fronter.

Laminat benkeplate og skyllekum med avrenningsbeslag. Kjøkkenventilator med utkast på vegg.

Innredningen fremstår i god stand.

### 1. ETASJE LEILIGHET > KJØKKEN

#### TO 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med utkast på vegg.

# Tilstandsrapport

## SPESIALROM

### 2. ETASJE > BADSTUE

#### Overflater og konstruksjon

Plassbygd badstue med et tregulv, og trepanel på vegger og himling.  
Innredet med plassbygde benker i tre. Plassbygd dør av tre.  
Badstuovn av ukjent alder. Ventil er montert på yttervegg. Tilluftshull i dørblad.

### 1 ETASJE HOVEDDEL > TOALETTROM

#### Overflater og konstruksjon

Toalett med vinylbelegg på gulv og tapet på vegger. Rommet er utstyrt med en enkel servant og gulvmontert toalett.  
Naturlig ventilasjon, med klaffventil montert i luftløpet på pipa.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er målt høyt fuktinnhold i gulv.

Ved overflatesøk ble det påvist forhøyede fuktverdier i et større område rundt toalett.  
Det ble ikke påvist fukt i underliggende rom i kjeller. Ukjent årsak.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Nærmere kontroll anbefales grunnet høyt fuktinnhold i gulvkonstruksjonen.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



### 1. ETASJE LEILIGHET > TOALETTROM

#### Overflater og konstruksjon

Toalett med vinylbelegg på gulv og malte sponplater på vegger. Rommet er utstyrt med en enkel servant og gulvmontert toalett.  
Oppvarming med panelovn. Naturlig ventilasjon via takventil.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

## ↓ TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

### Vurdering av avvik:

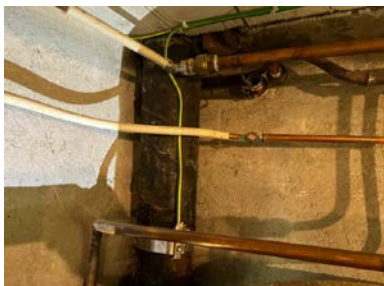
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Gjelder gamle støpejernsrør

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Anmerkninger omfatter gamle støpejernsrør



Noe gjenstående gamle støpejernsavløp i kjeller

## ↑ TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

## ↑ TG 1 Varmesentral

Det er montert luft/luft varmepumper i hver boenhet.

Alder på disse, og om det er utført service er ikke kjent.

Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i funksjon på befaringsdagen

## ↑ TG 1U Varmtvannstank

2 beredere, en for hver enhet er plassert i kjeller.

Alder på disse kunne ikke konstateres. Det er ikke opplyst om feil eller mangler.

## ↑ TG 1U Elektrisk anlegg

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

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

# Tilstandsrapport

El-anlegg med egne sikringskapp i hver boenhet. Ny innmat i sikringskapp i leilighet fra 2017.  
Begge sikringskapp med automatsikringer. Eget skap på loft med hovedsikring på 63A.

## Generell kommentar

Undertegnede har ikke kvalifisert elektrofaglig kompetanse, og har ikke foretatt noen faglig tilstandsvurdering av anlegget.  
Undersøkelsen av det elektriske anlegget er derfor kun en forenklet vurdering og er begrenset til visuell inspeksjon kombinert med tilgjengelige opplysninger.  
Det bemerkes at det ikke er utført noen form for funksjonstest av installasjoner slik som gulvvarme, belysning, etc.  
Ved ønske om en faglig tilstandsvurdering av det elektriske anlegget må det rekvireres personell med elektrofaglig kompetanse.



Sikringskapp i hoveddel

## TO 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og brannslukningsapparat i begge boenheter.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei Det er ikke foretatt funksjonstest**

## TOMTEFORHOLD

### TO 2 Drenering

Av naturlig årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.  
Eventuelt type materiale i drenering eller om det er brukt drenering er ikke kjent, dette gjelder også drenerende masser.  
Taknedløp ved kjellernedgang har utkast til terreng, øvrige taknedløp er tilkoblet rør i grunnen.  
Det er ikke opplyst eller registrert om noe fuktinnslag i kjeller.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med tanke på byggeår, og trolig med mangelfull fuktsikring under betongplate, må det påregnes en viss form for fukt i murkonstruksjoner under terreng.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Ut fra observasjoner på befaringdagen er det ikke vurdert behov for tiltak.  
En nærmere kontroll av rør med spyling bør vurderes.

## TO 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur på hoveddel av betong.  
Tilbygg oppført med ringmur av murt lettklinker.

### Vurdering av avvik:

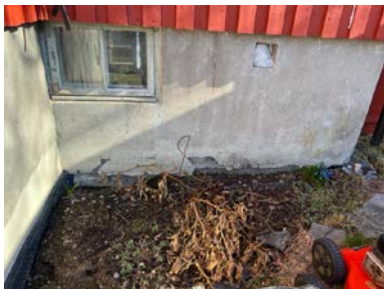
- Det er avvik:

Registrert noen mindre skader på utvendig murpuss.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe småfikk på murpuss må påregnes. Ellers er det ikke registrert forhold av konstruksjonsmessig betydning.



## TO 1 Forstøtningsmur

Det er oppført en natursteinsmur nedenfor terrassen



## TO 0 Terrengforhold

Relativt flatt terrengforhold med noe terrengfall ned mot sjøen.

## TO 1U Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilsluttet offentlig vann og avløp via privat stikkledning. Ukjent alder og materialtype ved utvendige vann og avløpsledninger

## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse**

Biloppstillingsplass og lager

**Byggeår**

1984

**Kommentar****Standard**

Normal standard

**Vedlikehold**

Normalt vedlikehold

**Beskrivelse**

Frittliggende dobbelgarasje oppført i 1984.

Garasjen støpt golv på grunn med oppmurte sokler for yttervegger av bindingsverk. Utlektet og kledd med stående og liggende kledning.

Saltakskonstruksjon med undertak av armert plast, opplettet og teknet med trapesformede stålplater. Takrenner er ikke montert. Garasjevinduer med enkelt glass. Adkomst via 2 stk leddheiseport av metall med motorstyring. Innlagt strøm. Brosteinspartier utvendig foran porter.

Bygningen fremstår hovedsaklig i normal bra stand. Stedvis noe slitt/oppsprukket kledning, og noe rustdannelse på takplater. Vindu på baksiden har sprekk i glasset og slitt omramming.

Det bør vurderes å montere takrenner, og vindu bør byttes.

Noe generelt vedlikeholdsarbeid må påregnes.

## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

<p style="text-align: center;"><b>Hovedbyggets BRA/BRA-i</b></p> <p style="text-align: center;"><b>330 m<sup>2</sup>/330 m<sup>2</sup></b></p> <p><i>Enebolig med utleidedel: Bod, 2 Vindfang, Entré, 2 Kjøkken, 2 Stuer, 2 Toalettrom, Grovkjøkken/vaskerom, 3 Gang, 2 Soverom, Bad/vaskerom, Garderobe, Kontor, Bad, Badstue, Uinnredet loft, Isolert rom</i></p> <p><i>Andre bygg: Garasje</i> <i>Bruksareal andre bygg: 35 m<sup>2</sup></i></p> <p style="text-align: center;"><i>Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.</i></p>	<p style="text-align: center;"><b>Markedsverdi</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Kr 3 500 000</b></p> <p>Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.</p> <p style="text-align: right;"><i>Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.</i></p>
<p style="text-align: center;"><b>Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Kr 7 400 000</b></p> <p>Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.</p> <p style="text-align: center;"><i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i></p>	<p style="text-align: right;"><b>Markedsverdi</b> <span style="float: right;"><b>3 500 000</b></span></p> <p style="text-align: right;"><b>Konklusjon markedsverdi</b> <span style="float: right;"><b>3 500 000</b></span></p>

### Markedsvurdering

Ansettelse av markedsverdi innebærer alltid endel usikkerhet på grunn av det er flere momenter som er med på å bestemme verdien. På generelt grunnlag kan en si at eiendommens verdi vil endre seg i takt med konjunkturer i markedet og følgelig ikke være stabile. Markedsverdien er fastsatt etter beste overbevisning, skjønn og totalvurdering med hensyn til beliggenhet, størrelse, konstruksjon og samt alminnelig slitasje og elde.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Tostenvegen 7B ,7822 BANGSUND 154 m <sup>2</sup> 1905 6 sov	18-10-2022	3 200 000	<b>3 300 000</b>	0	3 300 000	<b>21 429</b>
2 Bangsundvegen 21 ,7822 BANGSUND 134 m <sup>2</sup> 1912 4 sov	26-06-2018	2 600 000	<b>2 600 000</b>	0	2 600 000	<b>19 403</b>
3 Einarmovegen 15 ,7822 BANGSUND 145 m <sup>2</sup> 1942 3 sov	25-09-2022	2 400 000	<b>2 400 000</b>	0	2 400 000	<b>16 552</b>
4 Kjeldmyrvegen 3 ,7822 BANGSUND 181 m <sup>2</sup> 1988 3 sov	26-02-2024	2 900 000	<b>2 750 000</b>	0	2 750 000	<b>15 193</b>
5 Bangsundvegen 9 ,7822 BANGSUND 204 m <sup>2</sup> 2014 0 sov	19-01-2022	2 890 000	<b>2 780 000</b>	0	2 780 000	<b>13 627</b>

### Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av taksstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig med utleidedel

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	9 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 900 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig med utleidedel</b>	<b>Kr.</b>	<b>6 350 000</b>

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	420 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 90 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>330 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 6 680 000**

## Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	700 000
-------------------	-----	---------

### Beregnet tomteverdi

**Kr. 700 000**

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>7 400 000</b>
--	------------	------------------



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig med utleidedel

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	62			62			62
1 Etasje hoveddel	89			89	100		89
1. etasje leilighet	81			81			81
2. etasje	71			71			71
Loft	27			27		19	46
<b>SUM</b>	<b>330</b>				<b>100</b>	<b>19</b>	<b>349</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>330</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	7 stk kjellerrom		
1 Etasje hoveddel	Vindfang , Entré , Kjøkken , Stue , Grovkjøkken/vaskerom , Toalettrom		
1. etasje leilighet	Vindfang , Gang , Kjøkken , Stue , 2 Soverom , Toalettrom , Bad/vaskerom , Garderobe		
2. etasje	Trappegang, Mellomgang, 3 Soverom , Kontor , Bad , Badstue		
Loft	Isolert rom, Uinnredet loftsrom		

### Kommentar

Areal for terrasser må betraktes som omtrentlig oppmålt og areal omfatter begge boenheter

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?  Ja  Nei

*Kommentar:* Det er ikke etablert brannskille mellom boenheter.

Boligen er registrert med en boenhet, men leilighet kan leies ut som del av egen bolig ved å f.eks. sette inn en dør mellom enhetene i garderobe.

### Nyere håndverkstjenester

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

### Krav for rom til varig opphold

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

*Kommentar:*

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje		35		35			35
<b>SUM</b>		<b>35</b>					<b>35</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>35</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasjerom med noe lager	

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Enebolig med utleidedel	230	100
Garasje	0	35

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.4.2024	Terje Øvereng	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5007 NAMSOS	34	48		0	3016.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Bangsundvegen 17

### Hjemmelshaver

Baadsvik Per Olav

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Stor eiendom med flott beliggenhet på Bangsund.

Eiendommen grenser til sjøen og har kort veg til småbåthavn og fine turområder. Gangavstand til skole, barnehage og fotballbane.

Avstand til Namsos by ca 15 km.

### Adkomstvei

Privat gruset stikkveg fra offentlig

### Tilknytning vann

Offentlig

### Tilknytning avløp

Offentlig

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Eiet tomt på dryge 3000 m<sup>2</sup>. Solrik og sydvendt eiendom med utsyn og tilgrensing ned mot sjøen og utløpet av Bogna.

Pent opparbeidet tomt som består av store grøntarealer, beplantet med flere bed, busker og trær Ellers noe bergpartier og en del større trær.

Grusbelagte kjøre og parkeringsarealer med god plass for parkering. Ellers er det bygd flere terrasser/plattinger både foran inngangsparti og utenfor stue mot elva.

Det er også oppført et støttemur av naturstein nedenfor terrassen, samt en pent anlagt sitteplass med noe tak over.

### Tinglyste/andre forhold

Ingen forhold som påvirker takst er opplyst eller hensyntatt.

## Siste hjemmelovergang

### Kjøpesum

0

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Norges Eiendommer	18.04.2024		Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	19.04.2024		Gjennomgått	0	Nei
Statens Kartverk	19.04.2024		Gjennomgått	0	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GD5465>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Namsos	
Oppdragsnr.	
1706240170	
Selger 1 navn	
Advokat Bertil V. Smalås	
Gateadresse	
Bangsundvegen 17A	
Poststed	Postnr
BANGSUND	7822
Er det dødsbo? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Per Olav Baadsvik
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1706240170



## Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 forsikringsselskapets 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 forsikringsselskapet 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.

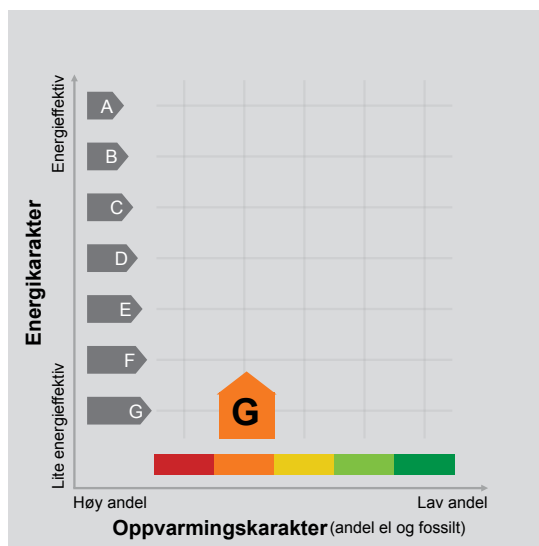
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bertil V. Smalås	d939496c7fed028ab67d66 1c136150e91a0a5b47	12.11.2024 15:52:41 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1706240170

- 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>

# ENERGIATTEST

Adresse	Bangsundvegen 17A
Postnummer	7822
Sted	BANGSUND
Kommunenavn	Namsos
Gårdsnummer	34
Bruksnummer	48
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	185185591
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	43d9ec18-24dd-465f-bbe0-267431cd69ca
Dato	28.04.2024



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

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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**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)

- Tiltak utendørs

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

- Spar strøm på kjøkkenet

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

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig med utleiedel
<b>Byggeår</b>	1950
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	330
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

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

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

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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. **800 49 003**.



## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bangsundvegen 17A  
Postnummer: 7822  
Sted: BANGSUND  
Kommune: Namsos  
Bolignummer: H0101  
Dato: 28.04.2024 13:27:04  
Energimerkenummer: 43d9ec18-24dd-465f-bbe0-267431cd69ca

Kommunennummer: 5007  
Gårdsnummer: 34  
Bruksnummer: 48  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 185185591

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

### Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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



### **Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

### **Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### **Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

### **Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 15: Montering tetningslister**

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

### **Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving**

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

### **Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

### **Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg**

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

### **Tiltak 19: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

## **Tiltak utendørs**

**Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

**Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

**Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer**

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

**Tiltak 23: Montere automatikk på utebelysning**

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

**Tiltak på sanitæranlegg****Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør**

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

# Nabolagsprofil

Bangsundvegen 17A - 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 🚗

## Skoler

Bangsund skole (1-10 kl.) 172 elever, 11 klasser	5 min 🚶 0.4 km
Olav Duun videregående skole 852 elever	14 min 🚗 13.8 km
Grong videregående skole 265 elever	56 min 🚗 59.4 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



## Naboskapet

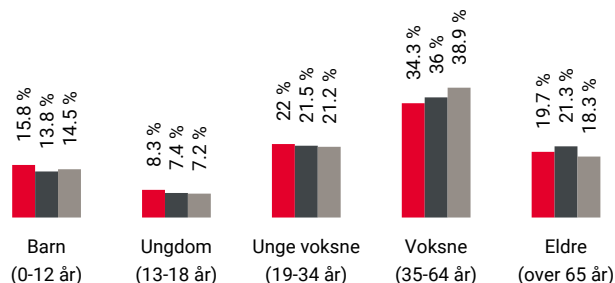
Godt vennskap 75/100



## 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 🚗 3.1 km
Barstad barnehage (1-5 år) 23 barn	7 min 🚗 6.9 km

## Dagligvare

Joker Bangsund Søndagsåpent	12 min 🚶 0.9 km
--------------------------------	--------------------

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



### Trafikk

Lite trafikk 88/100



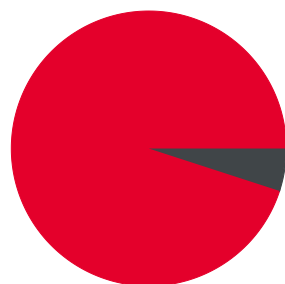
### Støynivået

Lite støynivå 86/100

## Sport

	Bangsund stadion-balløkke Ballspill, fotball	8 min	0.6 km
	Håmyrveien balløkke Ballspill	19 min	1.4 km
	Træn Namsos	14 min	
	Care Namsos	14 min	

## Boligmasse

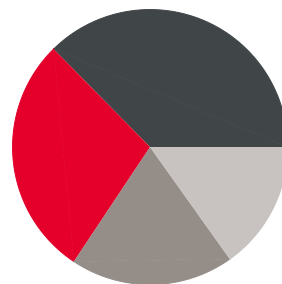


■ 95% enebolig  
■ 5% annet

## 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

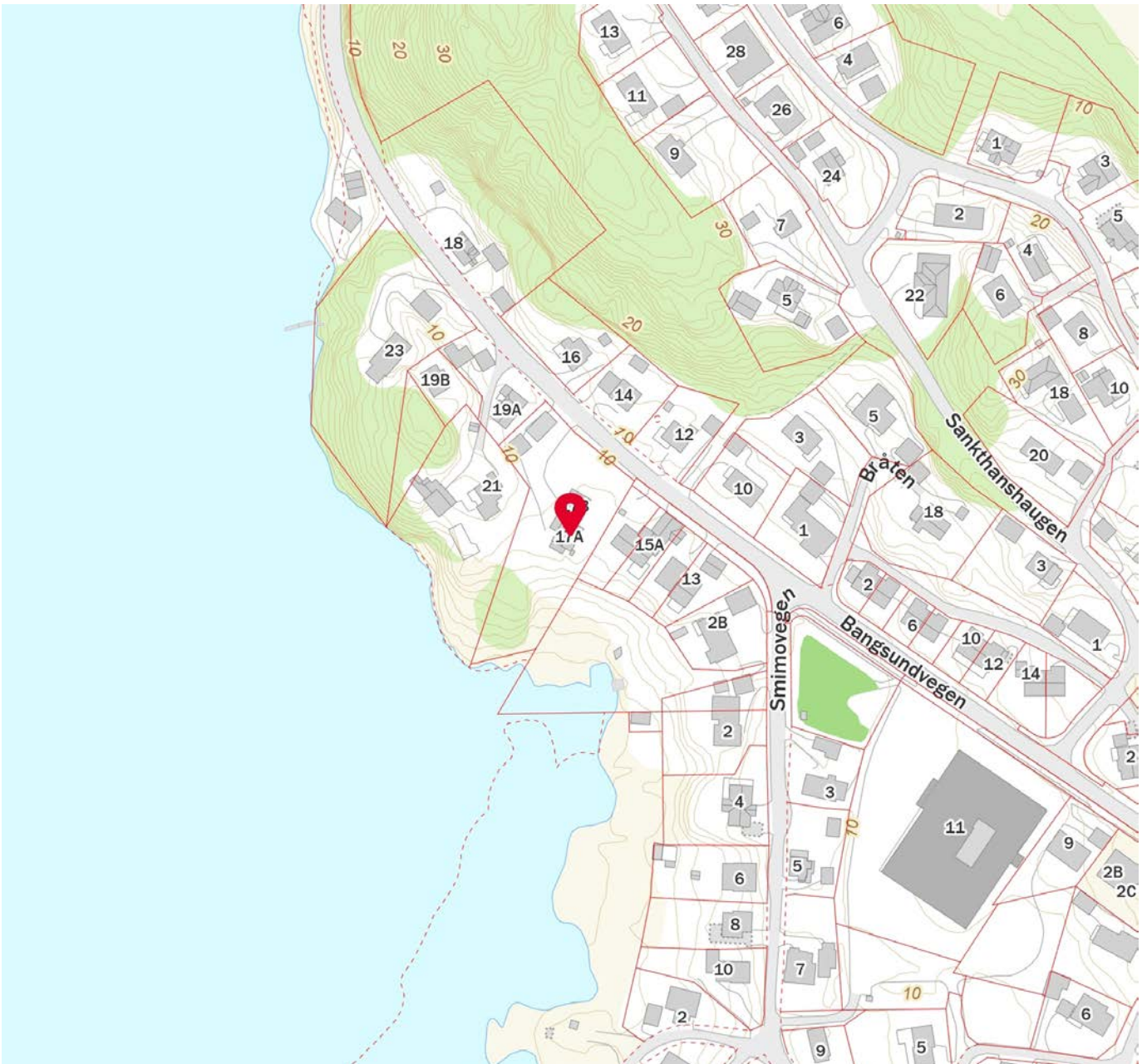


0% 45%

■ Bangsund  
■ Namsos  
■ Norge

## Sivilstand

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



## Bangsundvegen 17

### 1. Etasje



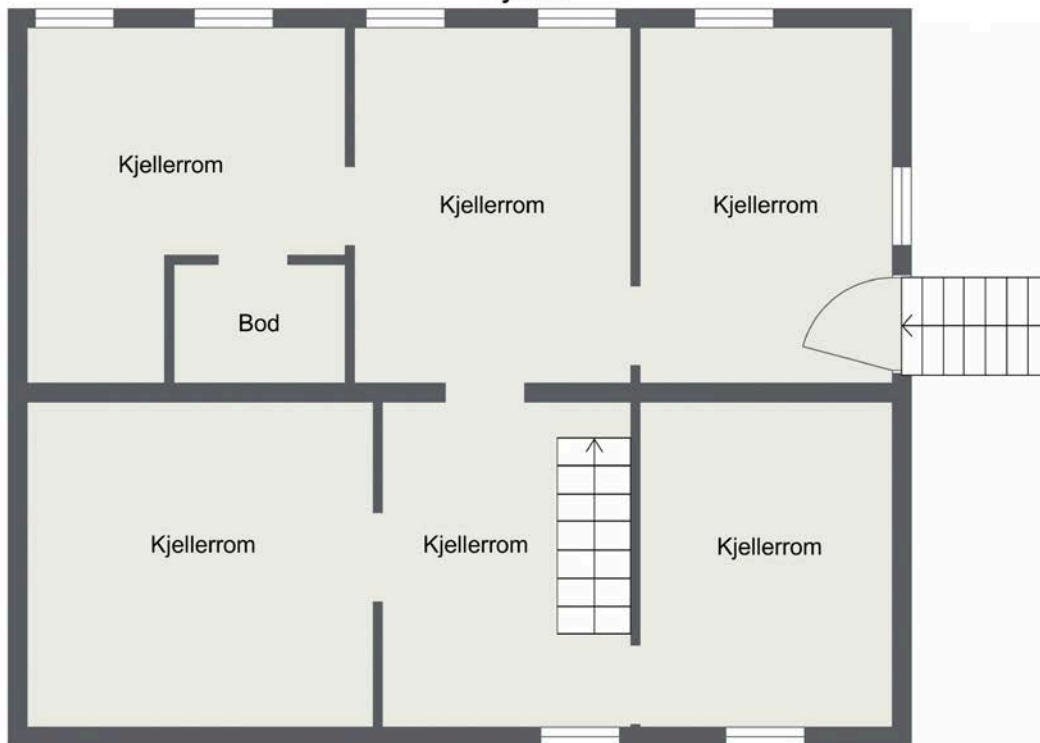
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.  
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

## Bangsundvegen 17 2. Etasje



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.

### Bangsundvegen 17 Kjeller



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.



## MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse) Bangsund	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
		34	48	117
Arbeidets art Tilbygg	Byggets art Bolig 1 leiligh.	Søknadens dato 05.07.1979	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak dato 13.08.1979 sak 498.1979	
Byggherrens navn Gjertrud Baadsvik	Adresse 7822 BANGSUND			Telefon
Anmelderens navn Aursands Arkitektkontor	Adresse 7800 NAMSOS			Telefon
Ansvarshavendes navn Byggm. Henry Jenssen	Adresse Overhallsvegen 11, 7800 NAMSOS			Telefon

Arbeidet er besikktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

for nevnte bygg

for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Noe grov-, finplartering og tilsåing.

Puss av grunnmur over terreng samt innpussing av ventiler

Avslutningsarbeider i boder

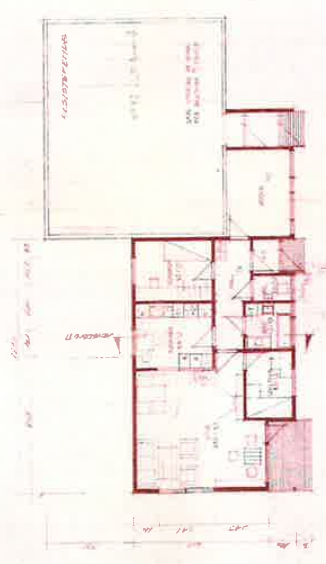
Dette arbeid må være fullført innen

Namsos den 1. juli 1980

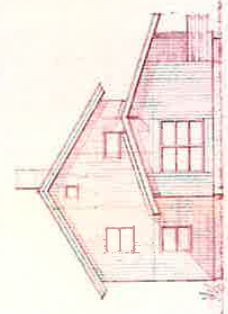
Sendes:

- byggherren
- anmelderen
- ansvarshavende
- byggeøyvemyndighet
- 
- 
- 

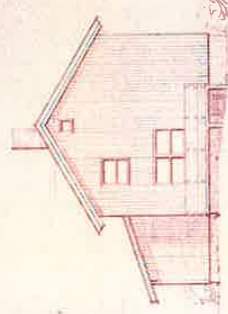
Kato Tausvik  
bygningssjef.



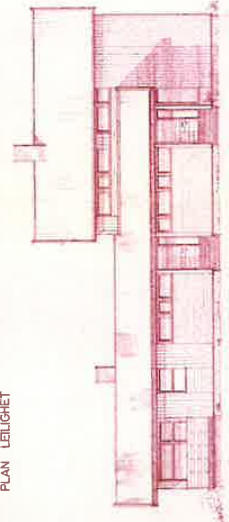
PLAN LEILIGHET



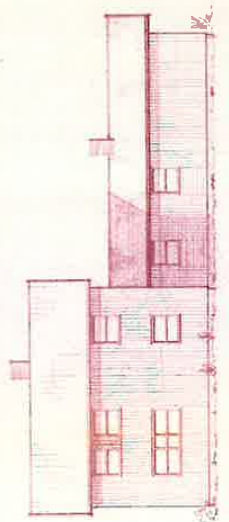
FASADE ÖST



FASADE VEST



FASADE NORD



FASADE SÖR

BRUTTO AREAL: (10,85 · 6,9) + (3,05 · 2,00) = 87,20 m<sup>2</sup>  
 ± AREAL: (8,05 · 2,05) + (1,8 · 2,1) = 18,40 m<sup>2</sup>  
 LEIAREAL: 68,80 m<sup>2</sup>



**GJERTRUD, BAADSVIK  
 BANGSLUND  
 GENERASJONSBOLIG**

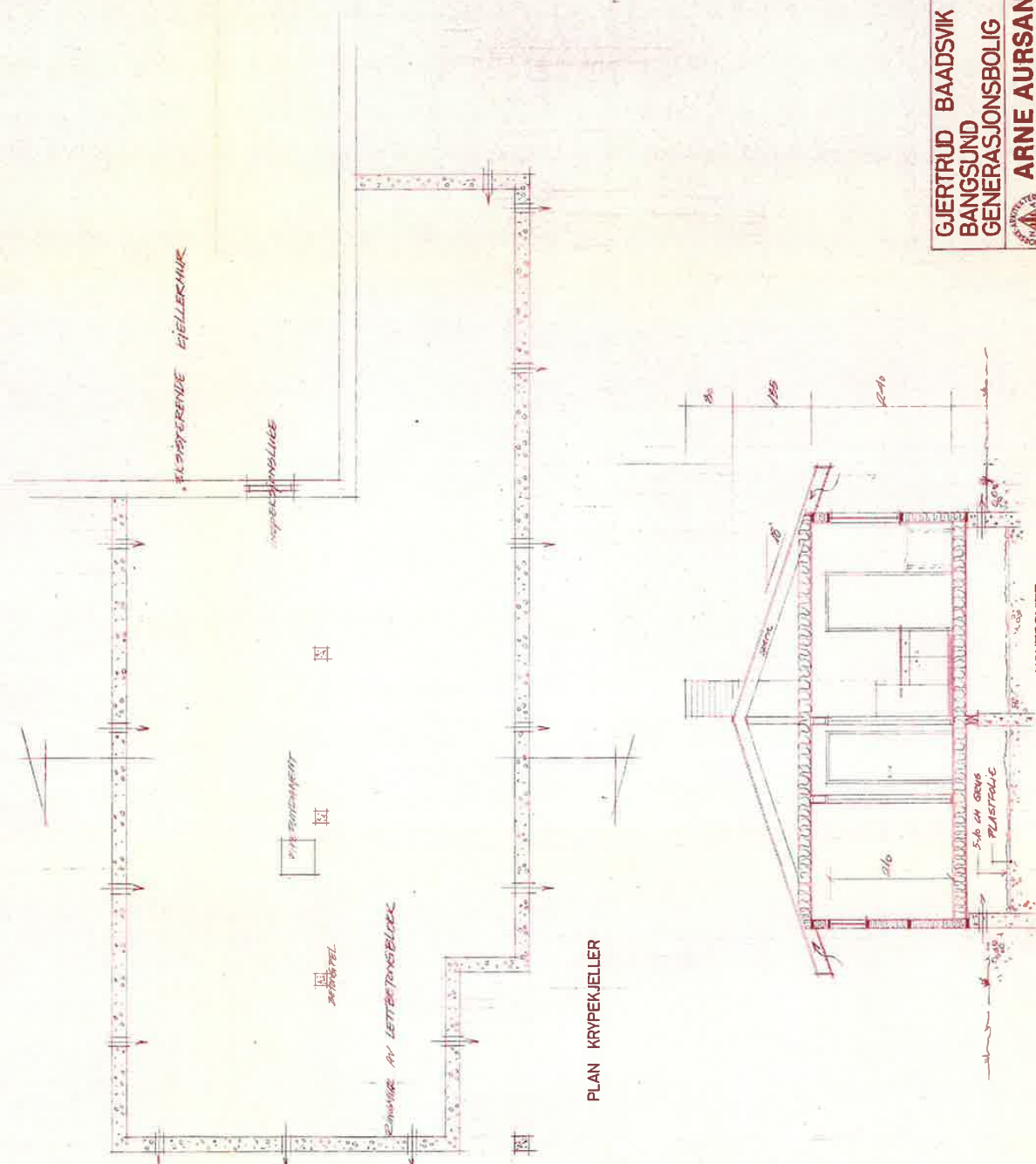
**ARNE AURSAND**  
 BYGGMÅTTENOR, PLAN- OG UTSIKTSBILDER  
 TELEFON: 20030131, 20030132

PLAN OG FASADER

SKALA: 1:100

UTGITT: JUNI-75

TEK. N. 0



29.11.1988  
 13.11.1988  
 Arne Aursand  
 Teknisk tegningsskole

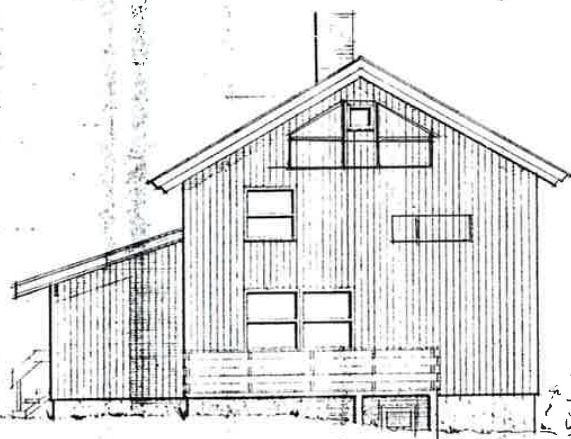
MAASØS BYGNINGSBYRÅ  
 05 07 79  
 571

<b>GJERTRUD BAADSVIK BANGSUND GENERASJONSBOILIG</b> 	<b>PLAN KRYPEROM HOVEDSNITT</b>		TEKN. NR. <b>03</b>
	MAAL 1:50	DATO JUNI-79	SIGN.
<b>ARNE AUERSAND</b> ARKITEKT MAAL - POSTBOKS 248 - 7601 MAASØS TELEFON KONTOR 72718 - PRIVAT 72871			

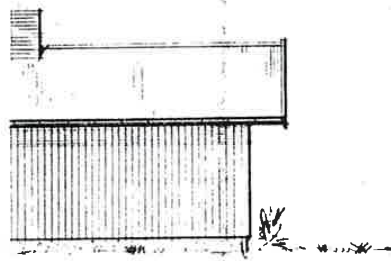
214-90  
1329 190  
511-3686

Sak nr. AG 52 198  
Oppdr. nr. S 14 190  
Planlagt av: m/mkt  
Namsos bygningsvesen

ST



FASADE VEST



BRUTTO AREAL :  $(11,05 \cdot 6,9) + (3,85 \cdot 2,85) = 87,20 \text{ m}^2$   
 ÷ BADER, BALKONG OG VF.  
 $(3,85 \cdot 2,85) + (1,2 \cdot 3,1) + (1,5 \cdot 1,8) = 18,40$   
 LEIEAREAL : 69,80 m<sup>2</sup>

Sak nr. 498/ 18-79  
Godk nr. 8/8 18-79  
W. Mørland  
Namsos bygningsvesen

NAMSOS BYGNINGSVESEN  
Ankommet 05 107 79  
J. nr. 1  
Mappe nr. 511

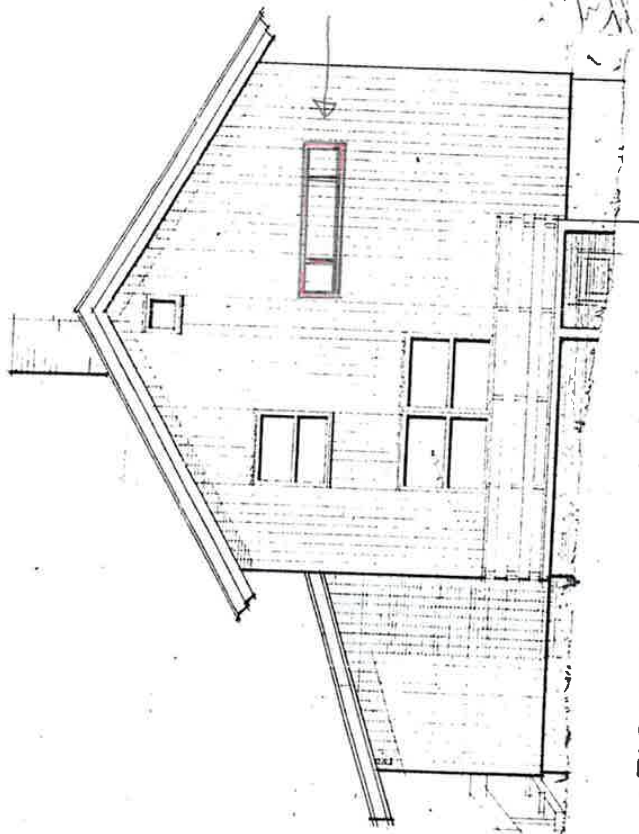
GJERTRUD BAADSVIK  
BANGSUND  
GENERASJONSBOLIG

PLAN OG FASADER



**ARNE AURSAND**  
ARKITEKT MNAL - POSTBOKS 246 - 7801 NAMSOS  
TELFON KONTOR 72 716 - PRIVAT 72 871

MÅL. 1:100 SAK NR. TEGN NR. **02**  
DATO JUNI - 79 SIGN. H



3 nye vinduer

FASADE VEST

26/8/87  
1336/87

3686 511

Sak nr. 194 / 1587  
Godkendt 20/8/87  
m/merknaed  
Namsoa bygningsveset. jhm

Adm

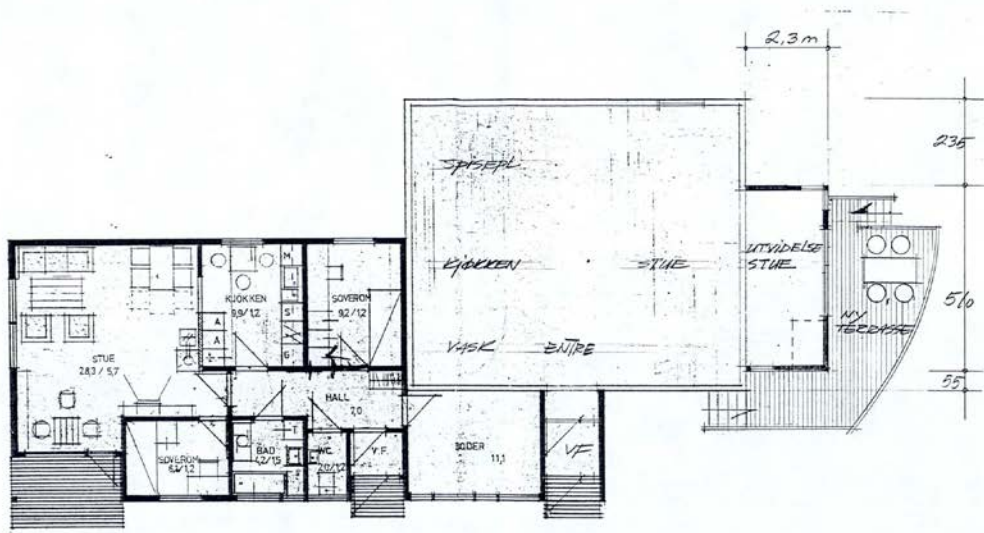
PER BAADSVIK  
7822 Bangsund



NÅLASOS KOMMUNE  
TEKNIK. ETAT  
13 SEP. 1993  
AMBY 511-3686  
F. 6614/93

HALFRID OG PER BAADSVIK - BANGSUND  
UTVIDELSE AV STUE - FASADEENDRING.



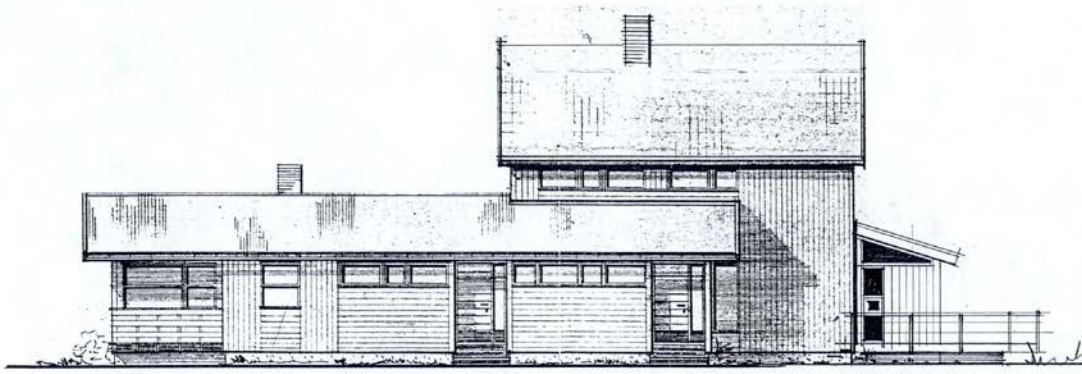


HØVEDPLAN 1:100



ARCON-prosjekt as 1/8.09.93

1



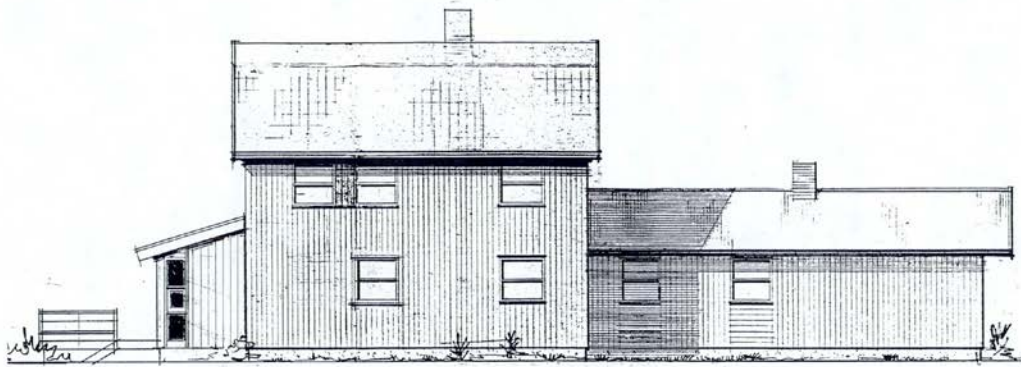
FASADE NORD 1:100

21



1/0  
08/09.93





FASADE SØR



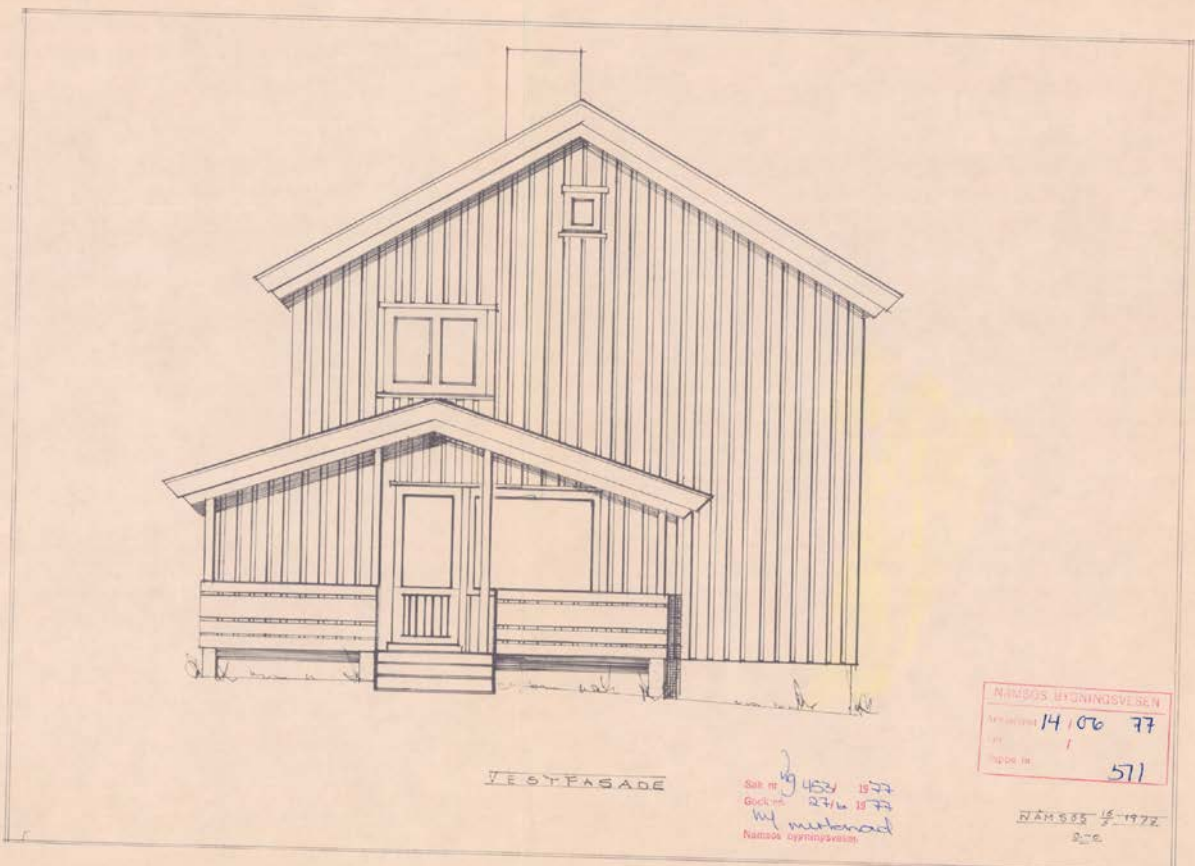
FASADE VEST

FASADE SØR & VEST 1:100



v/ro  
08/09.23

3

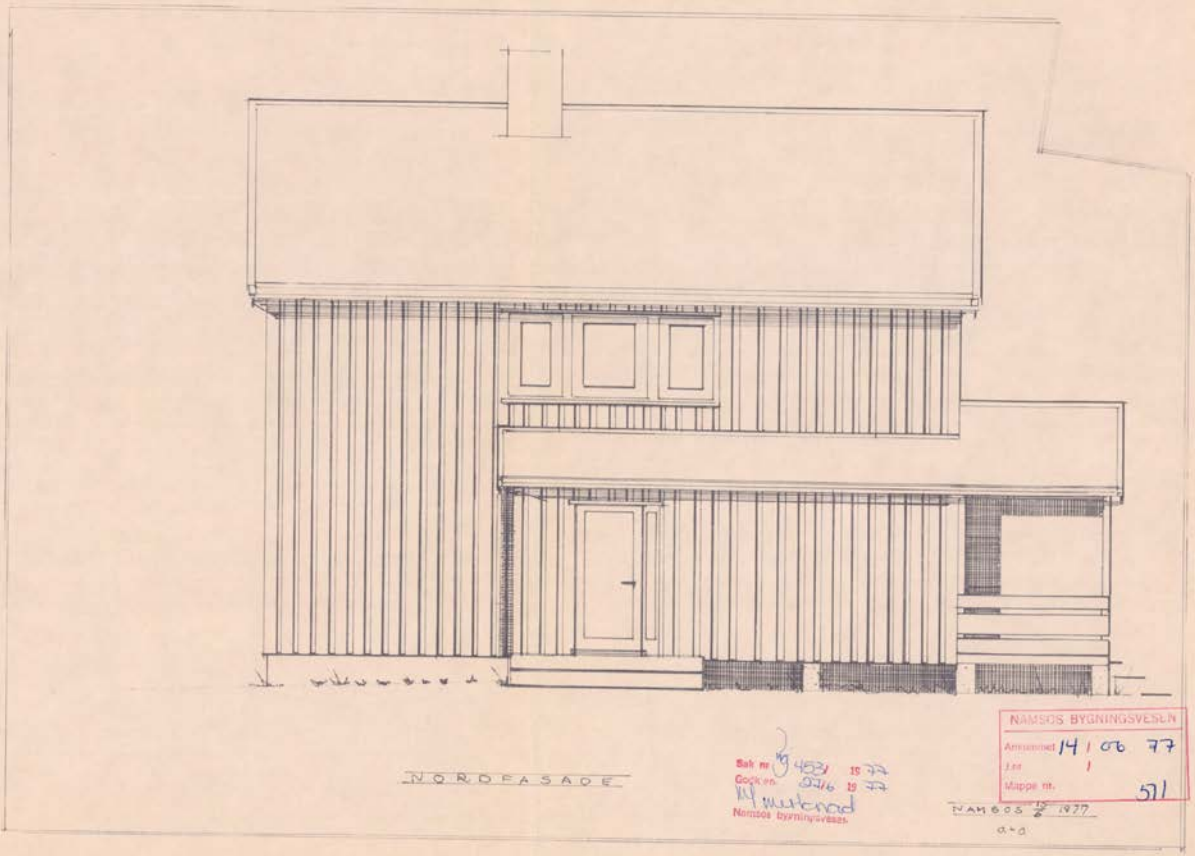


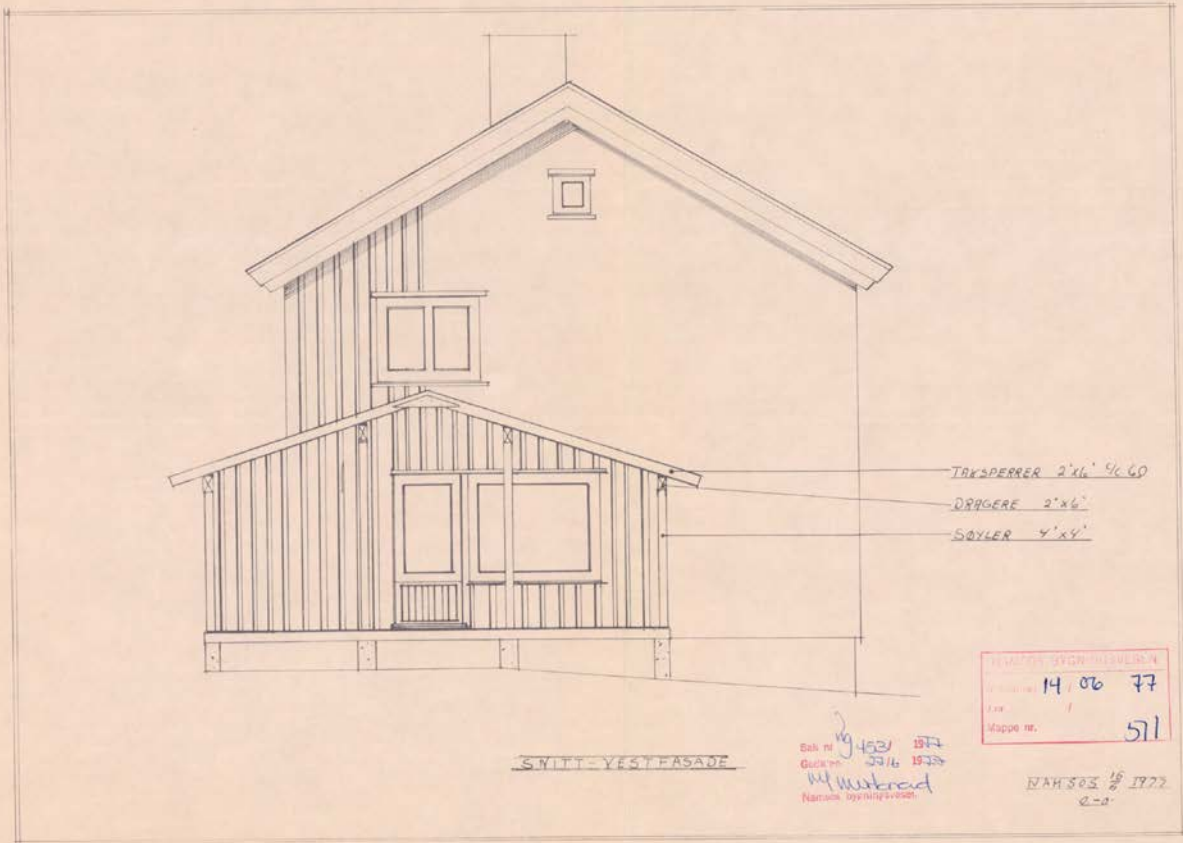
VESYFASADE

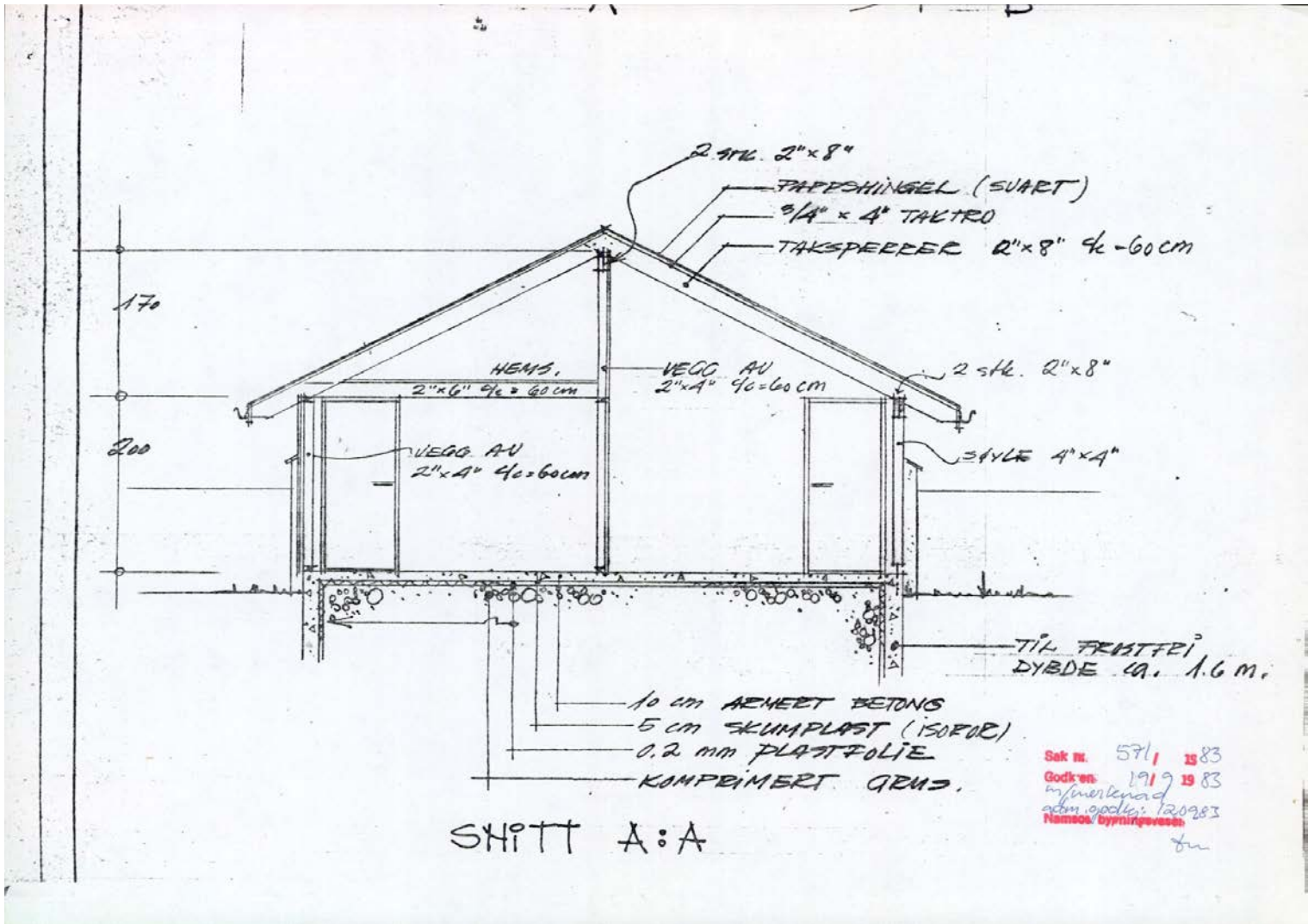
Sak n:o 453 15 77  
 Gick nr: 276 18 77  
 HJ. Muterad  
 Namns byråbyrå

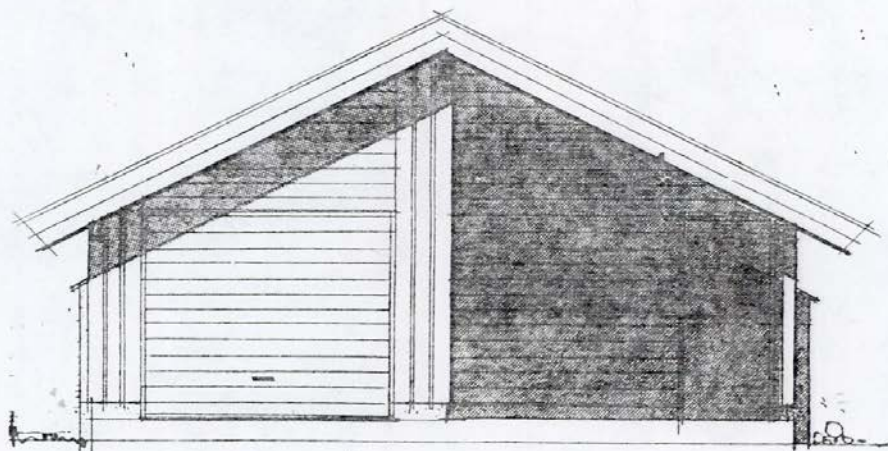
NAMNS BYRÅBYRÅ	
Ansökningsnr	14 06 77
Lp	1
Byrå nr	571

NAMNS 18-1977  
 2:e





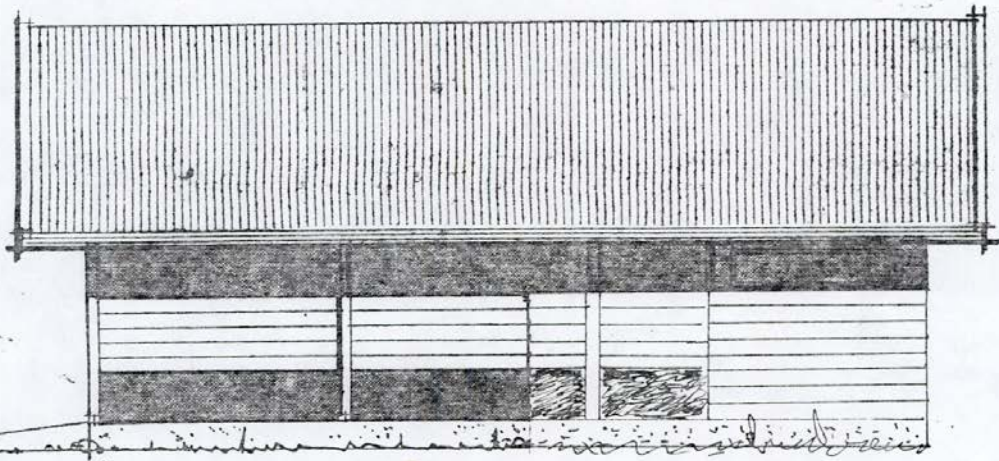




FASADE 4/SØR

Sak nr. 571 19 83  
Godk. 19 9 19 83  
Byggesaksnr.  
adm. godk. 12.09.83  
Namsos bygningsvesen.

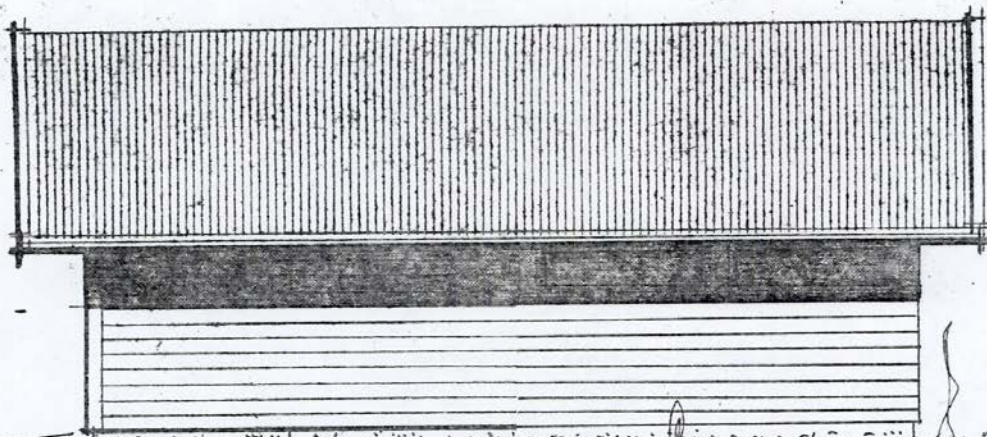
dm



FASADE 2

Mot Øst

Sak nr. 591 / 19 83  
Godk'et 19 19 83  
Myrnesland  
adm. godk'et 12.09.83  
Namsos bygningsvesen.  
fm

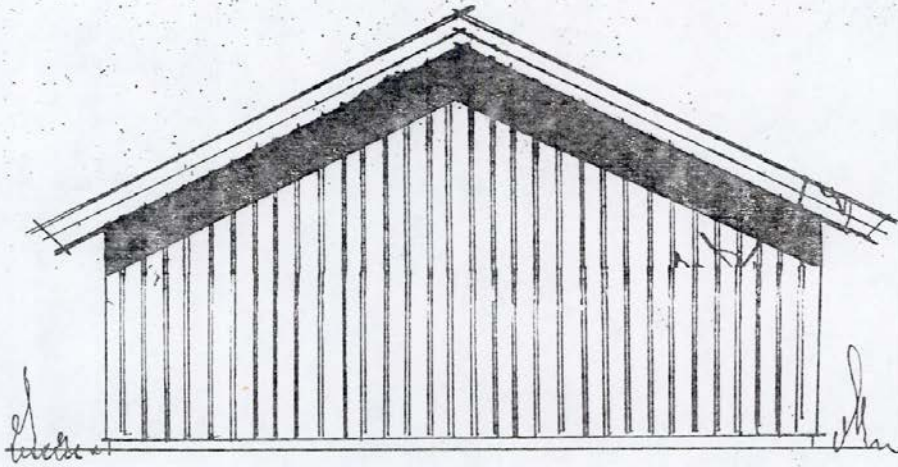


FASADE I / VEST

Sak nr. 571 / 1883  
Godk'et. 1919 1983  
in marked  
adm. godk'et. 12.09.83  
Namsos bygningsvesen.

bu

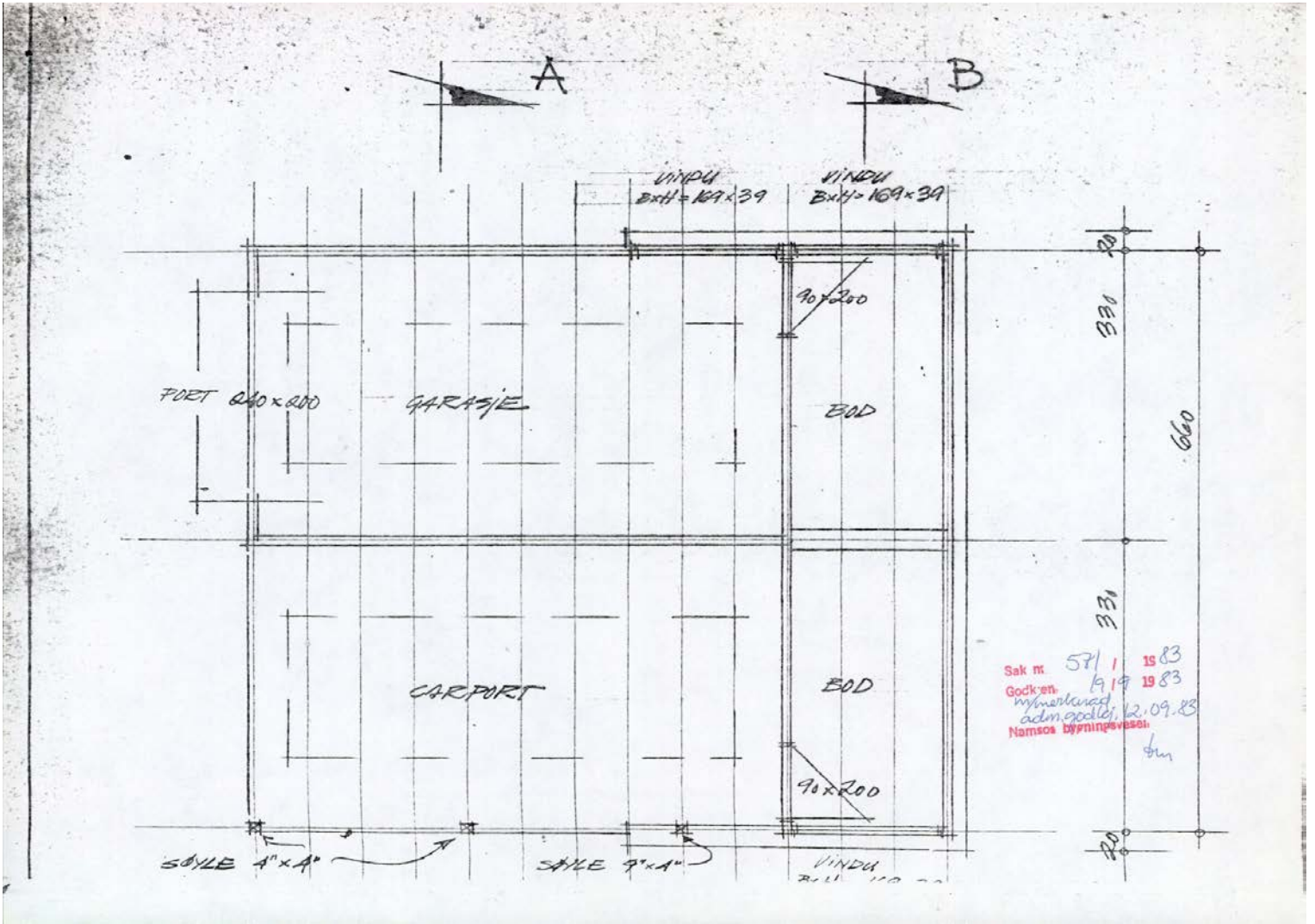




FASADE /  
NORD

Sak nr. 571 / 15 83  
Godk'en. 19/9 19 83  
Mærkenoed  
alm. godtg. 12.09.83  
Norsos bygningsvesen.

ten





## Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Namsos Kommune

### Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5007 Gårdsnr.: 34 Bruksnr.: 48

Adresse: Bangsundvegen 17A, 7822 BANGSUND

Referanse: 1706240170

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann		5695
Avløp		7523
Renovasjon		11015
Branntilsyn, feiing		988
Eiendomsskatt	Grunnlaget er 3,9 promille av skattetaksten	5935

### Vannmåler: Ja

	Dato	Målestand m3
Sist avlest	01.11.2023	5477

### Kommentar

OBS; Gebyrene gjelder to boenheter; Bangsundvegen 17A og 17B. Eiendomsskattetaksten er kr. 2 174 000,-.

#### 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:	48	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Bangsundvegen 17A, 7822 BANGSUND						
Dato:	06.11.2024	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:	29.10.2021	
Merknader:	Kontrolldato gjelder begge anleggene	

**Det lokale eltilsyn**

**Tensio TN AS**  
Postboks 2551  
7736 Steinkjer  
Telefon: 74 15 05 77  
E-post: dle.tn@tensio.no

DAHL-FOSSUM INGER MERETHE  
Bangsundvegen 17 B

7822 BANGSUND

Vedlagt følger kopi av sak: DLE-139670

Med hilsen

Det lokale eltilsyn ved Tensio TN AS

BAADSVIK PER OLAV  
Postboks POSTBOKS 103

(BATCH)

7822 BANGSUND

**KOPI**

PIN-kode:

<i>Deres ref.:</i>	<i>Saks nr.:</i>	<i>AnleggsId:</i>	<i>Dato:</i>
	DLE-139670	1049285-002	01.11.2021

## Rapport etter kontroll av elektrisk anlegg

Vedlagt følger rapport nr. 139670 etter kontroll den 29.10.2021 av det elektriske anlegget i Bangsundvegen 0017, 7822 BANGSUND.

I henhold til Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr, og forskrifter med hjemmel i denne loven, utøver Det lokale eltilsyn kontroll av elektriske anlegg tilknyttet Tensio TN AS sitt forsyningsnett.

Det er eier/byggherre og brukers ansvar at de elektriske installasjonene til enhver tid er i forskriftsmessig stand. Det lokale eltilsyn vil derfor normalt forholde seg til eier/byggherre med eventuelle pålegg og oppfølging av disse.

Det ble ved vår kontroll ikke funnet feil eller mangler som krever videre oppfølging fra vår side, og saken avsluttes.

Med hilsen

Trond Overvik  
Faglig ansvarlig DLE

*Dokumentet utsendes uten signatur. Interne rutiner og saksbehandlingsverktøy sikrer sporbarhet.*

Vedlegg: Rapport

Kopi sendt: DAHL-FOSSUM INGER MERETHE

**For Det lokale eltilsyn ved Tensio TN AS**

Elsikkerhet Norge AS

Midtstranda 51

2321 HAMAR

+4748055999

Side 1 av 1

**AnleggsId:**

1049285-002

**Rapportnr./SaksId.:**

139670

**Mottaker**

BAADSVIK PER OLAV

Postboks POSTBOKS 103

7822 BANGSUND

**Anleggsadresse**

-

Bangsundvegen 0017

7822 BANGSUND

PIN-kode: 5196

**Rapport**

I henhold til Lov av 29. mai 1929 om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr, og forskrifter utferdiget med hjemmel i denne loven (Bl.a. Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg, FEL), utøves det kontroll av elektriske anlegg.

*Melding om rettingsarbeidet slik det er utført skrives under hvert punkt og sendes Det lokale eltilsyn, dle.tn@tensio.no (alt. pr.post til: Det lokale eltilsyn, Tensio TN AS, Postboks 2551, 7736 Steinkjer). Rettingsarbeidet skal utføres av registrert el-virksomhet.*

**Kontrollert av**

Morten Langseth

**Kontrolltype**

Periodisk

**Kontrolldato**

29.10.2021

Det ble under kontrollen funnet følgende å bemerke:

**STIKKPRØVEKONTROLL AV LEILIGHET**

- 1 **Generelt** Det ble ikke funnet noen feil eller mangler.

*Kontrollen av det elektriske anlegget ble gjennomført iht. krav stilt i forskrifter som var gjeldende da det elektriske anlegget var nytt, eller ved eventuelle senere endringer/utvidelser. Anlegg utført etter eldre forskrifter innehar ikke samme sikkerhetsnivå som dagens forskrifter stiller til elektrisk anlegg. Vår kontroll er gjennomført som en stikkprøvekontroll. Dette kan innebære at ikke alle feil eller mangler ved anlegget er avdekket.*

RETTELSE ER UTFØRT AV:

Dato

Underskrift montør

Dato

Stempel/Underskrift elektroinstallatør

Isol.motst. ved kontroll

Etter utbedring

8,2 M Ω

..... M Ω

**Elsikkerhet Norge AS**

29.10.2021

**Morten Langseth**  
Elsikkerhetsingeniør

Rapporten utsendes uten signatur. Interne rutiner og saksbehandlingsverktøy sikrer sporbarhet.



## Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Namsos Kommune

### Gjelder eiendom

**Kommunenr.:** 5007 **Gårdsnr.:** 34 **Bruksnr.:** 48

**Adresse:** Bangsundvegen 17A, 7822 BANGSUND

**Referanse:** 1706240170

<b>Vann</b>	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har vannmåler
<b>Avløp</b>	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
<b>Vei</b>	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
<b>Pålegg</b>	Tilknytningsforhold ikke vurdert.

#### 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.

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

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.



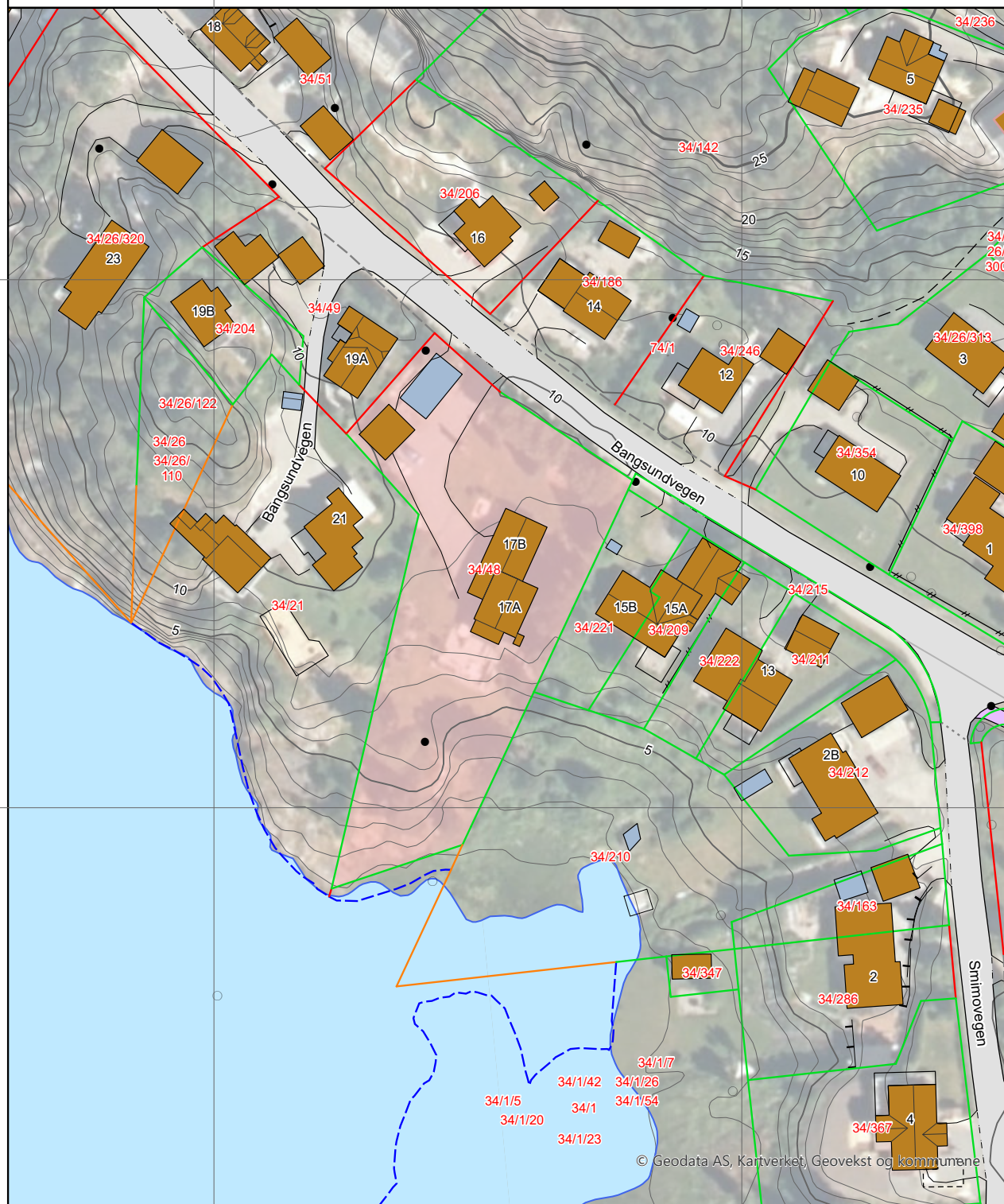
Kommune: 5007 Namsos  
Eiendom: 5007/34/48/0/0

## Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000  
Dato: 5.11.2024



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

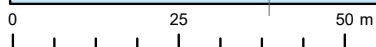
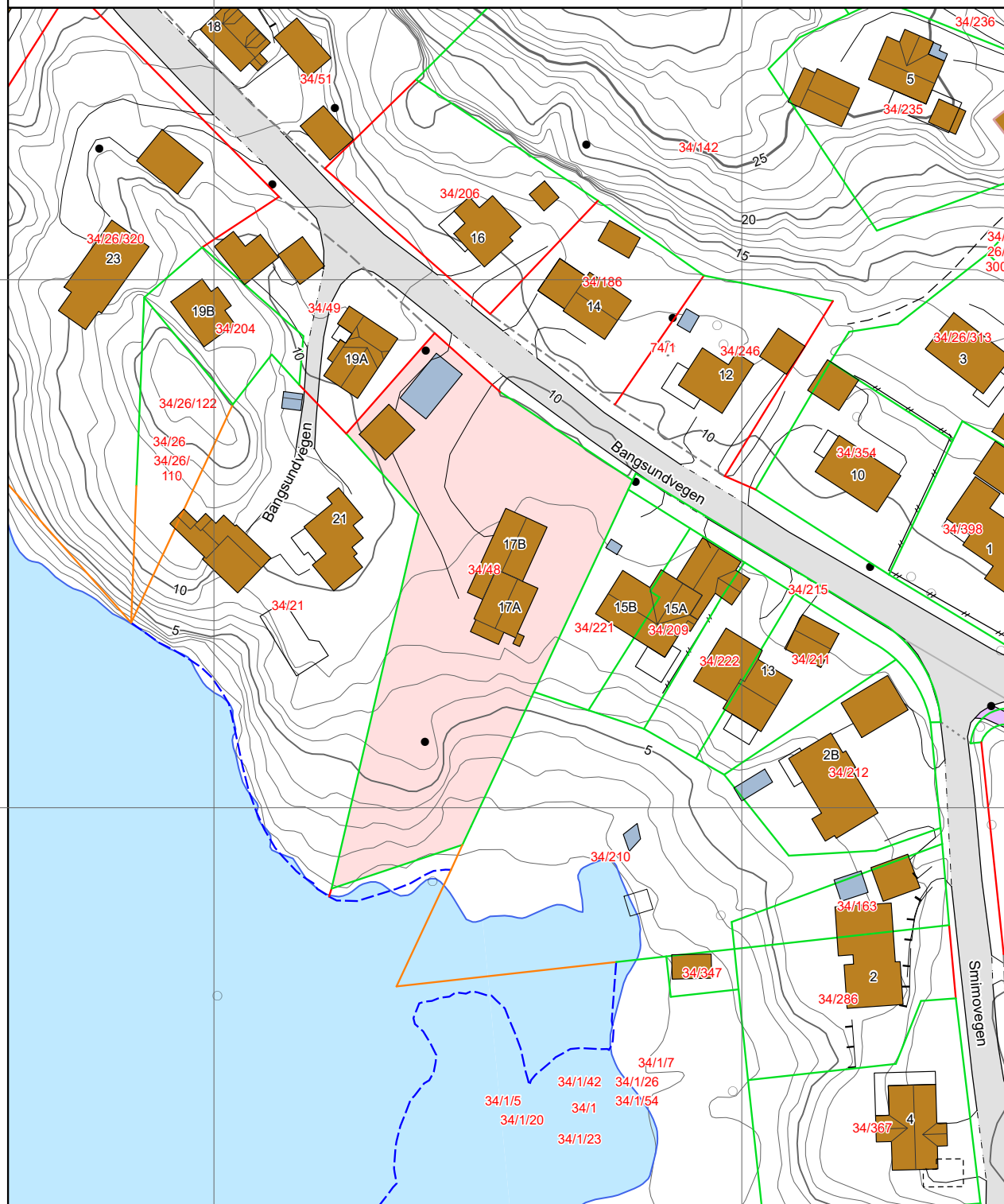
Kommune: 5007 Namsos  
Eiendom: 5007/34/48/0/0

## Eiendomsgrenser

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




















Målestokk 1:1000  
Dato: 5.11.2024









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



## 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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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/avgrensingskabel 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 rabbert 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.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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)

**HELP**  
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**  
Rettt 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:** Bangsundvegen 17A  
7822 BANGSUND

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Øyvind Hofstad

**Telefon:** 417 87 200  
**E-post:** oyvind.hofstad@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

# 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

**aktiv.**  
Tar deg videre