



aktiv.

Dalmovegen 5, 7822 BANGSUND

**Bangsund - Skjernet beliggende
enebolig på attraktiv tomt som
grenser ned mot sjøen. 4 soverom.
Romslig garasje.**



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 1 450 000,-
Omkostn.: Kr 37 600,-
Total ink omk.: Kr 1 487 600,-
Selger: Rita Johanne Alte

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1954
BRA-i/BRA Total 175/232 kvm
Tomtstr.: 2076.3 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 34, bnr. 81
Oppdragsnr.: 1706250088

Enebolig med 4 soverom 2 stk. garasjer Skjermet tomt som grenser ned til sjøen.

Velkommen til Dalmovegen 5.

Skjermet beliggende enebolig på attraktiv tomt som grenser ned til sjøen.

Noen kvaliteter:

- Attraktiv eiet tomt som grenser ned til sjøen
- Skjermet beliggenhet i endeveg
- Beliggende på en liten høyde med gode lys og solforhold.
- 2 stk. garasjer på 42 kvm og 15 kvm
- Enebolig med 4 soverom (Noe oppussingsbehov)
- 2 bad og vaskerom
- Stue og kjøkken ca. 49,5 kvm.
- Koblet på kommunalt avløp 2025

Kort veg til skole, barnehage, idrettsanlegg, flotte turområder og nærbutikk.

Dette er en eiendom med mange muligheter for den rette!

Velkommen til Aktiv visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	39
Tilstandsrapport	44
Egenerklæring	75
Energiattest	80
Nabolagsprofil	87
Tegninger mottatt fra kommunen	90
Matrikkelkart og -rapport	94
Kommunale avgifter	101
Kommunal tilknytning	102
Opplysninger pipe/ildsted	103
El-opplysninger fra Tensio	104
Situasjonskart	105
Reguleringskart	108
Reguleringsbestemmelser	109
Budskjema	126

Dalmovegen 5

Om boligen

Areal

BRA - i: 175 m²

BRA - e: 57 m²

BRA totalt: 232 m²

TBA: 15 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 46 m²

1. etasje

BRA-i: 84 m²

2. etasje

BRA-i: 45 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

15 m²

Garasje 1

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 42 m²

Garasje 2

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 15 m²

Ikke målbare arealer

Loft:

GUA (gulvareal) 47 kvm.

BRA (målbart areal) 45 kvm.

ALH (arealer med lav himlingshøyde) 2 kvm.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga. lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2076.3 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 2076 kvm.

Tomten er opparbeidet med grøntarealer og noe beplantning. Eiendommen grenser ned mot sjøen. Skjermet flott tomt med utsikt. Gode lys og solforhold.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikelutskrift (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

Skjermet beliggende enebolig beliggende på en høyde med utsikt ned mot sjøen. Attraktiv skjermet beliggenhet med gode lys og solforhold. Kort veg til skole, barnehage, idrettsanlegg, turområder og nærbutikk.

Adkomst

Enkel adkomst. Liten bakke opp til eiendommen.

Bebyggelsen

Skjermet beliggenhet i endeveg uten gjennomgangstrafikk. Området består i hovedsak av eneboliger.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Bangsund barnehage (1-5 år) 0.9 km

Flak naturbarnehage (1-5 år) 1.9 km
Barstad barnehage (1-5 år) 7.2 km

Skoler

Bangsund skole (1-10 kl.) 1.1 km
Olav Duun videregående skole 14.1 km
Steinkjer vgs. 61.2 km

Skolekrets

Bangsund

Bygningssakkyndig

Lars Brattsti

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong og lettklinkerblokker. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er tekket med stålplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 3-lags, 2-lags og koblet glass.

Det er 2 frittstående garasjer på tomten.

Garasje 1:

Garasje er oppført på ringmur i leca og støpt gulv. Vegger er oppført i tre og er kledd med stående kledning. Taket er et saltak og er tekket med stålplater. Vippeporter i tre.

Garasje 2:

Garasje er oppført på lecastein. Vegger er oppført i tre og er kledd med eternitt. Taket er et saltak og er tekket med stålplater. Sidehenglede porter i tre.

Tilleggsbyggingene er ikke videre tilstandsvurdert og omtalt i rapporten.

Bemerk oppdemmet vedlikeholdsbehov på begge.

Garasje 2 har fasadekledning av etenitt.

I den forbindelse gjøres det oppmerksom på at eternitt inneholder asbest og må ved fjerning behandles deretter.

Garasje 1 har sprekker i betonggulv.

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

Forhold som har fått TG2:

Drenering

Oppsummering:

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast.

Registrerer stedvis grunnmursplast på tilbygg. Grunnmursplast mangler topplist.

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn.

Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur.

Kan tyde på kapillæroppslag fra grunnen eller inntrengning fra utsiden.

Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

Anbefalte tiltak:

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.

Terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann.

Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terreng for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Tiltak på drenering/fuktsikring må påregnes.

Grunnmur og fundament

Oppsummering:

Grunnmur mangler stedvis overflatebehandling / puss.

Anbefalte tiltak:

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

Krypkjeller Oppsummering

Det mangler delvis fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å fullføre plast mot grunn, for å redusere luftfuktigheten i rommet.

Rom under terreng

Oppsummering:

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Fuktmålinger viser et fuktinnhold opp i mot faren for en skadeutvikling i form av sopp-/ råteskader.

Registrerer fuktopptrekk i innerdører.

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt. Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørring.

Anbefalte tiltak:

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

Fuktsikringstiltak må påregnes.

Det er viktig å utbedre fuktproblemer i kjelleren så snart som mulig for å unngå skade på bygningen og forbedre innendørs luftkvaliteten.

Vinduer og dører

Oppsummering:

Det registreres punktert glass i enkelte vinduer.

Det blir påvist sprekk i vindusglass på kjellervindu.

Det registreres harde tettelistes som pga dette tetter dårlig.

Karmer er værslitte.

Enkelte vindu/dører tar i karm og har behov for justering.

Enkelte omramminger har begynnende råte.

Enkelte kjellervindu er montert nærme bakken og det er mulighet for fukt inn under karm ved store nedbørsmengder.

Anbefalte tiltak:

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt.

Utskifting av dører og vindu pga. skade/slitasje må påregnes.

Yttervegger

Oppsummering:

Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon på enkelte vegger.

Stedvis etablert.

Det registreres værslitt/oppsprukket trekledning i et begrenset omfang.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering:

Det registreres fuktmerker/rennemerker rundt takgjennomføring til pipe.

Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.

Registrerer spor av mus på kaldtloft.

Anbefalte tiltak:

Anbefaler at kaldtloft holdes under oppsikt for å avdekke om det er pågående problemer med mus/fukt.

Renner og nedløp

Oppsummering:

Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostsprengning.

Stedvis noe skader i nedløpsrør.

Det mangler endelokk på takrenne ved inngang.

Anbefalte tiltak:

Utbedring av skader må påregnes.

Taktekking

Oppsummering:

Det registreres rust i takplater i nedre del.

Stedvis avflassing av overflatebehandling.

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

Anbefalte tiltak:

Det må påregnes tiltak på tekking for å lukke avvikene.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering:

Det er rust på sotluke.

I kjeller er pipen oppfuktet og puss har løsnet.

På kaldtloft er det større sprekker i puss på pipe.

Pipa har kun 3 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpiper. Om det er en luftkanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert

Siste tilsyn av brannvesen utført 10.12.2024.

Utfra tilstand anbefales det en rehabilitering av pipen.

Anbefalte tiltak:

På grunn alder og slitasje må rehabilitering av pipa planlegges.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning:

Det registreres fukt/skader rundt vask.

Benkeplate er fuktskadet.

Anbefalte tiltak overflater og innredning:

Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert.

Trapp

Oppsummering:

Rekkverk måles til en høyde under 90cm.

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

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

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering:

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak:

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering:

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Utvendig vannledning av plast skiftet ca 1993/1994.

Anbefalte tiltak:

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Elektrisk

Oppsummering:

Mangler samsvarserklæring for arbeider i kjeller etter vannskade. Utført av firma. Det er utført el-tilsyn i 2014. Det ble gitt kommentar på at deler av anlegget er eldre installasjon som bør vurderes utskiftet for å bedre elsikkerheten.

Anbefalte tiltak:

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

Varmesentral

Oppsummering:

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

Anbefalte tiltak:

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Varmtvannsbereder

Oppsummering:

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak:

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Øvrig

Oppsummering

Innerdører:

Enkelte dører tar i karm og har slitasje i låsekasser.

Himling kjeller:

Registrerer fuktmerker i himling i kjeller(ca under overgang stue/tilbygg. TG 3

Registrerer forhøyede fuktverdier ved fuktmerker.

Ukjent årsak.

Selger opplyser at det har vært vannskade på kjøkken som har bredt ut på stue.

Gulv på stue ble ikke skiftet.

Selger foretar ytterlige undersøkelser for å få avdekt årsak.

Himling ved pipe på loft:

Registrerer uttørket fuktskade ved pipe.

Skyldes tidligere lekkasje ved pipe.

Overflater generelt:

Stedvis noe eldre overflater med mindre skader/avvik.

Anbefalte tiltak

Innerdører:

Det må påregnes tiltak på enkelte innerdører.

Himling kjeller:

Anbefaler ytterlige undersøkelser for å avdekke hvor vann kommer fra og om det er skjulte skader.

Kostnad avhengig av årsak og eventuelle skjulte skader.

Himling ved pipe på loft:

Anbefaler ytterlige undersøkelser for å avdekke om det er skjulte skader.

Overflater generelt:

Det må påregnes skifte av enkelte overflater.

Forhold som har fått TG3:

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering:

Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Registrerer noe værslittasje/avflassing av maling.

Trapper fra verandaer mangler rekkverk. TG 3. Krav til rekkverk på høyder over 50 cm.

Anbefalte tiltak:

Rekkverk må monteres iht. krav.

Overflatebehandling må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Takkonstruksjon

Oppsummering:

Det er ikke etablert spalter/ventiler eller lekting for lufting av takkonstruksjon.

Ingen synlig lufting av kaldtloft over tilbyggene.

For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.

Anbefalte tiltak:

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.

Tilgang til kaldtloft over tilbygg bør etableres for å avdekke tilstand.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Utstyr på tak

Oppsummering:

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Anbefalte tiltak:

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering:

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet over 20mm, gjelder stue. TG 3.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Gjelder alle rom på loft. TG 2

Stedvis noe knirk i etasjeskillet/gulv.

Anbefalte tiltak:

For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Trapp: Kjellertrapp

Oppsummering:

Trappen mangler stedvis rekkverk.

Det mangler håndløper på veggen. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført.

Det er for stor avstand mellom trappetrinn (over 10 cm).

Anbefalte tiltak:

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Bad loft

Oppsummering:

Våtrommet har passert forventet brukstid.

Våtrommet er ikke tett og må rehabiliteres.

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak:

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: Bad 1 etasje

Oppsummering:

De fleste bygningsdeler har passert forventet brukstid.

Kan ikke konstantere bruk av membran.

Ved avtrekksvifte i himling er det fuktskade pga kondensering i avtrekksrør.

Innredningen er fuktskadet.

Det er ikke mulig å foreta hulltaking i tilstøtende rom direkte mot dusjsonen.

Tilgjengelig vegg i trapperom ble derfor undersøkt. Ikke behov for hulltaking da

bunnsvill er synlig. Ingen avvik registrert.

Anbefalte tiltak:

Bad bør planlegges renoveret.

Ved fortsatt bruk anbefales det fortsatt bruk av dusjkabinett og sluk bør rengjøres ofte.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering:

De fleste bygningsdeler i rommet har passert forventet brukstid.

Registrerer glippe mellom flis på gulv og sokkelflis.

Symptom på noe bevegelse i konstruksjonen.

Pga registrerte avvik kan det ikke garanteres at rommet er tett.

Det er kun lokalt fall rundt sluk. Resterende er flatt gulv.

Ved eventuell vannlekkasje vil det oppstå vanndammer i rommet.

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak:

Anbefaler at rommet renoveres.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Lovlighet:

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1 .januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

Brannslukkingsapparat er over 10 år.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Lars Brattsti, datert 08.09.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Pkt. 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Ja

Beskrivelse: Takstrappportens beskrivelse.

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

Ja

Beskrivelse: Anbefalt renovering av pipe av branntilsynet.

Pkt. 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Skjevt gulv i henhold til takstrappport.

Pkt. 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Takstrappportens beskrivelse.

Pkt. 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Malt taket på sørvestside av hovedbygning juli 2025 da belegget var flasket av.

Pkt. 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Ja

Beskrivelse: Påbygd stue, bad og soverom i 1.etg. 1994.

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

Ja

Beskrivelse: Oversvømmelse på kjøkken og stue etter brukerfeil vedr. Oppvaskmaskin. Forsikringssak som ikke er avsluttet da takstmann fant fukt i himlingen i kjeller under stuen.

Innhold

1. etasje:

Vindfang, stue, kjøkken, soverom, bad, vaskerom.

Loft:

Trapperom, bad, 3 soverom.

Kjeller:

Trapprom, 3 boder, grovkjøkken

Standard

Kjeller:

Trapperom: Støpt og malt overflate på gulv, pusset og malt overflate på vegger. Panel i himling. Trapp, bereder og stoppekran.

Bod 1: Støpt og malt overflate på gulv, og pusset og malt overflate på vegger. Malt panel i himling.

Bod 2: Støpt og malt overflate på gulv, og pusset og malt overflate på vegger. Panel i himling.

Bod 3: Belegg og støpt gulv, og pusset overflate på vegger. Panel i himling.

Grovkjøkken: Støpt og malt overflate på gulv, pusset og malt overflate på vegger. Panel i himling. Skyllekum.

1. etasje:

Vindfang: Tregulv og panel på vegger. Panel i himling.

Stue: Laminat på gulv, panel og malt overflate på vegger. Takess i himling. Vedovn og varmepumpe. Utgang til veranda.

Kjøkken: Laminat på gulv og panelplater på vegger. Takess i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin.

Soverom: Tregulv og panel på vegger. Takess i himling. Garderobeskap og utgang til veranda.

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

Vaskerom: Flis på gulv, flis og panel på vegger. Utstyrt med skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

Loft:

Trapperom: Belegg på gulv, panel og malt overflate på vegger. Malt overflate og luke til kaldloft i himling. Garderobeskap og trapp.

Bad: Belegg på gulv og våtromstapet på vegger. Malt overflate i himling. Utstyrt med badekar og servant.

Soverom 1: Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

Soverom 2: Belegg på gulv og strietapet på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

Soverom 3: Belegg og tregulv, og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst forum Nord-Trøndelag v/ Lars Brattsti, datert 08.09.2025. 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

Tilkoblet ny kommunalt avløp 2025

TV/Internett/Bredbånd

Fiber (Altibox)

Parkering

Parkering i garasje eller på tomt.

Solforhold

Gode lys og solforhold på eiendommen.

Forsikringsselskap

IF

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.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig.

Fullmaktshaver(e) (selger(e)) 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.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners

- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

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.

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 450 000

Kommunale avgifter

Kr 17 999

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann, renovasjonsgebyr, feie- og tilsynsavgift samt eiendomsskatt.

Selger er i ferd med å koble avløp til kommunalt nett. Kostnader for nettleie avløp og forbruk vil bli fakturert etter påkobling, det vil bli fakturert et engangsgebyr for påkoblingsavgift etter påkobling.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi primær

Kr 447 435

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 789 738

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 34, bruksnummer 81 i Namsos kommune.

Offentligrettslig pålegg

Anmerkninger/mangler vedr pipe, ildsted eller boenhet registrert på tilsyn 10.12.2024:

- Skorstein begynner å få dårlige fuger, er delvis kondensskadet i bunn.

Anbefaler rehabilitering.

- Teglskorsteinen er kledd inn med tapet på en side i 1. etasje og en side i 2. etasje.

- Det mangler røykvarsler i kjeller.

Tilsyn hvert 4. år. Feiing hvert 6. år, neste gang 2026.(med forbehold om endringer)

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5007/34/81:

06.12.1957 - Dokumentnr: 903454 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5007 Gnr:34 Bnr:77

14.03.2012 - Dokumentnr: 212052 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet: Knr:1703 Gnr:34 Bnr:94
Sammenslått med denne matrikkelenhet: Knr:1703 Gnr:34 Bnr:120

01.01.2018 - Dokumentnr: 222458 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1703 Gnr:34 Bnr:81

01.01.2020 - Dokumentnr: 1856603 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5005 Gnr:34 Bnr:81

Ferdigattest/brukstillatelse

Følgende er opplyst fra Namsos kommune:

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse / ferdigattest i våre arkiver. Det er ikke noe krav om at dette må ordnes nå i ettertid (gjelder tiltak omsøkt før 1. januar 1998).

Vei, vann og avløp

Vann:

Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.

Eiendommen har ikke vannmåler

Avløp:

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig eller privat nett

Eiendommen har ikke septiktank

Vei:

Eiendommen er tilknyttet privat vei.

Pålegg:

Det foreligger pålegg om endring av tilknytningsforhold.

Pålegget omfatter:

Selger er i ferd med å koble på kommunalt avløp. Det skal betales et engangsgebyr, påkoblingsavgift, etter påkobling.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

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.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 450 000 (Prisantydning)

Omkostninger

36 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

37 600 (Omkostninger totalt)

53 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

56 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 487 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 503 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 506 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 37 600

Betalingsbetingelser

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

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 250 Digital annonsering
- 6 500 Kommunale opplysninger
- 17 900 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 15 000 Tilretteleggingsgebyr
- 2 750 Visninger per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 3 200 Utlegg fotograf
- 260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

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

Ansvarlig megler

Øyvind Hofstad
Eiendomsmegler
oyvind.hofstad@aktiv.no
Tlf: 417 87 200

Ansvarlig megler bistås av

Øyvind Hofstad
Eiendomsmegler
oyvind.hofstad@aktiv.no
Tlf: 417 87 200

Oppdragstaker

Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145
Søren R Thornæs veg 4, 7800 Namsos

Salgsoppgavedato

25.09.2025













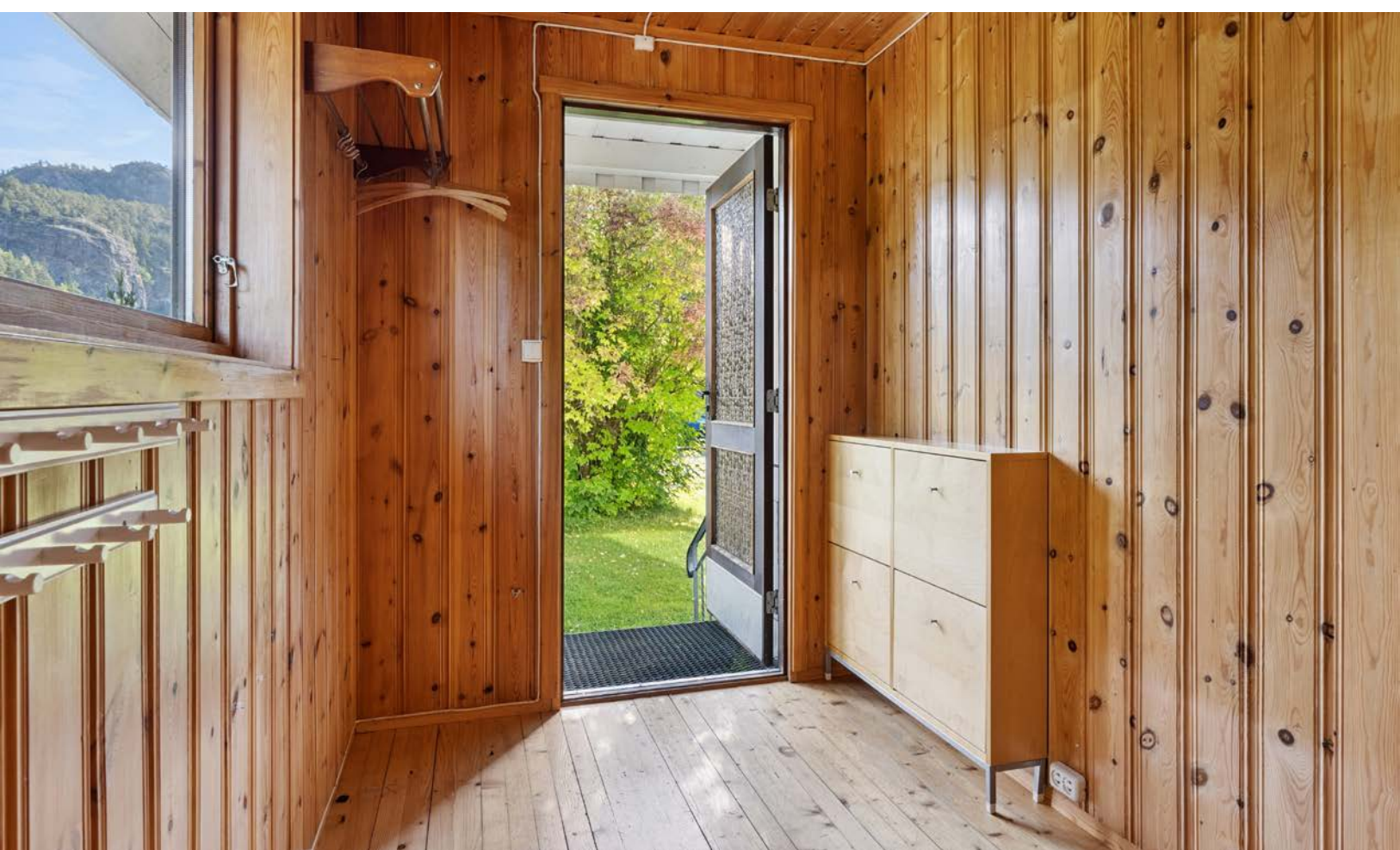














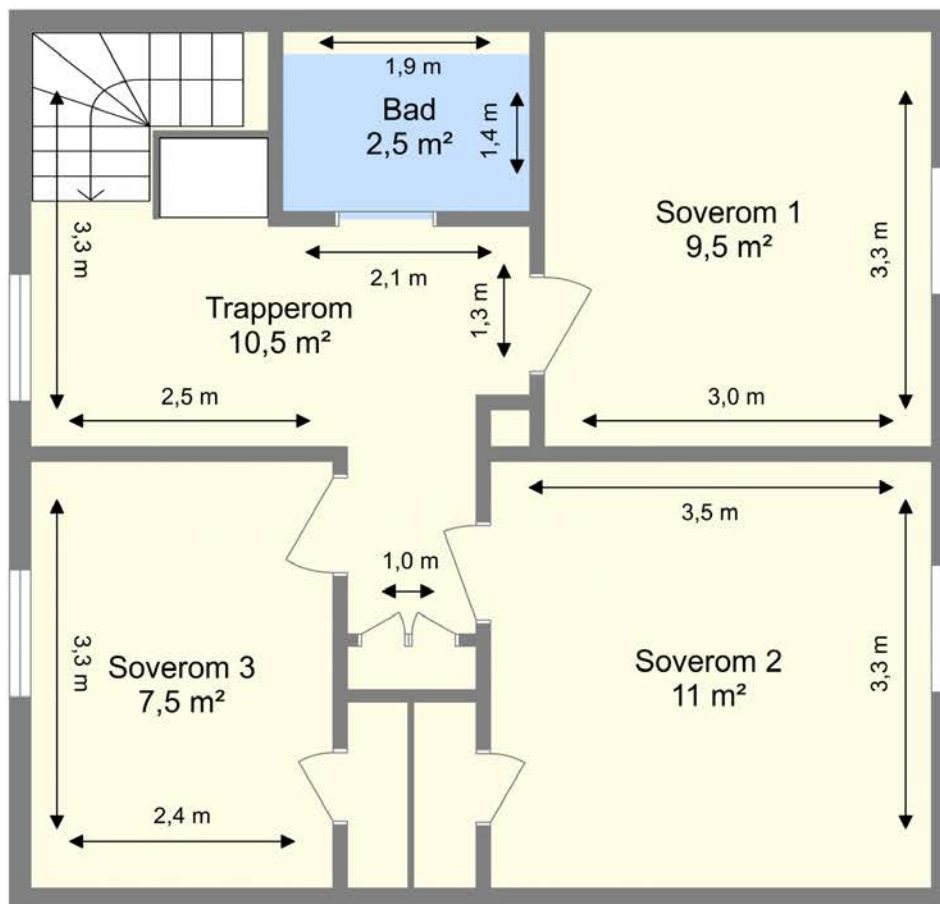


Dalmovegen 5

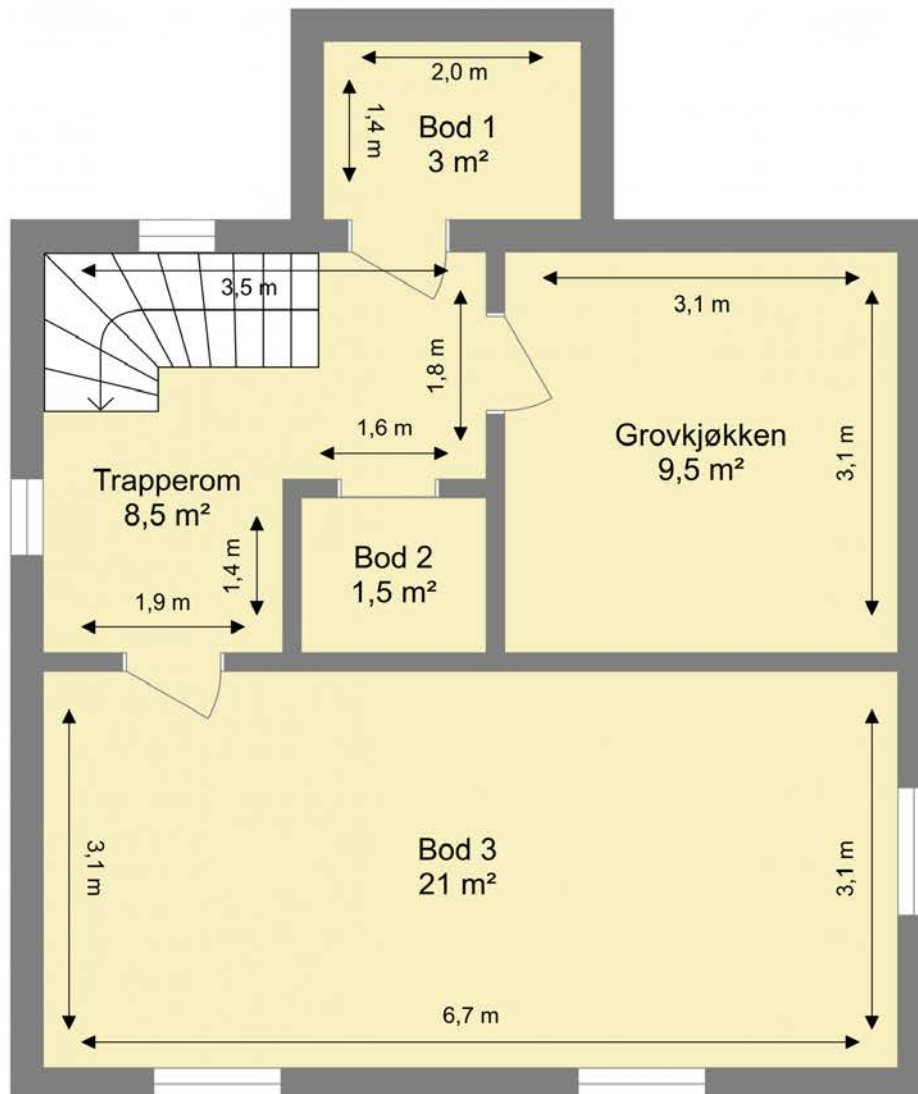
1. Etasje



Dalmovegen 5 Loft



Dalmovegen 5 Kjeller



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
HANSEN**

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



**SIGRUN
EIDSHAUG**

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



**CAMILLA
JULIUSSEN**

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



**JO MORTEN
AUNET**

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



**EMILIE HANSEN
MEIDAL**

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



**LARS ERIK
STORØY**

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



**LENA NATHALIE
WESTRUM EIDSMO**

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

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



VERDENS BESTE LOKALBANK – DER DU ER

Vedlegg

Dalmovegen 5 7822 BANGSUND

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Bolig

Byggeår: 1954

BRA: 175 m²

BRA-i: 175 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

2

TG-2

18

TG-3

8

TG-IU

0



GNR: 34 BNR: 81

Lars Brattsti
Takst-forum Trøndelag

lars@tft.no
91645125

Dalmovegen 5
7822 Bangsund

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/34586>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.
Registrerer noe værslittasje/avflassing av maling.
Trapper fra verandaer mangler rekkverk. TG 3. Krav til rekkverk på høyder over 50 cm.

Anbefalte tiltak

Rekkverk må monteres iht. krav.

Overflatebehandling må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det er ikke etablert spalter/ventiler eller lekting for lufting av takkonstruksjon.
Ingen synlig lufting av kaldtloft over tilbyggene.

For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.

Anbefalte tiltak

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.

Tilgang til kaldtloft over tilbygg bør etableres for å avdekke tilstand.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet over 20mm, gjelder stue. TG 3

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Gjelder alle rom på loft. TG 2

Stedvis noe knirk i etasjeskillet/gulv.

Anbefalte tiltak

For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Trapp: Kjellertrapp

Oppsummering

Trappen mangler stedvis rekkverk.

Det mangler håndløper på veggen. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført.

Det er for stor avstand mellom trappetrinn (over 10 cm).

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Bad loft

Oppsummering

Våtrommet har passert forventet brukstid.

Våtrommet er ikke tett og må rehabiliteres.

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: Bad 1 etasje

Oppsummering

De fleste bygningsdeler har passert forventet brukstid.

Kan ikke konstantere bruk av membran.

Ved avtrekksvifte i himling er det fuktskade pga kondensering i avtrekksrør.

Innredningen er fuktskadet.

Det er ikke mulig å foreta hulltaking i tilstøtende rom direkte mot dusjsone. Tilgjengelig vegg i trapperom ble derfor undersøkt. Ikke behov for hulltaking da bunnsvill er synlig. Ingen avvik registrert.

Anbefalte tiltak

Bad bør planlegges renovert.

Ved fortsatt bruk anbefales det fortsatt bruk av dusjkabinett og sluk bør rengjøres ofte.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering

De fleste bygningsdeler i rommet har passert forventet brukstid.

Registrerer glippe mellom flis på gulv og sokkelflis.
Symptom på noe bevegelse i konstruksjonen.
Pga registrerte avvik kan det ikke garanteres at rommet er tett.
Det er kun lokalt fall rundt sluk. Resterende er flatt gulv.
Ved eventuell vannlekkasje vil det oppstå vanndammer i rommet.

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Anbefaler at rommet renoveres.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast.
Registrerer stedvis grunnmursplast på tilbygg. Grunnmursplast mangler topplist.

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur.
Kan tyde på kapillæroppslag fra grunnen eller inntrengning fra utsiden.

Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

Anbefalte tiltak

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.

Terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terreng for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Tiltak på drenering/fuktsikring må påregnes.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmur mangler stedvis overflatebehandling / puss.

Anbefalte tiltak

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

Krypkjeller

Oppsummering

Det mangler delvis fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å fullføre plast mot grunn, for å redusere luftfuktigheten i rommet.

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Fuktmålinger viser et fukttinnhold opp i mot faren for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader. Registrerer fuktopptrekk i innerdører

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørring.

Anbefalte tiltak

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

Fuktsikringstiltak må påregnes.

Det er viktig å utbedre fuktproblemer i kjelleren så snart som mulig for å unngå skade på bygningen og forbedre innendørs luftkvaliteten.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres punktert glass i enkelte vinduer.

Det blir påvist sprekk i vindusglass på kjellervindu.

Det registreres harde tettelisten som pga dette tetter dårlig.

Karmer er værslitte.

Enkelte vindu/dører tar i karm og har behov for justering.

Enkelte omramminger har begynnende råte.

Enkelte kjellervindu er montert nærme bakken og det er mulighet for fukt inn under karm ved store nedbørmengder.

Anbefalte tiltak

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energikøkonomisk synspunkt.

Utskifting av dører og vindu pga skade/slitasje må påregnes.

Yttervegger

Oppsummering

Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon på enkelte vegger. Stedvis etablert.

Det registreres værslitt/oppsprukket trekledning i et begrenset omfang.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det registreres fuktmerker/rennemerker rundt takgjennomføring til pipe.

Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.

Registrerer spor av mus på kaldtloft.

Anbefalte tiltak

Anbefaler at kaldtloft holdes under oppsikt for å avdekke om det er pågående problemer med mus/fukt.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostsprengning.

Stedvis noe skader i nedløpsrør.

Det mangler endelokk på takrenne ved inngang.

Anbefalte tiltak

Utbedring av skader må påregnes.

Taktekking

Oppsummering

Det registreres rust i takplater i nedre del.

Stedvis avflassing av overflatebehandling.

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

Anbefalte tiltak

Det må påregnes tiltak på tekking for å lukke avvikene.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det er rust på sotluke.

I kjeller er pipen oppfuktet og puss har løsnet.

På kaldtloft er det større sprekker i puss på pipe.

Pipa har kun 3 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpiper. Om det er en luftkanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert

Siste tilsyn av brannvesen utført 10.12.2024.

Utfra tilstand anbefales det en rehabilitering av pipen.

Anbefalte tiltak

På grunn alder og slitasje må rehabilitering av pipa planlegges..

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Det registreres fukt/skader rundt vask.

Benkeplate er fuktskadet.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert.

Trapp

Oppsummering

Rekkverk måles til en høyde under 90cm.

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

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

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiller slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Utvendig vannledning av plast skiftet ca 1993/1994.

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Elektrisk

Oppsummering

Mangler samsvarserklæring for arbeider i kjeller etter vannskade. Utført av firma.

Det er utført el-tilsyn i 2014. Det ble gitt kommentar på at deler av anlegget er eldre installasjon som bør vurderes utskiftet for å bedre elsikkerheten.

Anbefalte tiltak

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

Varmesentral

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Øvrig

Oppsummering

Innerdører:

Enkelte dører tar i karm og har slitasje i låsekasser.

Himling kjeller:

Registrerer fuktmerker i himling i kjeller(ca under overgang stue/tilbygg. TG 3

Registrerer forhøyede fuktverdier ved fuktmerker.

Ukjent årsak.

Selger opplyser at det har vært vannskade på kjøkken som har bredt ut på stue.

Gulv på stue ble ikke skiftet.

Selger foretar ytterlige undersøkelser for å få avdekt årsak.

Himling ved pipe på loft:

Registrerer uttørket fuktskade ved pipe.

Skyldes tidligere lekkasje ved pipe.

Overflater generelt:

Stedvis noe eldre overflater med mindre skader/avvik.

Anbefalte tiltak

Innerdører:

Det må påregnes tiltak på enkelte innerdører.

Himling kjeller:

Anbefaler ytterlige undersøkelser for å avdekke hvor vann kommer fra og om det er skjulte skader.

Kostnad avhengig av årsak og eventuelle skjulte skader.

Himling ved pipe på loft:

Anbefaler ytterlige undersøkelser for å avdekke om det er skjulte skader.

Overflater generelt:

Det må påregnes skifte av enkelte overflater.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

Det er ikke etablert brannslukningsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Det er skader på brannslukkeapparat eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslukkingsapparat er over 10 år.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
8.9.2025

Rapportdato
25.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: Rita Johanne Alte

Tilstede ved inspeksjon: Nei
Representant v/befaring: Knut Sørgjerd

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Lars Brattsti Telefon: 91645125
Firma: Takst-forum Trøndelag Epost: lars@tft.no
Adresse: Vestre Rosten, 7072 Heimdal



Informasjon om boligen

Adresse: Dalmovegen 5, 7822 Bangsund

Kommunenr:	5007	Gårdsnr:	34	Bruksnr:	81	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1954 - Selgers opplysning.					
Boligtype:	Bolig					

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong og lettklinkerblokker. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er tekket med stålplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 3-lags, 2-lags og koblet glass.

Garasjer:

Det er 2 frittstående garasjer på tomten.

Garasje 1:

Garasje er oppført på ringmur i leca og støpt gulv. Vegger er oppført i tre og er kledd med stående kledning. Taket er et saltak og er tekket med stålplater. Vippeporter i tre.

Garasje 2:

Garasje er oppført på lecastein. Vegger er oppført i tre og er kledd med eternitt. Taket er et saltak og er tekket med stålplater. Sidehenglede porter i tre.

Tilleggsbyggingene er ikke videre tilstandsvurdert og omtalt i rapporten.

Bemerk oppdemmet vedlikeholdsbehov på begge.

Garasje 2 har fasadekledning av eternitt.

I den forbindelse gjøres det oppmerksom på at eternitt inneholder asbest og må ved fjerning behandles deretter.

Garasje 1 har sprekker i betonggulv.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	175	175	0	0	15
Garasje 1	42	0	42	0	0
Garasje 2	15	0	15	0	0
Totalt m²	232	175	57	0	15

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	84	84	0	0	15
Loft	45	45	0	0	0
Kjeller	46	46	0	0	0
Totalt m²	175	175	0	0	15

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	47	45	2
Totalt m²	47	45	2

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	84	80	4	Vindfang, stue, kjøkken, soverom, bad, vaskerom.	Trapperom
Loft	45	45	0	Trapperom, bad, 3 soverom.	
Kjeller	46	0	46		Trapperom, 3 boder, grovkjøkken.
Totalt m²	175	125	50		

Bygning: Garasje 1

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	42	0	42	0	0
Totalt m²	42	0	42	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	42	0	42		Garasje, vedbod og bod.
Totalt m²	42	0	42		

Bygning: Garasje 2

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	15	0	15	0	0
Totalt m²	15	0	15	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	15	0	15		Garasje/lagerplass
Totalt m²	15	0	15		

Kommentar til arealberegning

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast. Registrerer stedvis grunnmursplast på tilbygg. Grunnmursplast mangler topplist. Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Kan tyde på kapillæroppslag fra grunnen eller inntrengning fra utsiden. Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas. Terrengen må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen. Tiltak på drenering/fuktsikring må påregnes.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong, Lettklinker (lecastein eller lign)

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
Grunnmur mangler stedvis overflatebehandling / puss.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.	

6.3 Kryp kjeller

Beskrivelse	
Det er en kryp kjeller under tilbygg.	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i kryp kjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Nei
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av kryp kjelleren?	Nei
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet	
14	
Oppsummering av kryp kjeller	TG-2
Det mangler delvis fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å fullføre plast mot grunn, for å redusere luftfuktigheten i rommet.	

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja

Oppsummering av rom under terreng	TG-2
Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Fuktmålinger viser et fukttinnhold opp i mot faren for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader. Registrerer fuktopptrekk i innerdører Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt. Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørring.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Fuktsikringstiltak må påregnes. Det er viktig å utbedre fuktproblemer i kjelleren så snart som mulig for å unngå skade på bygningen og forbedre innendørs luftkvaliteten.	

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggtetnisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-3
Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd. Registrerer noe værslittaje/avflassing av maling. Trapper fra verandaer mangler rekkverk. TG 3. Krav til rekkverk på høyder over 50 cm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rekkverk må monteres iht. krav. Overflatebehandling må påregnes.	

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass.	
Vinduer med 2-lags glass.	
Trevinduer med koblet glass.	
Ytterdør og terrassedører med glass	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
De fleste vinduer fra ca 1979 til 1994. Dører med samme alder.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	
Det registreres punktert glass i enkelte vinduer. Det blir påvist sprekk i vindusglass på kjellervindu. Det registreres harde tettelisten som pga dette tetter dårlig. Karmen er værslitte. Enkelte vindu/dører tar i karm og har behov for justering. Enkelte omramminger har begynnende råte. Enkelte kjellervindu er montert nærme bakken og det er mulighet for fukt inn under karm ved store nedbørsmengder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt. Utskifting av dører og vindu pga skade/slitasje må påregnes.	

6.7 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	
TG-2	
Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon på enkelte vegger. Stedvis etablert.	
Det registreres værslitt/oppsprukket trekledning i et begrenset omfang.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.	
Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling.	

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
TG-2	
Det registreres fuktmerker/rennemerker rundt takgjennomføring til pipe.	
Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.	
Registrerer spor av mus på kaldtloft.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler at kaldtloft holdes under oppsikt for å avdekke om det er pågående problemer med mus/fukt.	

6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostsprengning. Stedvis noe skader i nedløpsrør. Det mangler endelokk på takrenne ved inngang.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av skader må påregnes.	

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Via stige
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-3
Det er ikke etablert spalter/ventiler eller lekting for lufting av takkonstruksjon. Ingen synlig lufting av kaldtloft over tilbyggene. For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket. Tilgang til kaldtloft over tilbygg bør etableres for å avdekke tilstand.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.11 Taktekking

Type tekking	Lakkerte stålplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking ble skiftet i 1994.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
Det registreres rust i takplater i nedre del. Stedvis avflassing av overflatebehandling. Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må påregnes tiltak på tekking for å lukke avvikene.	

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-3	
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet over 20mm, gjelder stue. TG 3 Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Gjelder alle rom på loft. TG 2 Stedvis noe knirk i etasjeskillet/gulv.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra stige
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein TG-2	
Det er rust på sotluke. I kjeller er pipen oppfuktet og puss har løsnet. På kaldtloft er det større sprekker i puss på pipe. Pipa har kun 3 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpipe. Om det er en luftkanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert Siste tilsyn av brannvesen utført 10.12.2024. Utfra tilstand anbefales det en rehabilitering av pipen.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På grunn alder og slitasje må rehabilitering av pipa planlegges..

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? Ja

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Ja

Oppsummering av overflater og innredning**TG-2**

Det registreres fukt/skader rundt vask.

Benkeplate er fuktskadet.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert.

Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Avtrekksvifte fungerte ved papirtest.

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ja

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1.januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Manglende røykvarsler

Er det skader på brannslukkeapparat eller er det over 10 år?	Ja
Brannslukkingsapparat er over 10 år.	

6.17 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Rekkverk måles til en høyde under 90cm.	
Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.	
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	

6.18 Trapp: Kjellertrapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av trapp	TG-3
Trappen mangler stedvis rekkverk.	
Det mangler håndløper på veggen. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført.	
Det er for stor avstand mellom trappetrinn (over 10 cm).	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	
Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.	
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
Utvendig vannledning av plast skiftet ca 1993/1994.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

6.21 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er utført arbeider i kjeller i 2024.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk**TG-2**

Mangler samsvarserklæring for arbeider i kjeller etter vannskade. Utført av firma. Det er utført el-tilsyn i 2014. Det ble gitt kommentar på at deler av anlegget er eldre installasjon som bør vurderes utskiftet for å bedre elsikkerheten.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.22 Varmesentral

Type anlegg

Varmepumpe

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Anlegget ble oppgradert i 2010.

Når var siste service på anlegget?

Sist service er gjennomført 2020.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

Oppsummering av varmesentral**TG-2**

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Kjeller

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

1982

Størrelse	
147	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Ingen vesentlige avvik registrert.	

6.25 Våtrom: Bad loft

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av våtrom	TG-3
Våtrommet har passert forventet brukstid. Våtrommet er ikke tett og må rehabiliteres.	
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom.	
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	
Anbefalte tiltak	
Badet må totalrenoveres.	

6.26 Våtrom: Bad 1 etasje

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

De fleste bygningsdeler har passert forventet brukstid.
Kan ikke konstantere bruk av membran.

Ved avtrekksvifte i himling er det fuktskade pga kondensering i avtrekksrør.
Innredningen er fuktskadet.

Det er ikke mulig å foreta hulltaking i tilstøtende rom direkte mot dusjsonen. Tilgjengelig vegg i trapperom ble derfor undersøkt. Ikke behov for hulltaking da bunnsvill er synlig. Ingen avvik registrert.

Anbefalte tiltak

Bad bør planlegges renovert.
Ved fortsatt bruk anbefales det fortsatt bruk av dusjkabinett og sluk bør rengjøres ofte.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.27 Våtrom: Vaskerom

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

De fleste bygningsdeler i rommet har passert forventet brukstid.

Registrerer glippe mellom flis på gulv og sokkelflis.
Symptom på noe bevegelse i konstruksjonen.
Pga registrerte avvik kan det ikke garanteres at rommet er tett.
Det er kun lokalt fall rundt sluk. Resterende er flatt gulv.
Ved eventuell vannlekkasje vil det oppstå vanndammer i rommet.

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak	
Anbefaler at rommet renoveres.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.28 Øvrig

Beskrivelse	
Overflater/innvendige dører.	
Oppsummering av øvrig	TG-2
Innerdører: Enkelte dører tar i karm og har slitasje i låsekasser. Himling kjeller: Registrerer fuktmerker i himling i kjeller(ca under overgang stue/tilbygg. TG 3 Registrerer forhøyede fuktverdier ved fuktmerker. Ukjent årsak. Selger opplyser at det har vært vannskade på kjøkken som har bredt ut på stue. Gulv på stue ble ikke skiftet. Selger foretar ytterlige undersøkelser for å få avdekt årsak. Himling ved pipe på loft: Registrerer uttørket fuktskade ved pipe. Skyldes tidligere lekkasje ved pipe. Overflater generelt: Stedvis noe eldre overflater med mindre skader/avvik.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Innerdører: Det må påregnes tiltak på enkelte innerdører. Himling kjeller: Anbefaler ytterlige undersøkelser for å avdekke hvor vann kommer fra og om det er skjulte skader. Kostnad avhengig av årsak og eventuelle skjulte skader. Himling ved pipe på loft: Anbefaler ytterlige undersøkelser for å avdekke om det er skjulte skader. Overflater generelt: Det må påregnes skifte av enkelte overflater.	

6.29 Støttemur

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

6.30 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Namsos	
Oppdragsnr.	
1706250088	

Selger 1 navn
Knut Jonas Sørkjerd

Gateadresse	
Dalmovegen 5	

Poststed	Postnr
BANGSUND	7822

Er det dødsbo?

☐ Nei ☒ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1706250088

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rørlegger
Arbeid utført av	Joakim Nilsen VVS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Lagt ny kloakk i henhold til forskrift august 2025.
Arbeid utført av	Nils Kaldahl, Statland

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Takstrappens beskrivelse
-------------	--------------------------

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Anbefalt renovering av pipe av branntilsynet.
-------------	---

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Skjevt gulv i henhold til takstrapp
-------------	-------------------------------------

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Takstrappens beskrivelse
-------------	--------------------------

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt sikringsskap og montert varmepumpe. Installasjon i fb med forsikringssak.
Arbeid utført av	Nte

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	2014 el-tilsynet
-------------	------------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Malt taket på sørvestside av hovedbygning juli 2025 da belegg var flasket av.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Påbygd stue, bad og soverom i 1.etg. 1994.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Oversvømmelse på kjøkken og stue etter brukerfeil vedr. Oppvaskmaskin. Forsikringssak som ikke er avsluttet da takstmann fant fukt i himlingen i kjeller under stuen.

Document reference: 1706250088

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1706250088

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Knut Sørkjerd	cdb53a16d5c4169093bc7 e9fdd54fb766af32cc2	23.09.2025 14:34:50 UTC	Signer authenticated by One time code

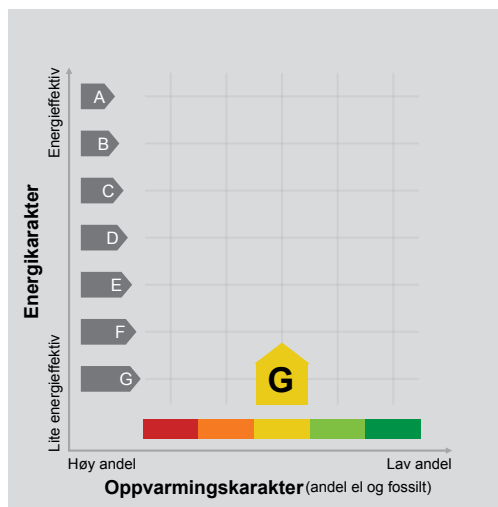
Document reference: 1706250088

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

ENERGIATTEST



Adresse	Dalmovegen 5
Postnummer	7822
Sted	BANGSUND
Kommunenavn	Namsos
Gårdsnummer	34
Bruksnummer	81
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10825695
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-166798
Dato	10.09.2025



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

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

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

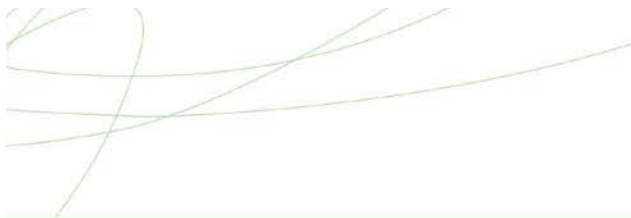
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk 16 000 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

16 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér 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)

- Termografering og tetthetsprøving
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

- Vask med fulle maskiner
- Randsoneisolering av etasjeskillere

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 innneklima 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.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1954
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 175
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: 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 7: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 8: 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 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: 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 20: 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 21: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 23: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på sanitæranlegg**Tiltak 25: Isolere varmtvannsrør**

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Nabolagsprofil

Dalmovegen 5 - Nabolaget Bangsund - vurdert av 30 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

🚶 Bogna bru søndre Linje 680, 681, 781, 784	2 min 0.1 km
✈ Namsos lufthavn	16 min
✈ Trondheim Værnes	2 t 12 min

Skoler

Bangsund skole (1-10 kl.) 160 elever, 11 klasser	12 min 1.1 km
Olav Duun videregående skole 852 elever	15 min 14.1 km
Steinkjer vgs 750 elever, 44 klasser	54 min 61.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Naboskapet

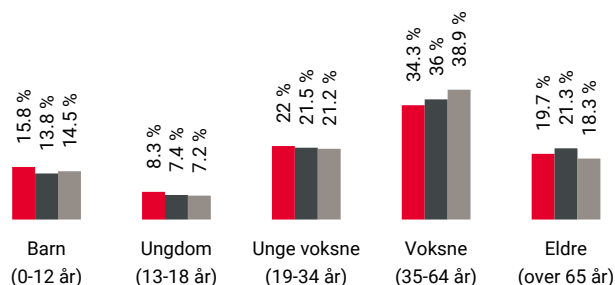
Godt vennskap 76/100



Kvalitet på skolene

Bra 67/100

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 0.9 km
Flak naturbarnehage (1-5 år) 25 barn	4 min 1.9 km
Barstad barnehage (1-5 år) 23 barn	7 min 7.2 km

Dagligvare

Joker Bangsund Søndagsåpent	5 min 0.5 km
--------------------------------	-----------------

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Trafikk

Lite trafikk 88/100



Støynivået

Lite støynivå 87/100

Sport

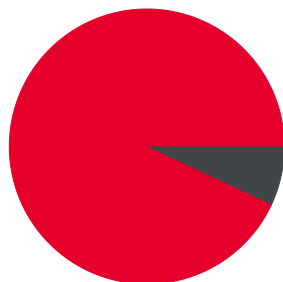
⚽ Håmyrveien balløkke 3 min 🚶
Ballspill 0.3 km

⚽ Bangsund stadion-balløkke 9 min 🚶
Ballspill, fotball 0.8 km

🚲 Care Namsos 15 min 🚗

🚲 Træn Namsos 15 min 🚗

Boligmasse



■ 94% enebolig
■ 7% annet

Varer/Tjenester



AMFI Namsos

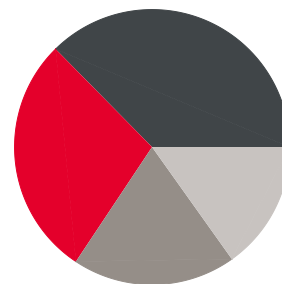
15 min 🚗



Apotek 1 Østre

15 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



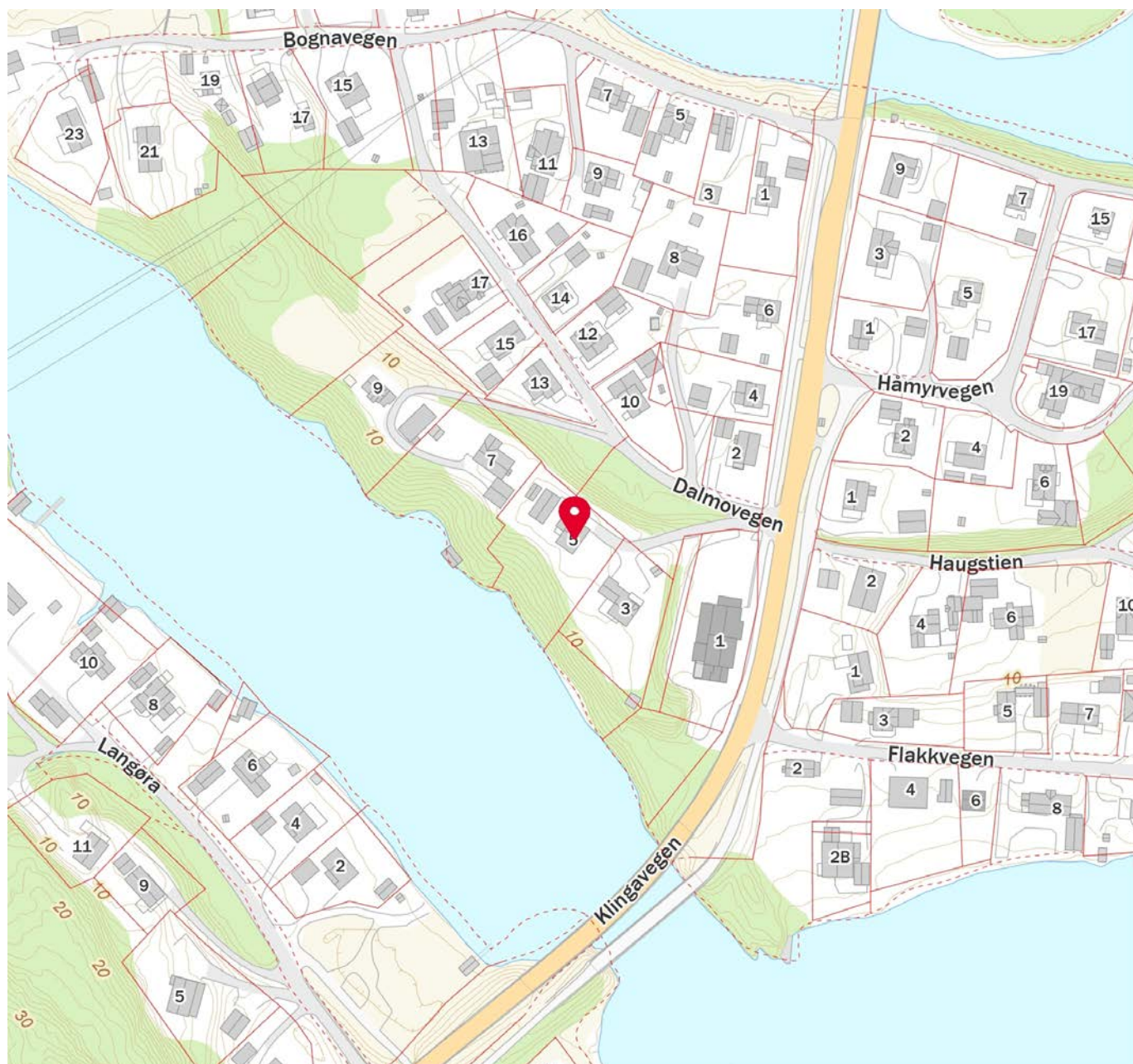
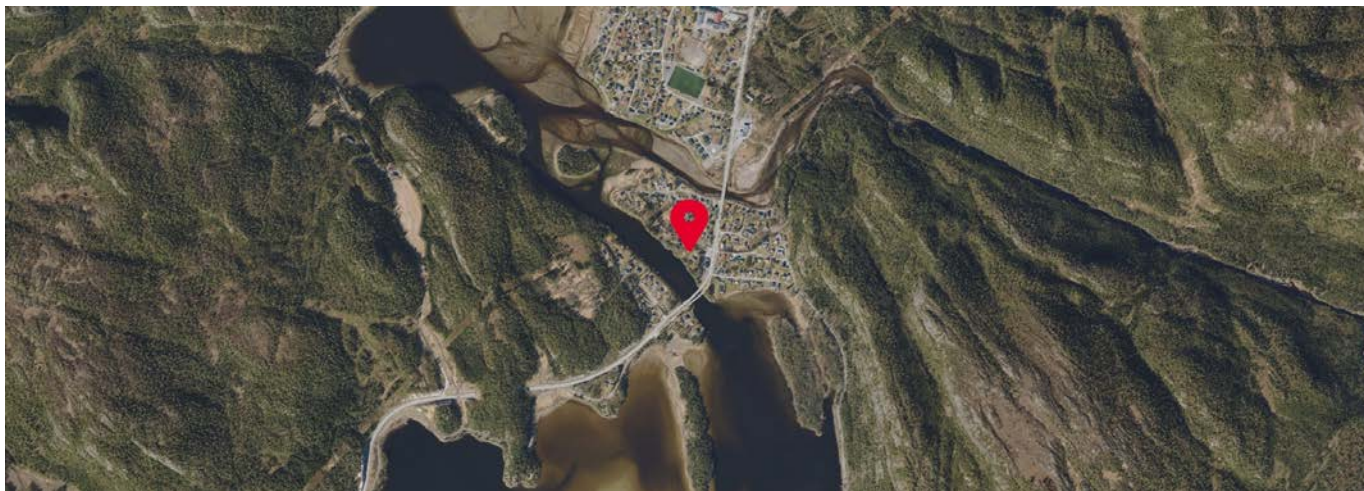
0%

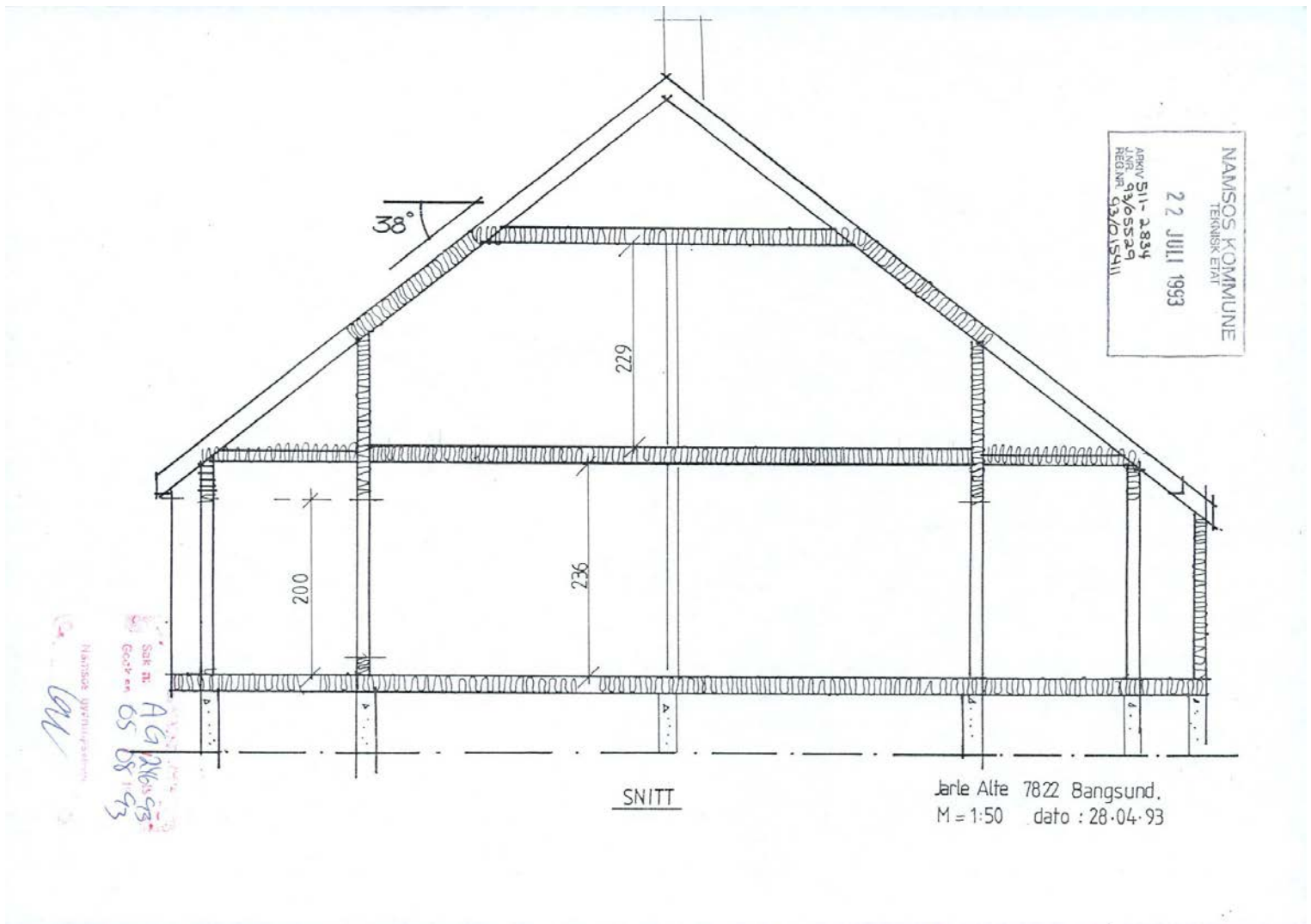
45%

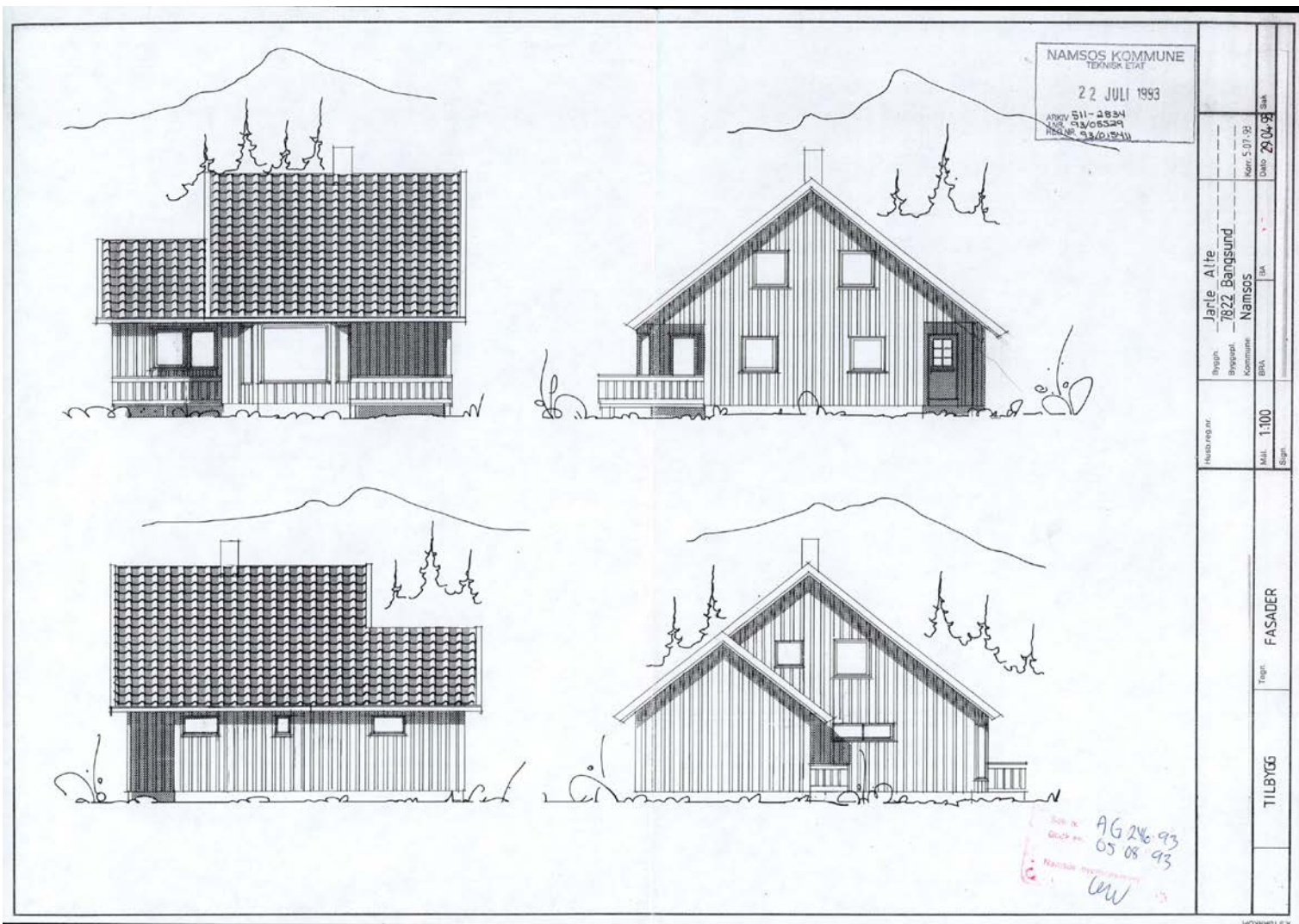
■ Bangsund
■ Namsos
■ Norge

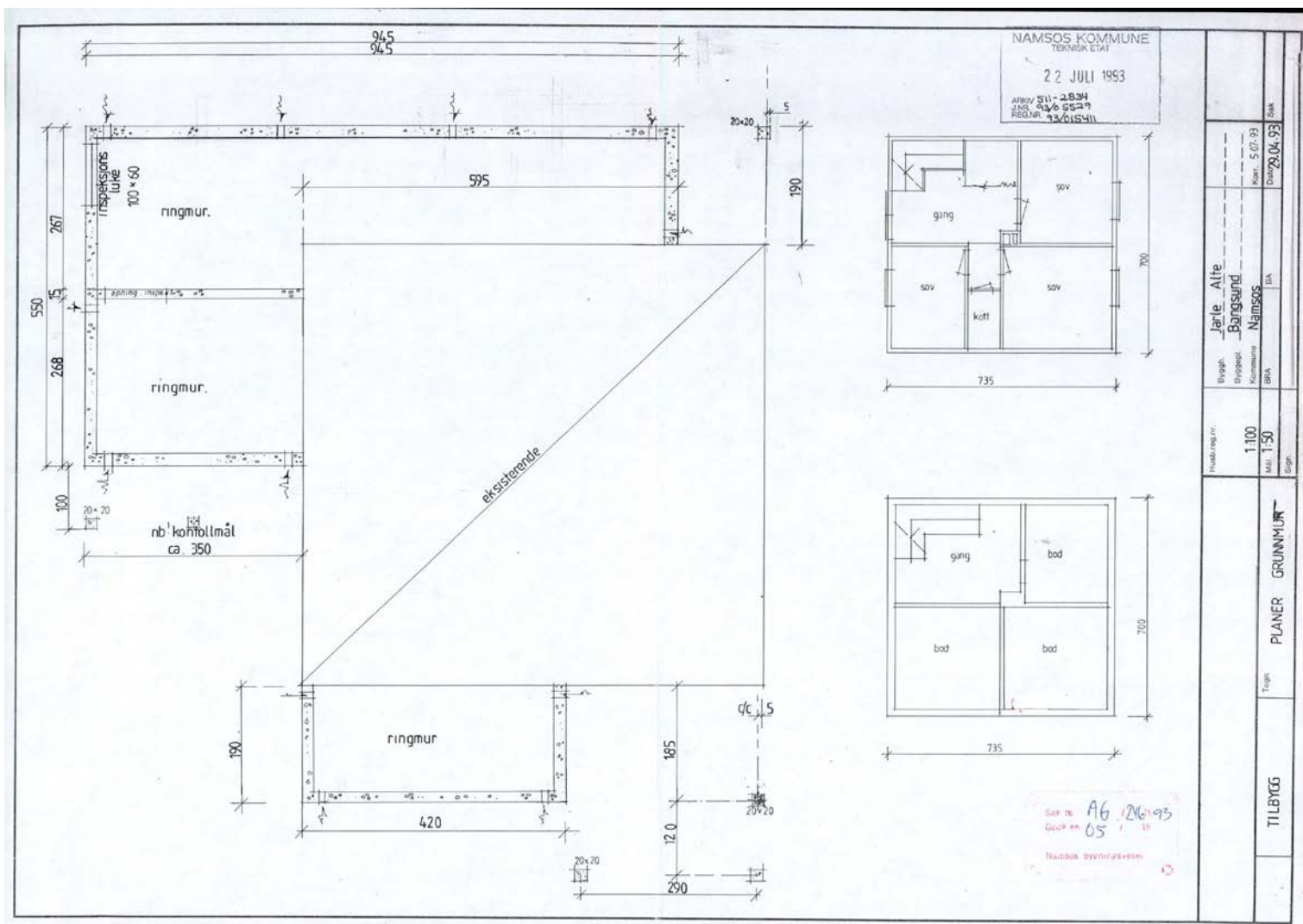
Sivilstand

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









Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 34, Bruksnr 81	Kommune:	5007 Namsos
Adresse:		Grunnkrets:	203 Bangsundstraumen
Veiadresse:	Dalmovegen 5, gatenr 1254	Valgkrets:	3 Bangsund
	7822 Bangsund	Kirkesogn:	9110102 Klinga
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	7012 Bangsund

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Haugtun	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	06.12.1957	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	2 076,3 kvm	Skyld:	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:	Hjelpelinje vannkant				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5007/34/81	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5007/34/81	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018			
Sammenslåing	Forretning:	14.03.2012	Avgiver	1703/34/94	-499,8
	Matrikkelført:	12.03.2012	Avgiver	1703/34/120	-105,2
			Mottaker	5007/34/81	604,9
Feilretting	Forretning:	05.02.2009	Berørt	1703/34/94	0,0
	Matrikkelført:	05.02.2009	Berørt	1703/34/274	0,0
			Berørt	5007/34/56	0,0
			Berørt	5007/34/77	0,0
			Berørt	5007/34/81	0,0
Feilretting	Forretning:	05.02.2009	Berørt	1703/34/94	0,0
	Matrikkelført:	05.02.2009	Berørt	1703/34/274	0,0
			Berørt	5007/34/81	0,0
Feilretting	Forretning:	05.02.2009	Berørt	5007/34/56	0,0
	Matrikkelført:	05.02.2009	Berørt	5007/34/81	0,0
			Berørt	5007/34/82	0,0
Feilretting	Forretning:	05.02.2009	Berørt	1703/34/94	0,0
	Matrikkelført:	05.02.2009	Berørt	5007/34/8	0,0
			Berørt	5007/34/81	0,0
Skylddeling	Forretning:	06.12.1957	Avgiver	5007/34/77	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	5007/34/81	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 3: Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Dalmovegen 5	Bolig	175,0	Kjøkken	5	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	175,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	175,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningnr:	10825695			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			45,0		45,0				
H01	1		85,0		85,0				
H02			45,0		45,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	45,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	45,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningnr:	185128504			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				45,0	45,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	12,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	12,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningnr:	185188949			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
----	--------------	------	-------	-------	--------	------	-------	-------	--------

H01

12,0

12,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

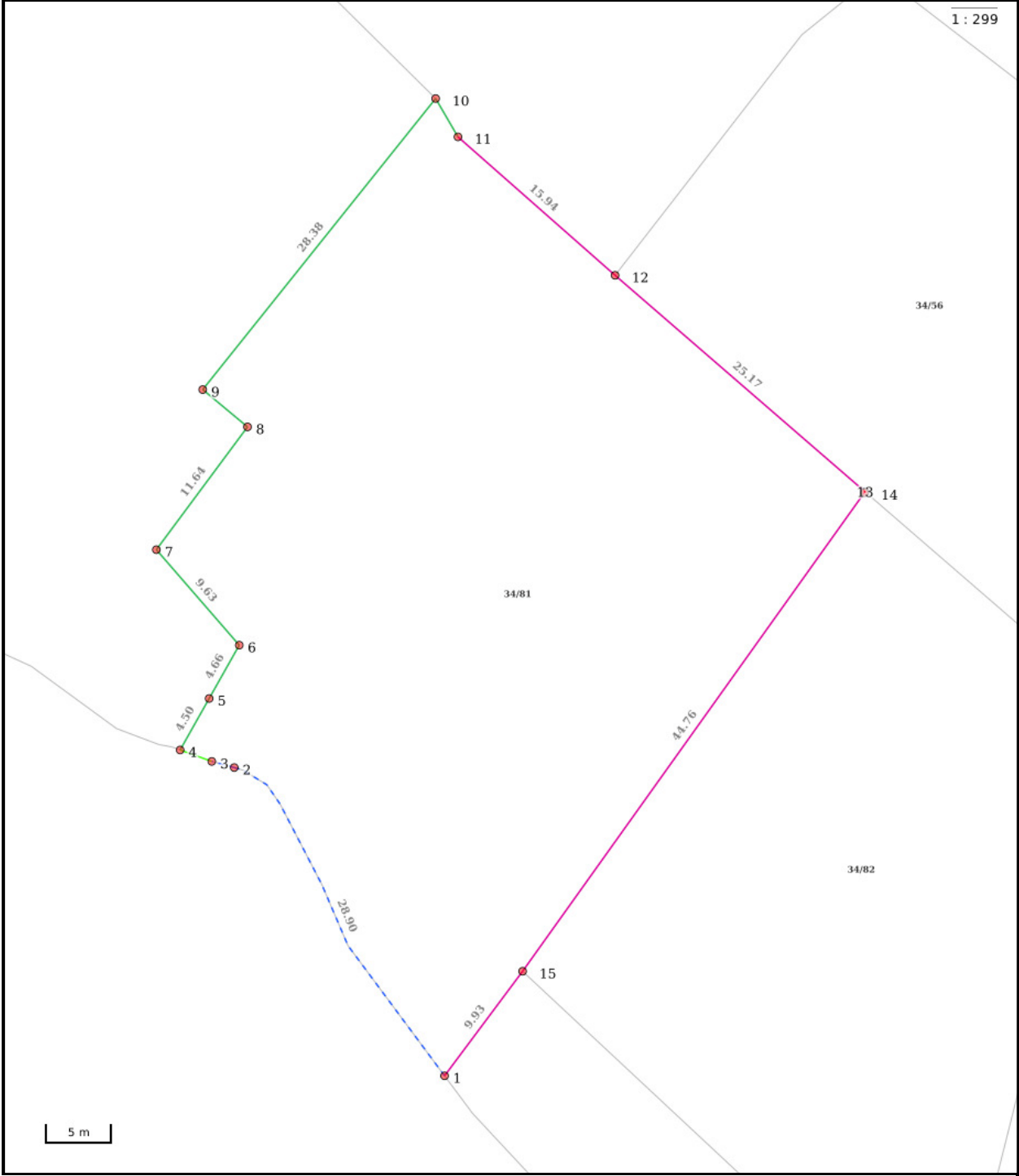
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|---------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdelers |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig)



- Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
 - 11 - 30 cm.
 - 31 - 200 cm
 - 201 - 500 cm
 - Over 500 cm
 - Ikke angitt

- Hjelpelinjer
- Vannkant
 - Veikant
 - Fiktiv / Teigdeler
 - Punktfeste

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

Areal og koordinater**Areal:** 2 076,30m²**Arealmerknad:** Hjelpelinje vannkant**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 142 055,46	615 619,36	28,90m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	300		Ikke spesifisert	Ja	Ukjent
2	7 142 077,31	615 601,21	1,78m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	300		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpепunkt
3	7 142 077,62	615 599,46	2,56m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	7 142 078,26	615 596,98	4,50m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	7 142 082,37	615 598,81	4,66m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	7 142 086,63	615 600,71	9,63m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	7 142 093,27	615 593,74	11,64m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	7 142 103,23	615 599,77	4,44m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	7 142 105,73	615 596,10	28,38m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
10	7 142 129,46	615 611,66	3,38m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
11	7 142 126,71	615 613,63	15,94m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
12	7 142 117,35	615 626,53	25,17m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	300		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
13	7 142 102,74	615 647,02	0,09m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	300		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
14	7 142 102,66	615 646,97	44,76m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	300		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
15	7 142 063,94	615 624,52	9,93m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	300		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

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



Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kilde: Namsos Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5007 **Gårdsnr.:** 34 **Bruksnr.:** 81**Adresse:** Dalmovegen 5, 7822 BANGSUND**Referanse:** 1706250088

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

Avgift	Grunnlag	Årlig avgift
Vann		6630
Renovasjon		6426
Branntilsyn, feiling		494
Eiendomsskatt	Grunnlaget er 3,9 promille av skattetaksten	4449

Kommentar

OBS; Selger er i ferd med å koble avløp til kommunalt nett. Kostnader for nettleie avløp og forbruk vil bli fakturert etter påkobling, det vil bli fakturert et engangsgebyr for påkoblingsavgift etter påkobling. Eiendomsskattetaksten er kr. 1 630 000,-.

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.



Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Namsos Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5007 **Gårdsnr.:** 34 **Bruksnr.:** 81**Adresse:** Dalmovegen 5, 7822 BANGSUND**Referanse:** 1706250088

Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har ikke vannmåler
Avløp	Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig eller privat nett Eiendommen har ikke septiktank
Vei	Eiendommen er tilknyttet privat vei.
Pålegg	Det foreligger pålegg om endring av tilknytningsforhold.
Pålegget omfatter	Selger er i ferd med å koble på kommunalt avløp. Det skal betales et engangsgebyr, påkoblingsavgift, etter påkobling.

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.

	NAMSOS KOMMUNE Samfunnssikkerhet og teknisk drift, Stavarvegen 2 7856 JØA Telefon.: 74 21 71 00 E-post: postmottak@namsos.kommune.no
---	--

Megleropplysninger - pipe/ildsted info

Kommunale avgifter pr dato 15.08.25

Gnr.:	34	Bnr.:	81	Fnr.:		Snr.:	
Adresse: Dalmovegen 5, 7822 BANGSUND							

Anmerkninger/mangler vedr pipe, ildsted eller boenhet registrert på tilsyn 10.12.2024;

- Skorstein begynner å få dårlige fuger, er delvis kondensskadet i bunn. Anbefaler rehabilitering.
- Teglskorsteinen er kledd inn med tapet på en side i 1. etasje og en side i 2. etasje.
- Det mangler røykvarsler i kjeller.

Tilsyn hvert 4. år. Feiing hvert 6. år, neste gang 2026.
(med forbehold om endringer)

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	34	Bruksnr:	81	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Dalmovegen 5, 7822 BANGSUND						
Dato:	14.08.2025	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	☐	☒
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:	22.04.2014	
Merknader:		

Kommune: 5007 Namsos
Eiendom: 5007/34/81/0/0

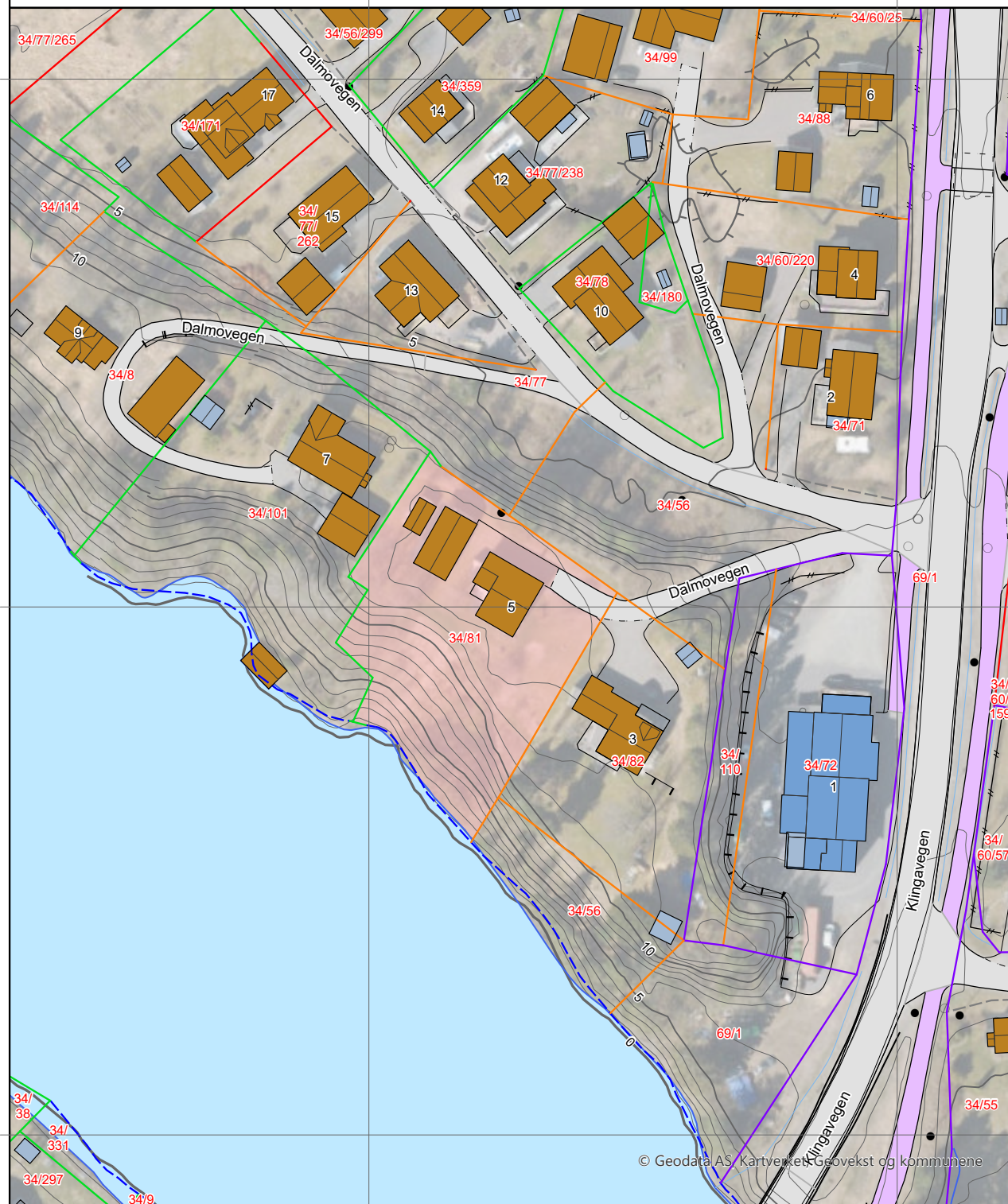
Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- Omtvistet grense

- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 13.8.2025



0 25 50 m

© 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: 5007/34/81/0/0

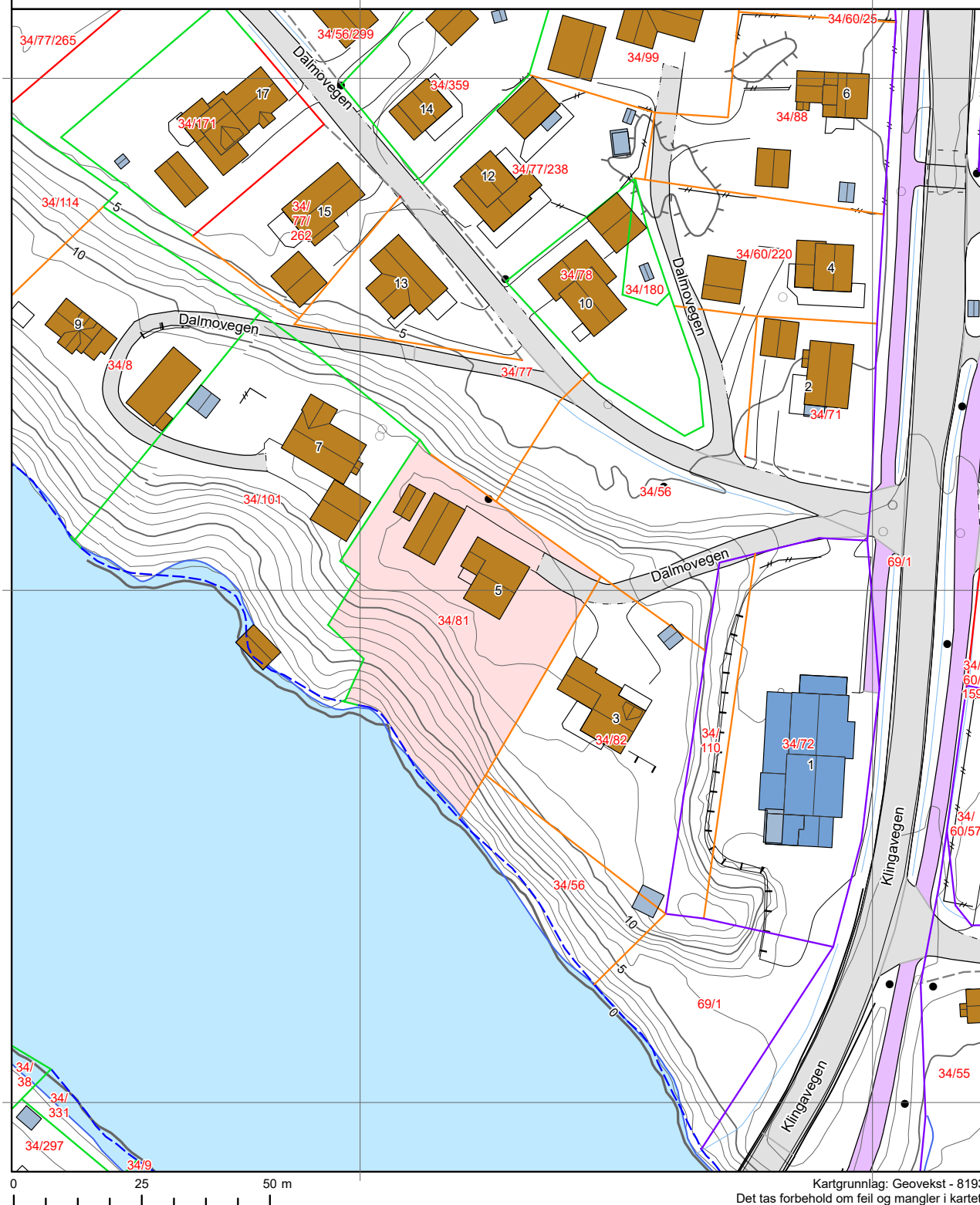
Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense

- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Målestokk 1:1000
Dato: 13.8.2025



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

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

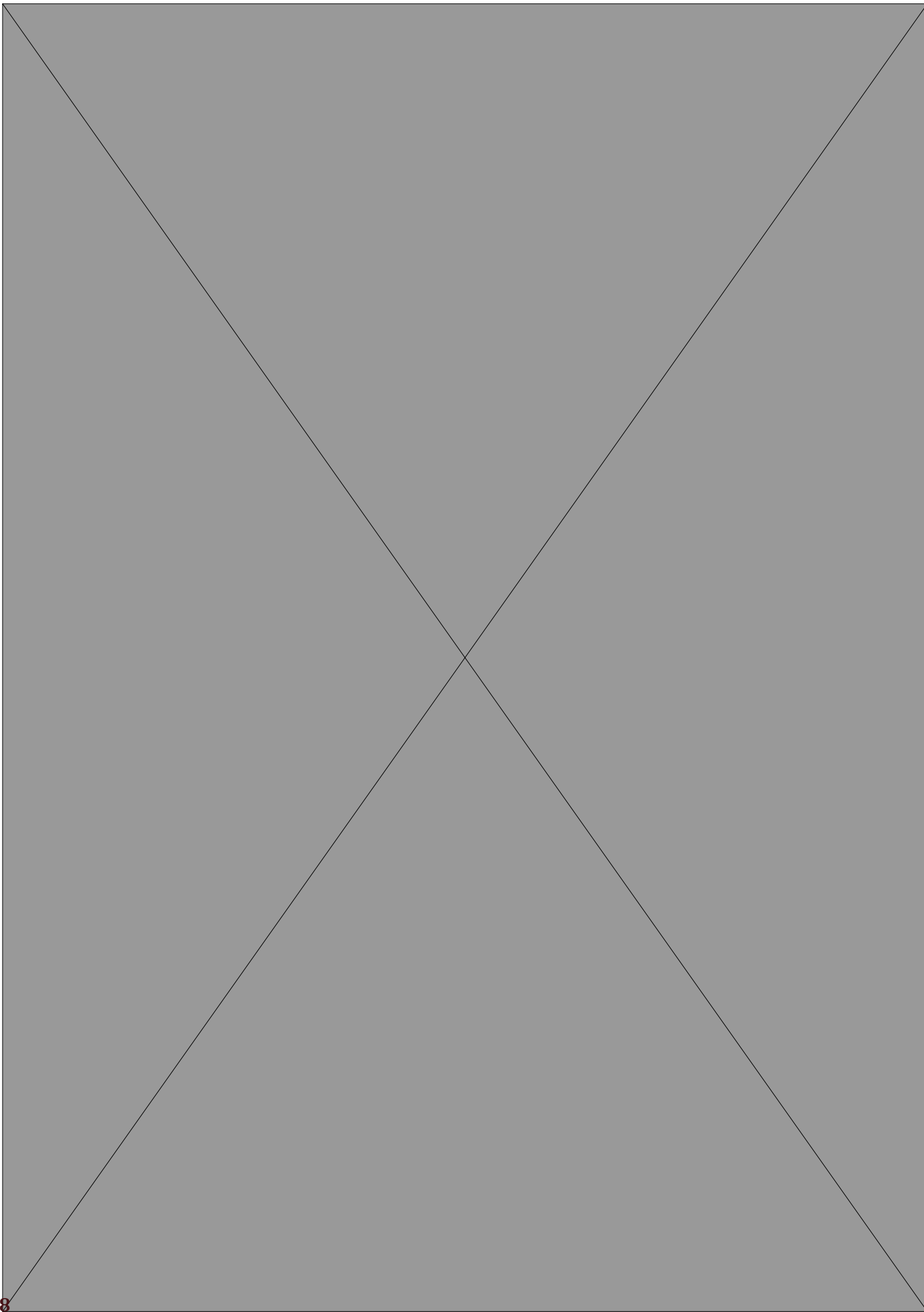
	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

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



Områderegulering for Bangsund

REGULERINGSBESTEMMELSER VEDTATT 25.03.2023

Forslagsstiller:	Namsos kommune
Utarbeidet av:	Norconsult AS – avd. Steinkjer
Nasjonal planid:	5007 5005272
Dato for siste endring:	29.03.2023

Saksbehandling:

1.gang Utvalg for plan	17.11.2021
Offentlig ettersyn i perioden	24.11.2021 – 05.01.2022
2.gang Utvalg for plan	03.05.2023
Kommunestyret, vedtak	25.03.2023

1. Planens hensikt

Hovedhensikten med planen er å utarbeide en helhetlig plan for fremtidig utvikling av tettstedet Bangsund.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1. Avgrensing

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Norconsult AS, senest endret 14.10.2022

2.2. Krav om nærmere dokumentasjon

Sammen med søknad om tiltak skal det leveres situasjonsplan i angitt målestokk som viser bebyggelsenes plassering og utforming, gesims-/mønehøyder, adkomstforhold, frisiktsoner, parkeringsløsning og kotehøyder for ferdig terreng.

2.3. Minimum gulvhøyde for minimering av flomskader

For nye bygninger i sikkerhetsklasse F2 og F3 (byggteknisk forskrift), skal minimum høyde for gulvnivå være kote +3,2 (NN2000). Kjeller under dette nivået tillates kun benyttet til funksjoner i sikkerhetsklasse F1 (inkl. garasjeanlegg) og skal minimums kotehøyde være 2,8. Ved detaljregulering må det gjøres en nærmere utredning av flomfaren i henhold til NVE's retningslinjer nr. 1/2008 «Planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag». Dersom det er behov for sikringstiltak og/eller risikoreduserende tiltak i beredskapsmessig sammenheng, skal disse være beskrevet i detaljreguleringen og være etablert før utbygging kan igangsettes.

2.4. Flom/skredfare for eksisterende byggetomter

Ved byggearbeid på steder som kan være utsatt for flom eller skredfare (jfr. regulert fareområde og NVEs aktsomhets kart), skal det gjøres en vurdering som sikrer at det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold, jfr. plan- og bygningsloven §28-1.

2.5. Byggegrense mot sjø og vassdrag

Hvor ikke egen byggegrense er angitt på plankartet, gjelder plan- og bygningslovens generelle byggegrense på 100 m mot sjø, og er en generell byggegrense på 50 m mot vassdrag.

For regulerte byggeområder og veggrunn uten spesielt angitt byggegrense gjelder formålsgrensen som byggegrense mot sjø og vassdrag.

2.6. Prinsipp for behandling av vassdrag

Lukking av vassdrag er forbudt. Det vises til vannressursloven § 2. Ved nødvendig kryssing av vassdrag skal vassdragets naturlige bredde og -bunn legges til grunn for valgt løsning og utforming av anlegg (bru/kulvert).

Langs vassdragene skal det opprettholdes eller utvikles en naturlig vegetasjonssone på minst 10 meter bredde på hver side målt fra vassdragsbredden ved normalvannstand/-vannføring.

2.7. Tekniske planer

Detaljert vann- og avløpsplan skal godkjennes av Namsos kommune før det gis byggetillatelse for ny bebyggelse.

2.8. Eieform

Områder regulert som offentlig eide områder er benevnt med o_. Areal merket f_ er fellesareal.

2.9. Automatisk fredete kulturminner

Dersom det ved arbeider i marken blir påtruffet automatisk fredete kulturminner jfr. kulturminnelovens 3, 4 og 14, må arbeidene straks stanses i den utstrekning de kan berøre kulturminnene. Tiltakshaver står ansvarlig for at rette kulturminnemyndighet varsles umiddelbart, jfr. lov om kulturminner 8, 2. ledd. Dersom det under arbeider i sjø påtreffes kulturminner under vann vernet ihht. lov om kulturminner § 14 eller 4, skal arbeidet straks stanses, og NTNU Vitenskapsmuseet varsles omgående.

2.10. Støy

Krav til støyskjerming skal tilfredsstillende Klima- og miljødepartementets skriv, T-1442/2021 «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer.

Sammen med søknad om byggetillatelse for nye boliger (eller annen støyømfintlig bebyggelse), skal det følge dokumentasjon som viser at støyforhold er tilfredsstillende både for uteareal og innendørs, samt plassering av og utforming av eventuelle nødvendige støyskjermingstiltak. For uteopphold ved støyfølsomt bruksformål gjelder krav ihht. T-1442/2021 tabell 3.

Innendørs gjelder krav ihht. Norsk standard NS 8175 klasse C. For boenheter i gul støysone skal minst halvparten av rom for varig opphold (evt. støyfølsom bruk) og minst et soverom. ha vindu mot stille side. Boenheter som får soverom eller stue på støyutsatt side, skal ha ventilasjonssystem som sikrer tilfredsstillende luftkvalitet i alle rom uten at det må luftes mot støyutsatt side.

Nødvendige skjermingstiltak skal være gjennomført før støyfølsom bebyggelse med tilhørende utearealer tas i bruk.

2.11. Luftforurensning

Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T-1520, eller senere vedtatte forskrifter/ retningslinjer som erstatter disse, skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter pbl. 20-1.

2.12. Naturtypekartlegging

Ved all detaljregulering og utbygging skal det gjøres vurdering av om planlagte tiltak kan berøre viktige naturverdier. Er det sannsynlig at naturverdier kan berøres, skal det gjennomføres

naturtypekartlegging for det aktuelle utbyggingsområdet og tas hensyn til de aktuelle verneverdiene ved utbyggingen.

2.13. Terrenginngrep og fremmede arter

For terrenginngrep gjelder saksbehandlingsforskriften (SAK10) § 4-1 bokstav f, nr. 7. På byggesak skal terrengutsnitt vedlegges.

Dersom det registreres eller er registrert forekomster av fremmede, skadelige organismer skal de fjernes og deponeres. Dette skal utføres på en forsvarlig og dokumentert måte, før anleggsarbeider kan settes i gang.

2.14. Frisiktsoner

For alle vegkryss og avkjøringer fra offentlig veg gjelder siktkrav i henhold til enhver tid gjeldende vegnormal (pr i dag Statens vegvesen håndbok N100)

2.15. Uteoppholdsareal

For boliger er MUA (minste uteoppholdsareal) 20% av boligens samlede bruksareal.

For byggeprosjekter med leiligheter eller tett småhusutbygging (BKS/BKB) skal 50% av MUA anlegges som felles leke- og uteoppholdsareal og skal være sammenhengende. Felles leke- og uteoppholdsareal skal være egnet som møteplass for alle aldersgrupper og utformes slik at det kan brukes til alle årstider. Felles lekeareal skal tilrettelegges for småbarnslek og skal ha gode solforhold. Felles uteoppholdsareal skal gis parkmessig utførelses og ha god estetisk utforming.

I områder der det reguleres boliger på bakkeplan skal minst 50 % av felles leke- og uteoppholdsareal anlegges på terrengnivå. Alle boenheter skal ha privat uteoppholdsareal i direkte tilknytning til boenheten. Minimum 50 % av felles uteoppholdsareal, skal ha mulighet for sol i fire timer regnet for 1. mai. Dette skal dokumenteres gjennom analyse av sol- og skyggeforhold.

Uteoppholdsareal skal ha gode solforhold, tilfredsstillende støynivå under grenseverdiene for gul støysone i tabell 1 i T-1442/2021, og være skjermet mot motorisert trafikk og forurensning. Uteoppholdsarealet skal løses innenfor utbyggingsområdet. Minst halvparten av uteoppholdsarealet skal anlegges som felles leke- og oppholdsareal. Arealet skal være sammenhengende. Felles leke- og oppholdsareal skal være universelt utformet, egnet som møteplass for alle aldersgrupper og utformes slik at det kan brukes til alle årstider.

2.16. Parkering

Privat parkering skal dekkes innenfor utbyggingsområdet eller i felles parkeringsanlegg.

Parkeringsplasser for personbil beregnes etter følgende norm (minimum – maksimum):

- Bolig: 1 – 2 plasser pr. boenhet
- Kontor: 1 – 1,5 plasser pr. 100 m² BRA
- Forretning, bevertning eller annen publikumsrettet virksomhet: 2 – 3 plasser pr. 100 m² BRA

Areal for parkering skal ikke inkluderes i BRA.

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede, og parkeringsplassene skal plasseres lett tilgjengelig i forhold til hovedinnganger/heis.

Alle nye parkeringsplasser for boliger skal forberedes for montering av ladestasjon for elbil.

Sykkelparkering skal dekkes innenfor utbyggingsområdet eller i felles parkeringsanlegg.

Parkeringsplasser for sykkel beregnes etter følgende norm:

- Bolig: minimum 2 plasser pr. boenhet
- Kontor: minimum 4 plasser pr. 100 m² BRA

- Forretning, bevertning eller annen publikumsrettet virksomhet: minimum 4 plasser pr. 100 m² BRA

2.17. Leilighetsstørrelser

Det skal være variasjon i leilighetstyper og størrelser i alle byggeprosjekter med leiligheter eller tett småhusutbygging (BKS/BKB).

2.18. Universell utforming

Alle uteområder, som lekeplasser og fortau/gater/veier, skal ha universell utforming som sikrer tilgjengelighet for alle.

2.19. Estetikk og utforming

Bebbyggelse og anlegg skal gis gode helhetsløsninger som ivaretar estetiske hensyn mht. plassering og utforming. Dette gjelder for tiltaket i seg selv, og i forhold til omgivelsene.

2.20. Energiforbruk

I nye detaljreguleringer skal det vurderes om det er behov for innregulering av eget område for trafostasjon. For energiløsninger gjelder kapittel 14 i TEK17.

2.21. Vann og avløp

I nye detaljreguleringer skal det legges ved plan for vann, spillvann og overvann. Planen skal inneholde ledningskart med ledningsdimensjoner og ledningshøyder, vurdering av kapasitet i eksisterende ledningsnett, vurdering av slokkevann, vurdering av behov for lokal overvannshåndtering og vurdering av flomveier. Ved vurdering av lokal overvannshåndtering skal overvann søkes utnyttet som et positivt element, men det skal også tas hensyn til kost/nytte. Dersom tiltaket innebærer behov for flytting av kommunale eller private vann- og avløpsledninger, skal dette bekostes av tiltakshaver. Generelt tillates ikke bygninger oppført nærmere enn 4,0 meter fra kommunale vann- og avløpsledninger, målt i horisontalplanet. Planen skal være godkjent av kommunens VA-avdeling.

2.22. Renovasjon

I nye detaljreguleringer skal det lages en plan for renovasjon. I hovedsak skal det etableres nedgravde avfalls løsninger for boligbebyggelse. For næringsavfall tillates beholdere/containere på bakken dersom det sikres en løsning som er godt skjermet. Renovasjonsløsning skal være lett tilgjengelig for renovasjonsskjøretøy. Det skal utarbeides en renovasjonsteknisk plan for nye utbyggingsområder, og planen skal godkjennes av Midtre Namdal Avfallsselskap IKS før byggetillatelse kan gis.

2.23. Geotekniske forhold

Det skal vises særlig aktsomhet for kvikkleireskred. Alle detaljreguleringer og større inngrep/tiltak innenfor planområdet skal følge NVE's veileder 7/2014 «Sikkerhet mot kvikkleireskred» eller senere dokumenter som erstatter 7/2014. Dette skal dokumenteres ved rapport fra geoteknisk vurdering. Dersom det er behov for sikringstiltak og/eller risikoreducerende tiltak i beredskapsmessig sammenheng, skal disse være beskrevet i detaljregulering og være etablert før utbygging kan igangsettes.

3. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1. Boligbebyggelse (felt B1-78)

Felt B1-78 på plankartet kan nyttes til frittliggende småhusbebyggelse. Det tillates eneboliger, eneboliger med utleiedel og tomannsboliger. Utleiedelen skal ikke overstige 60m².

3.1.1. Forhold til regulert byggegrense

Byggegrense mot kommunal veg er bindende for plassering av bygninger med følgende unntak:

- Garasje/carport med innkjøring vinkelrett fra kjørevege kan plasseres inntil 5 meter fra vegkant slik at bil kan stå foran port uten å hindre trafikk på kjørevege.
- Garasje/carport med innkjøring parallelt med kjørevege kan plasseres inntil 2 meter fra vegkant såfremt plassering ikke hindrer nødvendig frisikt for trafikkavviklingen.
- Eksisterende bygninger som ligger i strid med byggegrense mot veg, kan bygges ut med til- eller påbygg så lenge ikke bebyggelsen kommer nærmere vegen enn tidligere og at utbyggingen ikke har negative konsekvenser for trafiksikkerhet eller drift av vegen.

3.1.2. Grad av utnytting og byggehøyde

Maksimal grad av utnytting for småhusbebyggelse skal ikke overstige 40 % BYA for alle boligområder.

Boligbebyggelse i felt B1-77 kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 7 meter og maksimal mønehøyde på 8,5 meter over terreng målt ved bygningens høyeste fasade. Takoppløft eller ark på inntil ¼ lengde av takflaten kan tillates uavhengig av maksimal gesimshøyde.

3.1.3. Garasjer

Garasjer skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

Frittliggende garasje/uthus kan oppføres med maksimalt bebygd areal (BYA) = 70 m² og maks 70 m² bruksareal (BRA). Garasje/uthus kan ha maksimal gesimshøyde på 3,0 meter over planert terreng målt ved bygningens høyeste fasade.

3.2. Boligbebyggelse med konsentrert småhusbebyggelse (felt BKS1-2)

3.2.1. BKS1 (Bangdalsbruket)

Områdene BKS1 kan nyttes til tomannsboliger og rekkehus og leiligheter. Før området kan bygges ut skal det utarbeides detaljreguleringsplan i henhold til pkt. 8.3.

Maksimal grad av utnytting skal ikke overstige 40 % BYA. Ved etablering av nye boliger skal minimum utnyttingsgrad være 25 % BYA.

Byggehøyde, utforming og materialbruk skal fastsettes nærmere i detaljreguleringsplan.

3.2.2. BKS2 (del av gartnertomta)

For felt BKS2 kan det oppføres inntil 4 boenheter og garasjer pr. tomt.

Maksimal grad av utnytting skal ikke overstige 40 % BYA. Ved etablering av nye boliger skal minimum utnyttingsgrad være 25 % BYA.

Bebyggelse i felt BKS2 kan oppføres med maksimal gesimshøyde på 8 meter og maksimal mønehøyde på 9,5 meter over terreng målt ved bygningens høyeste fasade. Takoppløft eller ark på inntil ¼ lengde av takflaten kan tillates uavhengig av maksimal gesimshøyde.

Frittliggende garasjer skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge.

Det skal avsettes 2 bilparkeringsplasser og 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet over 60 m² og 1 bilparkeringsplass og 1 sykkelparkeringsplass pr. boenhet under 60 m².

3.3. Fritidsbebyggelse (felt BFF på Naustholmen)

Felt BFF på plankartet kan nyttes til fritidsbebyggelse. Maksimal tomtestørrelse er 1 daa. Maksimal grad av utnytting for tomte skal ikke overstige bebygd areal på 130 m² -BYA.

3.4. Offentlig eller privat tjenesteyting (felt BOP)

Feltene BOP1-3 kan nyttes til offentlig eller privat tjenesteyting.

Felt o_BOP1 på plankartet skal benyttes til undervisningsformål, skole og idrettshall med tilhørende bebyggelse, parkerings- og oppholdsareal. Nye tiltak i byggeområdet skal tilpasses eksisterende bebyggelse material- og fargebruk. Uteområdene, inkludert adkomst fra skoleområdet til idrettshall, skal være universelt utformet.

Felt o_BOP2 på plankartet skal benyttes til barnehage.

Felt o_BOP3 på plankartet skal benyttes til helse-/omsorgsinstitusjon med tilhørende anlegg.

Maksimal grad av utnytting for felt o_BOP1-3, skal ikke overstige 40 % BYA. Minimum utnyttingsgrad er 25 % BYA. Ny bebyggelse kan ha maksimalt tillatte byggehøyde 12,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Mindre takoppbygg til tekniske anlegg kan tillates.

3.5. Idrettsanlegg (felt BIA)

Felt BIA på plankartet skal nyttes til idrettsanlegg med tilhørende bebyggelse, parkering- og oppholdsareal. Bebyggelse tillates med inntil 20 %-BYA. Ny bebyggelse kan ha maksimalt tillatt byggehøyde 5,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng

3.6. Energianlegg (felt BE1-3)

Felt BE1-3 på plankartet skal nyttes til energianlegg (trafo). Ny bebyggelse kan ha maksimalt tillatt byggehøyde 2,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng

3.7. Vann- og avløpsanlegg (felt BVA1-3)

Felt BVA1-3 på plankartet skal nyttes til vann- og avløpsanlegg.

f_BVA1 på plankartet er felles for boliger i felt B24, B25 og BKS2.

Ny bebyggelse kan ha maksimalt tillatt byggehøyde 3,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

3.8. Renovasjonsanlegg (felt BRE)

Felt BRE1 på plankartet skal nyttes til renovasjonsanlegg. Bebyggelse tillates med inntil 80 %-BYA. Ny bebyggelse kan ha maksimalt tillatte byggehøyde 3,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

3.9. Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (felt BBS1-2)

Område BBS1 kan inntil det er vedtatt ny detaljreguleringsplan for området utnyttes innenfor angitt arealbruk på plankartet og rammene i reguleringsplanen som ble vedtatt 12. juni 1995. Området kan utnyttes til parkeringsplasser og klubbhus. Utnyttelsesgrad for området er 40 % - BYA og med tillatt byggehøyde inntil 6 m målt til planert terreng (1,5 etg.)

Område BBS2 kan ikke tas i bruk før det inngår i en detaljreguleringsplan, jfr. pkt. 8.3.3.

3.10. Uthus/naust/badehus (felt BUN1-11)

Feltene BUN på plankartet skal nyttes til naust. Ny naustbebyggelse skal plasseres i tilknytning til eksisterende naust innenfor regulert byggeområde.

Fradelt tomt til naust skal ikke være over 150 m². Naust kan være maksimalt 30 m² i grunnflate.

Naust skal ha saltak med takvinkel mellom 20 – 35 grader. Maksimal mønehøyde skal være 5 meter.

Materialvalg og fargevalg skal være i samsvar med lokal byggeskikk for naust. Der nye naust tillates etablert i tilknytning til eksisterende, skal utforming, materialvalg og farge være tilpasset denne, hvis det fra før er en enhetlig utforming.

Eksisterende naust kan rives og erstattes med grunnflate/høyde og utforming lik dagens bygg.

Naust kan ikke innredes for opphold. Vindussetting skal være minimal, og i samsvar med godkjent bruk. Naust kan ikke omdisponeres til fritidsbolig eller bolig. Tomta kan ikke gjerdes inn. Plattinger eller andre utvendige faste innretninger utover nødvendig båtøpprekk, tillates ikke.

3.11. Kombinert bebyggelse og anleggsformål (felt BKB1-6)

3.11.1. BKB1a og b (bensinstasjonstomta)

Felt BKB1a og b kan nyttes til næringsbebyggelse, forretning og camping.

Som næringsbebyggelse tillates bensinstasjon/vegsserviceanlegg, bevertning, industri og lager.

Under formålet forretning tillates dagligvarebutikk med grunnflate på inntil 1000 m² BRA. I tillegg tillates annen forretningsmessig virksomhet som blomsterutsalg, frisør mm. i tilknytning til dagligvare. Maksimalt samlet forretningsareal for dagligvare/nærservice er BRA = 1500 m².

I området kan det tillates forretning for plasskrevende varer/bilbasert handel. Området kan samlet bygges ut med minimum 25 % BYA og maksimum 40 % BYA.

Maksimal gesims- og mønehøyde tillates inntil 10,0 m over planert terreng.

Areal til parkering tillates i tillegg til angitt utnyttingsgrad. Det kan opparbeides maksimum 1,0 bilplass pr 50 m² BRA forretning/tjenesteyting. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede

Før det igangsettes graving eller fylling på delene av området som har vært benyttet til bensinstasjon, skal det avklares hvorvidt det foreligger forurensning i grunnen. Evt. grunnforurensning skal behandles iht. forurensningsloven.

For område BKB1b skal det utarbeides detaljreguleringsplan før området kan bebygges. Detaljreguleringen skal avklare tilstrekkelig sikkerhet mot naturfare (spesielt flom i Bogna) og sikre en tilstrekkelig sone med kantvegetasjon mot Bogna.

3.11.2. BKB2 (gamlebutikken)

Felt BKB2 kan nyttes til næringsbebyggelse, forretning, bolig eller offentlig bebyggelse. Dersom det tilrettelegges for boligformål i felt BKB2, skal det være konsentrert boligbebyggelse.

Eksisterende bebyggelse med eventuelle tilbygg kan benyttes til næring eller forretning uten detaljregulering. Ved riving av eksisterende bebyggelse, eller ombygging til bolig eller offentlig bebyggelse, skal område detaljreguleres i samsvar med pkt. 8.3.4.

Maksimal grad av utnytting skal ikke overstige 60 % BYA. Ved eventuelt riving og gjenoppbygging med etablering av nye boliger skal minimum utnyttingsgrad være 25 % BYA. Areal til parkering tillates i tillegg til dette.

Byggehøyde, utforming og materialbruk skal fastsettes nærmere i detaljreguleringsplan.

3.11.3. BKB3 (eksisterende bolig ved helse- /omsorgsinstitusjon)

Felt BKB3 kan nyttes til boligbebyggelse som i dag, eller til offentlig og privat tjenesteyting som tilleggsareal til helse- /omsorgsinstitusjon i o_BOP3.

Ved fortsatt bruk av området til bolig gjelder det bestemmelser som for eneboligbebyggelse, B1-77. (pkt. 3.1 med undernr.).

Ved bruk av tomta som utvidelsesareal for o_BOP3 gjelder tilsvarende bestemmelser som for o_BOP3. Direkteavkjøring til fv. 17 skal da stenges.

3.11.4. BKB4 (bedehuset)

Felt BKB4 kan nyttes til kulturinstitusjon, religionsutøvelser eller boligbebyggelse. Tillatt utnyttelsesgrad og byggehøyde er som tilgrensende eneboligbebyggelse (pkt. 3.1 med undernr.).

3.11.5. BKB5 (eksisterende lager til Bangdalsbruket)

Felt BKB5 kan nyttes til lager/industri/kontor eller endres til boligformål. Ved bruk til bolig skal området detaljreguleres sammen med område B78, jfr. pkt. 8.3.5.

Tillatt utnytting som lager/industri er 30 %-BYA. Tillatt utnytting og byggehøyde ved bruk til bolig er tilsvarende som B78 (pkt. 3.1 med undernr.).

4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

4.1. Veg (felt SV1-46)

Områder regulert til veg omfatter kjøreveg inkludert sideareal. Utformingen av kjørevegen har på plankartet ulik utforming ettersom veg i stor grad følger eiendomsgrenser. Innenfor arealet som er avsatt til kjøreveg er det også satt av areal til skulder og grøft. Vegene som er offentlige er merket med o_ på plankartet.

4.2. Kjøreveg (felt SV 1-46)

Eksisterende kjøreveger er avsatt i felt 1-46 på plankartet. Dette er veger hvor selve kjørebane er regulert kjøreareal og sidearea til annet formål

4.3. Gang- og sykkelveg (felt SGS1-14)

Det er avsatt gang- og sykkelveger innenfor feltene o_SGS1-14.

Ved bygging av ny gangveg til Kvernhusdalen (o_SGS12) skal det ved inngrep, nærføring og kryssing av regulerte bekkeløp tas hensyn til sjørørretbestanden i bekken. Anleggsarbeid skal gjennomføres på tid av året der tilslamming av bekken har minst mulig negativ konsekvens for sjørørret, eller at det gjøres tiltak som hindrer tilslamming av vannet nedstrøms for anleggsarbeidet.

4.4. Annen veigrunn, grøntareal (felt SVG1)

På strekninger hvor vegareal er regulert detaljert og inndelt i kjørebane og gangveg/fortau, er grøfter, skråninger og rabatter avsatt til annen vegggrunn, grøntareal. Områdene er offentlig vegggrunn (er ikke tekstet på plankartet).

4.5. Holdeplass/plattform (felt SH1-)

Felt merket o_SH1-9 på plankartet kan benyttes til holdeplasser for buss.

4.6. Parkering (felt SPA1-2)

Felt f_SPA1-2 på plankartet er satt av til felles parkering. Felt f_SPA1 på plankartet er felles for boliger i felt B24, B25 og BKB1. Felt f_SPA2 er felles for omkringliggende boliger.

4.7. Telekommunikasjonsnett (felt STE)

Felt merket STE på plankartet kan benyttes til telekommunikasjonsnett.

5. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

5.1. Naturområde (felt GN)

Områdene skal skjøttes slik at arealene er attraktive for friluftsbuk. For vegetasjon langs vassdrag minner gjelder vannressursloven §11.

5.2. Friområde (felt GF)

Friområde i felt f_GF8 på planområdet skal opparbeides som lekeplass. Lekeplassen skal være felles for boliger i felt B24, B25 og BKS2.

6. Landbruks-, natur- og friluftsfomål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

6.1. Landbruksfomål (felt L)

Felt merket L på plankartet er LNFR areal for nødvendig tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Eksisterende lovlige bygg og anlegg med annet fomål enn LNFR er hjemlet i planen og kan vedlikeholdes og gjenoppbygges med samme plassering, størrelse og utforming som i dag.

7. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

Eksisterende lovlige bryggeanlegg og båttopprekk er hjemlet i planen og kan vedlikeholdes og gjenoppbygges med samme størrelse som i dag.

7.1. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (felt V)

I felt V1 avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.

7.2. Naturområder i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (felt VNS)

Det er ikke tillatt med tiltak som kommer i konflikt med de viktige naturmangfoldverdiene i og langs Bogna og i Bangsundbotnet. Det skal ikke foretas noen inngrep som skader naturmangfold, fiskebestand, forringer vannkvaliteten eller naturverdier.

Langs bekker og vassdrag skal det legges spesielt vekt på å opprettholde fiskens frie vandring (jfr. laks- og innlandsfiskeloven). Kantvegetasjon skal bevares (jfr. bestemmelsene i vannressursloven).

7.3. Småbåthavn (felt VS1-3)

Innenfor felt VS1-2 for småbåthavn tillates det anlagt flytebrygge for småbåter. Innenfor felt VS3 tillates det anlegg for båtutsetting. Området kan utvikles innenfor gitt arealbruk på plankartet og rammene i reguleringsplanen som ble vedtatt 12. juni 1995.

- 28 båtplasser med 4 m bredde
- 23 båtplasser med 3 m bredde
- 62 båtplasser med 2,7 m bredde
- Gjestekai
- Båtslipp
- Drivstoffanlegg

Område VS2 kan ikke tas i bruk før det er utarbeidet detaljreguleringsplan for området, jfr. pkt. 8.3.3.

8. Bestemmelser til hensynssone (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

8.1. Båndlegging etter annet lovverk (H370)

I områder båndlagt til høyspentanlegg tillates ikke bebyggelse for opphold. Netteier skal kontaktes om utforming av tiltak som berører faresonen. Dersom luftstrekkene fjernes, faller båndlagt område bort uten videre planvedtak.

8.2. Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

Kulturminnene H730_1, H730_2 og H730_3 på plankartet, er automatisk fredet etter kulturminnelovens § 4. Det samme er en sikringssone i et 5 meters bredt belte fra kulturminnenes ytterkant jfr. kulturminnelovens § 6. Sikringssonen er inkludert i hensynssonen på plankartet.

Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet innenfor hensynssonene er ikke tillatt uten dispensasjon fra kulturminneloven. Søknad skal sendes regional kulturminneforvaltning i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.

Innenfor hensynssone H730_1-3 på plankartet kan det ikke foretas pløying og annet jordarbeid dypere enn tidligere (kulturminneloven §3).

8.3. Krav om felles planlegging (H810)

8.3.1. Fellesbestemmelser

Tilbygg, påbygg og ombygging av eksisterende bebyggelse og anlegg kan gjennomføres uten at det er utarbeidet detaljregulering.

For nye detaljreguleringsplaner skal det utarbeides mål om å legge til rette for fremtidsrettede miljø- og klimatilpasninger, noe som skal dokumenteres i planforslaget. Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltak. Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drenevann. Hensynet til trafiksikkerhet skal ivaretas i alle nye detaljreguleringer. Nye boligområder skal ha trafiksikker adkomst til lokalbuss, skolebuss og nærfriluftsområder. Nødvendige tilleggsutredninger skal avklares i detaljreguleringsplaner.

8.3.2. H810_1 - detaljregulering (felt B60 og B61)

Før feltet kan bygges ut, må området detaljreguleres. Detaljreguleringsplanen skal vise tomteinndeling, veier og nødvendige lekearealer.

8.3.3. H810_2 - detaljregulering felt BSK1, VS2 og BBS2 (Bangdalsbruket mm)

Før det kan bygges boliger i felt BSK1 eller utvides med småbåthavn på område VS2/BBS2 må området detaljreguleres. Detaljregulering skal inkludere feltene VS1, VS2, VS3, BBS1, BBS2 og GN17, samt nødvendig tilhørende veg og areal i sjø. I detaljreguleringen må det bl.a. vurderes nærmere om det er behov for miljøtekniske undersøkelser for forurensning i grunnen.

8.3.4. H810_3 - detaljregulering felt BKB2 (gamlebutikken)

Dersom området skal bygges ut med boliger må området detaljreguleres. Grønnstruktur i felt GF10 og GF11 kan da nyttes som felles uteoppholdsareal dersom områdene tas med i detaljregulering og det stilles krav om oppgradering.

8.3.5. H810_4 – detaljregulering av felt BKB4 og B78

Før felt BKB4 og B78 kan bebygges med konsentrert boligbebyggelse, må området detaljreguleres. Felt BKB4 skal inngå i detaljreguleringen dersom det skal nyttes til annet enn lagerformål.

8.3.6. H810_5 – detaljregulering av felt BKS1b

Før område BKS1b kan bebygges skal det inngå i detaljreguleringsplan. Det kan gjøres mindre terrengendring, etablere midlertidig parkering, grøntanlegg og tilrettelegge for å etablere grønn kantsone mot vassdraget o.l. uten vedtatt detaljregulering.

8.4. Hensynssone naturvern (§ 11-8 c)

Innenfor område H560_1 skal det tas spesielt hensyn til de sårbare naturverdiene som er registrert i notat utarbeidet av Natur og Samfunn, datert 07.06.2022.

8.5. Fareområder (§ 11-8 a)

Ved byggearbeid innenfor angitte fareområder, skal det gjøres en vurdering som sikrer tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold, jfr. plan- og bygningsloven §28-1.

9. Bestemmelser til bestemmelsesområder

9.1. Midlertidig anleggsområde (#1)

Felt merket med #1 på plankartet er midlertidig bygge- og anleggsområde. Etter bygge- og anleggsperioden for gang- og sykkelvegen (o_SGS12) langs Fv17, skal områdene føres tilbake til opprinnelig formål. Da opphører det midlertidige anleggsområdet og skravuren kan fjernes fra planregisteret.

9.2. Område som kan frigis etter kulturminneloven

Bestemmelsesområde #km 1 kan fjernes uten krav om arkeologiske undersøkelser.

10. Rekkefølgebestemmelser

10.1. Før igangsettingstillatelse gis

10.1.1. Anleggsperioden

Nødvendige beskyttelsestiltak beskrevet i geotekniske rapport for henholdsvis gangveg (o_SGS12) og idrettshall (o_BOP1) skal være gjennomført før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes for disse tiltakene.

Det skal utarbeides en plan for beskyttelse av omgivelsene i bygge- og anleggsfasen. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping og skal sikre at nødvendige beskyttelsestiltak blir etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

Under bygge- og anleggsperioden skal omgivelsene sikres mot eksponering for støy og støv som overstiger anbefalingene i T-1442/2021 tabell 4 (utendørsstøy) og tabell 5 (innendørsstøy), samt «Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging» T-1520.

10.1.2. Utomhusplan for idrettshall

Ved søknad om byggetillatelse for ny idrettshall innenfor felt o_BOP1, skal utomhusplan for hele området godkjennes av kommunen. Planen skal vise plassering av idrettshall, utomhusanlegg, forbindelseslinjer mellom skole og idrettshall, adkomstløsninger med gange, sykkel og bil og varetransport/utrykningskjøretøy og parkeringsløsninger for bil og sykkel. Fundament og lastplan for ny idrettshall skal kontrolleres av geotekniker dersom idrettshall plasseres ved idrettsanlegget, jfr.

geoteknisk notat fra Multiconsult AS, datert 05.10.2012. Dersom idrettshall plasseres på samme platå som skole, må det utarbeides ny rapport fra geoteknisk vurdering jfr. bestemmelse pkt. 2.19.

10.2. Før ferdigattest

10.2.1. Før ferdigattest for boliger i felt B24, B25 og BKS2

Lekeplass og sti til Smimovegen skal være opparbeidet før det kan gis ferdigattest for ny boligbebyggelse i felt B24, B25 og BKS2 på plankartet. Felles adkomstvei, felles lekeplass, renovasjon samt nødvendige tekniske anlegg for vann, avløp, energiforsyning skal være etablert før det gis ferdigattest på nye boliger.

10.2.2. Før ferdigattest for idrettshall

Dersom idrettshall plasseres ved kunstgressbane, skal gangadkomst mellom skoleområde og idrettshall skal være etablert før det gis ferdigattest på idrettshall i felt o_BU.

11. Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

1. Geoteknisk rapport utarbeidet av Norconsult, datert 22.02.2021
2. Geoteknisk notat utarbeidet av Multiconsult, datert 05.10.2012
3. Utbyggingsavtale for «Gartnervegen boligområde» (boliger i felt B23, B24, B25 og B27)



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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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.

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Dalmovegen 5
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 viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre