

aktiv.



Flakkalauta 6, 7822 BANGSUND

Bangsund - Romslig oppgradert familiebolig med 4 soverom. 2 stk. oppgraderte bad og stort kjøkken. Vannbåren varme m.m.



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 2 500 000,-
Omkostn.: Kr 64 550,-
Total ink omk.: Kr 2 564 550,-
Årlig festeavgift: Kr 6 698,-
Selger: Rune Andre Pedersen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1936
BRA-i/BRA Total 194/226 kvm
Tomtstr.: 2394.1 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 34, bnr. 26
Oppdragsnr.: 1706250013

4 stk. soverom 2 stk. bad Vannbåren varme Garasje

Velkommen til Flakkalauta 6

Innholdsrik og oppgradert familiebolig legges nå ut for salg.

Kvaliteter og oppgraderinger:

- 4 stk. soverom
- 2 stk. bad (2015 og 2017)
- Kjøkken 2015
- Fra 2014-2017 Oppgradert med noe etterisolering, ny bordkledning, terrasse, vannbåren varme, vannrør som rør i rør. Oppgradering av en del overflater m.m.
- Samt skifte av noen vinduer.
- Skifte av sikringskap 2018
- Luft til vann varmpumpe 2022
- Vannbåren gulvvarme og radiatorvarme i boligen.
- Gangavstand til skole, idrettsanlegg, småbåthavn og nærbutikk.

Velkommen til en hyggelig Aktiv visning.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	49
Tilstandsrapport	51
Egenerklæring	85
Energiattest	90
Nabolagsprofil	97
Tinglyst festekontrakt	100
Tengninger mottatt fra kommunen	103
Opplysninger om vei, vann og avløp	112
Sammendrag fra boligmappa	113
Situasjonskart	114
Budskjema	123

Flakkalauta 6

Om boligen

Areal

BRA - i: 194 m²

BRA - e: 32 m²

BRA totalt: 226 m²

TBA: 54 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 26 m²

1. etasje

BRA-i: 118 m²

2. etasje

BRA-i: 50 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

43 m²

2. etasje

11 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 32 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Vedlagte godkjente tegninger har større avvik ut fra dagens garasje.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

2394.1 m²

Tomtebeskrivelse

Festet tomt. Tomten er skrånende tomt opparbeidet med noe plen og busker.

Grunneier/bortfester: Albert Collett

Årlig festeavgift: kr. 6.698,-

Regulering av festeavgift: KPI

Neste regulering av festeavgift: 2033

Festekontrakten utløper 2063

Forkjøpsrett: Nei

Kreves samtykke til overdragelse fra grunneier: Nei

Festekontrakten utløper i 2063. Se tomtefestelovens regler for eventuell innløsning, forlengelse og regulering av festeavgift etter utløp. Dette er kjøpers risiko og ansvar.

Kjøper må betale et transportgebyr til grunneier for overføring av festeretten på kr. 700,-. Dette blir inkludert i omkostningene for kjøp av eiendommen.

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

Årlig festeavgift

Kr 6 698

Beliggenhet

Boligeiendom i etablert boligområde like nordvest for Sentrum på Bangsund. Kort avstand til barnehage, skole, idrettsplass og småbåthavn.

Avstand til Namsos sentrum ca 15 km.

Adkomst

Enkel adkomst fra offentlig veg. Fra Fylkesveg 17 følg veien helt ned til Kjeldavegen. Ta til høyre inn på Kjeldavegen og deretter til høyre igjen etter ca. 130 meter inn til Flakkalauta.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus. Kort veg til skole, idrettsanlegg og gangavstand til nærbutikk.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Bangsund barnehage (1-5 år) 1 km

Flak naturbarnehage (1-5 år) 3.4 km

Barstad barnehage (1-5 år) 7.2 km

Skoler

Bangsund skole (1-10 kl.) 0.7 km

Olav Duun videregående skole 14.1 km

Grong videregående skole 59.7 km

Bygningssakkyndig

Knut Terje Årsandøy

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig opprinnelig oppført i 1936 med tilbygging i 1976 samt noe mindre tilbygginger etter 1976. Boligen har hatt en del oppgraderinger og spesielt i perioden 2014- 2018 der det er oppgradert 2 våtrom og kjøkken, elektrisk anlegg, innvendige vannledninger, utvendig terrasse utenfor stue. Ellers etterisolering og ny kledning på det meste av boligen samt en del vinduer ca 2008/09 Ellers er det og foretatt en del oppgradering av innvendige overflater de siste 10 årene. Boligen framstår generelt i bra stand men kan påregnes noe oppgraderinger de nærmeste årene som de eldste vinduene, takrenner samt at takteking er langt ut i forventet levetid og det vil være påregnelig med oppgradering de nærmeste årene.

Garasje i 1 etasje trolig oppført på 1980 tallet. Bygningen er oppført på ringmur og deler med støpt gulv på grunn ellers tregulv. Veggkonstruksjon i bindingsverk med med stående malt kledning. Takkonstruksjon i saltaks form med takteking av stålplater Garasjeport som vippeport i tre og ytterdør i tre. Garasjen framstår med begrenset vedlikehold og er med normal påregnelig slitasje men med en del råteskader og spesielt på takutstikk på side mot vest. Betonggulv med oppsprekking og forvitring. Må påregnes en del oppgradering av garasje de nærmeste årene

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst-forum Midt-Norge v/Knut Terje Årsandøy, datert 09.01.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Pkt. 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Rørleggerarbeid utført av firma. Tømmer arbeid, støp, membran og flis utført etter TEK 15 av Stian Bahus. Utført i 2015 og 2017.

Arbeid utført av: Rørleggerspesialisten, og Solli Rør.

Pkt. 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet? Ja

Beskrivelse: Førrige eier har opplyst at kvittering og bilder ble forevist ved førrige salg.

Pkt. 2.2 Er arbeidet byggemeldt? Ja

Beskrivelse: I henhold til opplysning av førrige eier.

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

Beskrivelse: Fukt innsig i bi-inngang pga. manglende spillblikk. Innvendig tak og isolasjon ble revet og lagt nytt etter tetting og tørking.

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

Beskrivelse: Ny drenering i 2004. Har ikke opplysninger om hvem som har utført arbeidet.

Pkt. 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest? Ja

Beskrivelse: Foreligger ikke midlertidig brukstillatelse / ferdigattest. Det er ikke krav om at dette må ordnes i ettertid.

Innhold

1. etasje:

Bad/vaskerom, stur, kjøkken 2 ganger, bod, og 2 vindfang.

2. etasje:

4 soverom, bad, gang og bod.

Kjeller:

Gang og 2 boder.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med "Takkonstruksjon/Loft"

Taktekking med stål/aluminiumsplater av eldre dato. Taktekking opplyses ut fra tidligere rapport være lagt oppå gammelt taktekking av eternitt. Nyere profilerte stålplater på takoverbygd inngangsparti.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Taktekkingen er med noe ukjent alder men eldste del trolig fra 1980/90 tallet. Opplyses fra tidligere rapport at taktekingen er lektet opp på tidligere eternitttak som ved

eventuelt oppgradering krever spesielle tiltak da det trolig inneholder asbest.

Konsekvens/tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.

Må foretas nærmere undersøkelser angående takteking når taket er fritt for snø men ut fra alder kan det ikke utelukkes tiltak på både takteking og undertak da svekkelser kan medføre lekkasjer.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør av stål

Heldekkende pipebeslag og luftehatter av stål. Opplagt takstige til pipe som er i bruk.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er avvik:

Store deler av takrenner er av eldre dato og ikke oppgradert i forbindelse med da takteking ble lagt og utelukkes ikke at eldste del av renner er fra 1960 tallet. Deler av takrenner er med en del nedbøyning samt at det mangler endestykke på ende mot inngangsparti. Det er og lagt nytt takforbeslag utenpå eldre bordtakbeslag. Taket mangler snøfangere og ut fra da takteking ble lagt var det krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Må påregnes oppgradering på kort sikt av eldste del av takrenner grunnet alder/slitasje og utettheter samt noe rustdannelser. Anbefales montering av snøfangere grunnet sikkerhet og spesielt i området der det naturlig ferdes folk.

Veggkonstruksjon

Yttervegger av trekonstruksjoner fra de respektive byggeår. Deler av yttervegger opplyses fra tidligere rapport å være etterisolert men med ukjent tykkelse på isolering. Kledning med liggende og stående malt panel. Profilert list i brystningshøyde under liggende kledning. Ut fra det som kunne avdekkes er det trolig ikke etterisolert yttervegg på stue mot nordøst.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Veggkonstruksjon vurderes i bra stand men vegg mot nordøst er ikke etterisolert og er med kledning trolig fra 1976 boligen ble påbygd. Kledningen har god lufting men det mangler musesikring som kan medføre inntrengning av skadedyr. Manglende innkledning og takkasse i gavl på takutstikk takoverbygg inngang.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Kan påregnes oppgradering av yttervegg i stue mot nordaust grunnet alder samt at det anbefales montering av musesikring for å hindre inntrengning av skadedyr. Anbefales

kledning av takutstikk på takoverbygg inngang for å hindre inntrengning av fugl/skadedyr.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med "Taktekking".

Saltakskonstruksjon med kaldloft oppført med sperrekonstruksjoner med alder ut fra alder på da de enkelte deler av boligen er oppført. Adkomst til eldste del via luke på loftsgang.

Vurdering av avvik:

Det er registrert istapper fra taket vinterstid.

Det ble utenfor baderom i 2. etasje registrert isdannelse og istapper som indikerer luftlekkasje/varmetap fra baderommet. Noe ukjente forhold angående lufting av konstruksjon men ut fra det som kunne registreres på kaldloft er det ikke luftesjikt mellom isolasjon i tak og undertak av tretto. Stedvis noe missfarging av undertaket som trolig skyldes kondensering men ikke avdekket svekkelser som råte.

Konsekvens/tiltak

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det anbefales videre undersøkelser angående isolering/ventilering av konstruksjon og ved eventuelt oppgradering av taktekking anbefales det tiltak for å sikre god ventilering av konstruksjon.

Fastkarmvindu i stue

Bygningen har på vegg i stue mot nordøst malte trevinduer som fastkarm med 2-lags glass. I kjeller er det trevinduer med enkle glass trolig fra byggeår.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Fastkarmvinduer i stue fra 1976 og langt ut i forventet levealder men vurderes funksjonell uten spesielle konstruksjonsmessige avvik. Vinduer i kjeller er med en del slitasje utvendig samt med begrenset isolering da det kun er enkle glass.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Vurderes ikke behov for strakstiltak på vinduer i stue men ut fra alder kan det ikke utelukkes oppgradering de nærmeste årene og kan tas i sammenheng med eventuelt etterisolering og kledning av vegg. Angående vinduer i kjeller kan tiltak vurderes ut fra framtidig bruk men alder og tilstand tilsier at det kan påregnes noe oppgraderinger.

Blyglass i trapperom

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags blyglass

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Vindu med noe ukjent alder men trolig fra 1976 da boligen ble tilbygget. Vurderes i normalt bra stand men er langt ut i forventet levealder og har noe begrenset isoleringsevne ut dagens vinduer.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Vurderes ikke ut fra alder snarlige tiltak men kan vurderes oppgradering i forhold til isoleringsevne på slike vinduer.

Ytterdør biinngang

Ytterdør biinngang som tredør med malt panel utvendig og innvendig og ytterdør i kjeller som malt tredør med innvendig malt finerplate.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Dører med noe ukjent alder men trolig er dører av noe eldre dato men malte overflater i senere år. Dør biinngang tar noe i terskel ellers er dør i kjeller med normal funksjon ut fra bruk.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Påregnes noe justering av dør til binngang for å hindre at den tar i karm som over tid kan medføre noe slitasje og redusert levetid.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrasse i 2. etasje utenfor soverom som tak over biinngang og bod i 1. etasje.

Konstruksjon med ukjent oppbygging da det var mye snø som ga liten mulighet til vurdering men antas at det er papptekking.

Rekkverk som tett utførelse med liggende malt kledning

Vurdering av avvik:

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Begrenset vurdering av konstruksjon og tettesjikt da det var mye snø på terrasse ved befaring og det er ukjente forhold angående ventilering av konstruksjon

Konsekvens/tiltak

Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Må foretas nærmere undersøkelser når det er fritt for snø men tettesjikt er trolig av noe eldre dato og det kan ikke utelukkes oppgradering for å opprettholde tetthet. Kunne ikke avdekkes innvendig forhold.

Overflater

Innvendige overflater der gulv er med laminat, skipsgulv, beleg, tregulv og ubehandlet betonggulv, vegger med malte panelplater og trepanel og tak med malte/folierte takplater, malt panel, malt Mdfpanel og i stue med strie og synlige takåser. Noe ukjent angående alder men trolig er mye overflater oppgradert mellom 2014 og 2018 samt at gulv i stue er oppgradert av dagens eier.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Overflater med noe varierende tilstand men gulv i kjøkken/spisestue er med mye oppsvelling i skjøter og delvis med noe ufagmessig utførelse der det langs vegger og treskler er synlige ender av laminatgulv

Belegg på en bod i kjeller med slitasje og har løsnet i skjøter.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Kan påregnes noe oppgradering av laminatgulv i stue på kort sikt da det er stedvis med mye oppsvelling i skjøter. Ellers kan tiltak tas over noe tid og behov.

Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Boligen ligger i et område med moderat eller lav aktsomhetsgrad slik at eventuelle målinger får vurderes.

Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspiper av teglstein der pipe i Kjøkken/spisestue ikke er i bruk og er ikke tilkoblet ildsteder. Pipe i stue er med innlagt stålrør. Sotluke i stue. Tilkoblet vedovn anlagt på stålplate av dagens eier. Pipe som ikke er i bruk er trolig fra opprinnelig byggeår mens pipe i stue er trolig fra 1976 da bygningen ble tilbygget.

Vurdering av avvik:

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

Angående pipe fra byggeår så har denne avvik ut fra forskriftskrav men da denne ikke er tilkoblet ildsteder er dette ikke vurdert i denne rapporten.

Konsekvens/tiltak

Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Ved eventuelt ny bruk av pipe fra byggeåret må det påregnes større tiltak for å tilfredsstillende brannsikkerhet.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med "Drenering".

Gulvet har belegg og er av betong. Veggene har plater og panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Utforet yttervegg i bod mot sørøst. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6 som er laveste måleverdi ved bruk av måleinstrumentet Protimeter.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det ble i utforede yttervegger ikke registrert fuktskader men det ble registrert forhøyede fuktverdier i nedre del av murvegger og betonggulv som er naturlig ut fra alder da det ikke ble benyttet dampsperre i grunn som medfører kappilær oppsug.

Gulvbelegg i 1 bod løsnet.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Ut fra forhold og bruk av rom i kjeller vurderes det ikke behov for større tiltak men slike

rom under terreng på eldre bygninger vurderes generelt som risikokonstruksjoner og det anbefales jevnlig kontroll.

Krypkjeller

Bygningen har under deler av bygningenm krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Adkomst utenfra under tilbygg stue.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Forhold i krypkjeller vurderes tilfredsstillende da det ikke er registrert fuktskader i konstruksjon. Terreng er med mye fjell og det kan stedvis registreres mindre fukt som skyldes at vann renner langs fjell.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Vurderes ikke behov for tiltak da forholde vurderes tilfredsstillende men krypkjeller er risikokonstruksjoner med tanke på fuktskader og anbefales jevnlig undersøkelse Det anbefales generelt å anlegge dampspærre på grunn for å hindre avdampning av fukt og kan vurderes.

Innvendige dører

Innvendige dører som malte glatte finerdører, malte profilerte lettdører og enkelte malte heltredører. Noe ukjent alder men trolig i forbindelse med de enkelte tilbygginger.

Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det er avvik:

Dører er med varierende alder men enkelte tar i karm samt at det på en del er noe slitasje/ sårmerker på dørbled.

Konsekvens/tiltak

Enkelte dører må justeres.

Tiltak:

Kan påregnes noe tiltak på dører som tar i karm ellers kan tiltak vurderes etter behov.

Bad 2. etasje:

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk i disjsone er er målt til 10 mm mens det ellers i rommet er manglende fall.

Vurdering av avvik:

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

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

Rommet har ikke fall til sluk utenom selve dusjsonen og ved eventuelt lekasje fra vanntilkoblet utstyr kan vann renne ut ved dør der det ikke er opphøyet terskel/

membran. Totalt er det høyedeforskjell på 16 mm fra terskel til sluk i dusjsone der det er anbefalt 25 mm høydeforskjell. Enkelte fliser innenfor dør er løse samt at det er bom under flere fliser.

Konsekvens/tiltak

Påviste skader må utbedres.

Andre tiltak:

Det anbefales tiltak for å hindre eventuelt vann å trenge ut i gang. Dette kan utføres ved å føre tettesjikt 15 mm over ferdig gulv ved dør som er krav ved flatt gulv.

Påregnes tiltak angående løse fliser samt at forhold angående bom under enkelte fliser holdes under oppsikt med tanke på at fliser kan løsne.

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Det er avvik:

På en vegg er det malte plater og gulvlist. Ukjente forhold angående membransjikt da dette skal føres opp på vegg for å hindre vann å trenge ut i tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak

Innhent dokumentasjon, om mulig.

Tiltak:

Kan anbefales innhenting av dokumentasjon på utførelse hvis dette finnes. Eller må det foretas undersøkelser angående membran på vegg med malte plater. Ved manglende membran/tettesjikt kan det medføre at vann trenger ut i tilstøtende rom ved eventuelt lekkasjer fra vanntilkoblet utstyr. Og spesielt da gulv er flatt slik at det er begrenset mulighet for at lekkasjevann ledes til sluk.

Ventilasjon

Det er elektrisk fuktstyrt vifte med uisolert avtrekkskanal på kvistrom ført ut gjennom gavlveg. Tilluftsspalte mellom terskel og dørblad.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Uisolert avtrekkskanal på kvistrom kan medføre kondensering og fukt på kvistrom

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Anbefales isolering av avtrekkskanal for å hindre kondensering som på sikt kan medføre fuktskader.

Bad 1. etasje

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det

foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av membran/tettesjikt men forhold angående tettesjikt og sluk vurderes tilfredstillende og det ble registrert slukmansjett i sluker.

Sluk under badekar har noe begrenset tilgjengelighet uten å demontere frontpanel eller ta fram badekar

Konsekvens/tiltak

Innhent dokumentasjon, om mulig.

Angående sluk under badekar anbefales det jevnlig rengjøring av sluk for å sikre god avrenning.

Bad/vaskerom 1. etasje

Rommet inneholder en dusjnisje, badekar, vegghengt toalett, benkeplate med servant og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Kan anbefales undersøkelser angående synliggjøring av eventuelt lekkasje i innebygget toalettsisterner.

Kjøkken 1. etasje

Kjøkken renovert i 2015 med åpen løsning mot spisestue. Takhøy innredning fra Ikea med høyglans slette fronter. Integrerte hvitevarer med komfyr og microovn i høgskap.

Heltre benkeplate med dobbel vaskekum i porselen og nedfelt keramisk komfyrtopp.

Plass for Side by side kjølfrysenskap.

Vurdering av avvik:

Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Det er avvik:

Det er mye utselling av laminatgulv i Kjøkken/ spisestue. Selve innredningen vurderes generelt i bra stand men en del overflateslitasje på heltre benkeplate.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Må påregnes overflatebehandling av benkeplate for å opprettholde tilstand og levetid.

Ellers må det påregnes oppgradering av laminatgulv de nærmeste årene.

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur utvendig pusset og malt. Betongpillarer under tilbygg bod og vindfang ved innkjørsel.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Registrert mindre sprekkdannelser men i begrenset omfang. Mye snø på bakken som ga noe begrenset vurdering

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

De avvik som ble registrert ved befaring vurderes som begrenset anses det ikke behov for større tiltak. Opplyses i tidligere salgsoppgave om noe synlig armering og anbefales videre undersøkelser da dette ikke ble avdekket ved befaring.

Oljetank

Det er oljetank i glassfiber av ukjent alder plassert i krypkjeller. Oljetank er ikke i bruk

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon angående oljetank og det anbefales nærmere undersøkelser da det fra 2020 ble forbudt med bruk av fossilt brensel.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Anbefales nærmere undersøkelser og det kan ikke utelukkes sanering av tank.

Forhold som har fått TG3:

Vindu på 1 soverom

Vindu på 1 soverom har malt trevinduer med 2-lags glass. Ukjent alder men trolig fra 1960 tallet

Vurdering av avvik:

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Vindu kan ikke lukkes og er med råteskader

Konsekvens/tiltak:

Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Påregnes oppgradering på kort sikt.

Dører

Bygningen har på soverom i 2. etasje og i stue 1. etasje malte balkongdører i tre.

Vurdering av avvik:

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Begge balkongdørene er langt ut i forventet levealder der dør på soverom i 2. etasje er vanskelig lukke samt med mindre råteskader. Dør i stue utett mellom karm og dørblad og med generell slitasje.

Konsekvens/tiltak:

Døren(e) står foran utskiftning.

Ut fra tilstand og mangelfull funksjon må det påregnes oppgradering på kort sikt på begge balkongdørene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Kjellertrapp

Kjellertrapp som lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

Det er ikke montert rekkverk.

Trapp til kjeller som enkel tretrapp med noe bratt helning og lav høyde opp til tak i nedre del.

Konsekvens/tiltak:

Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Trapp vurderes funksjonell ut fra bruk men anbefales montert rekkverk grunnet sikkerhet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Lovlighet:

Enebolig:

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

Garasje:

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

Vedlagte godkjente tegninger har større avvik ut fra dagens garasje.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst-forum Midt-Norge v/Knut Terje Årsandøy, datert 09.01.2025. 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

- 2 stk. bad (2015 og 2017)

- Kjøkken 2015

- Fra 2014-2017 Oppgradert med noe etterisolering, ny bordkledning, terrasse, vannbåren varme, vannrør som rør i rør. Oppgradering av en del overflater m.m.

Samt skifte av noen vinduer.
- Skifte av sikringssskap 2018
- Luft til vann varmpumpe 2022

TV/Internett/Bredbånd

Fiber innlagt (Altibox)

Parkering

På egen gårdsplass.
Enkel garasje.

Forsikringsselskap

IF

Polisenummer

1842793

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.

Energi

Oppvarming

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.

Det er oljetank i glassfiber av ukjent alder plassert i krypkjeller. Oljetank er ikke i bruk. Det foreligger ingen dokumentasjon angående oljetank og det anbefales nærmere undersøkelser da det fra 2020 ble forbudt med bruk av fossilt brensel.

Fra 1. januar 2020 ble det innført forbud mot fossil olje eller parafin til oppvarming. Overgang til bruk av biofyringsolje krever gjerne rensing av tank og justering/tilpassing av fyringsanlegget. Som eier av eiendom med oljetank, er man ansvarlig for at oljetanken er i forsvarlig stand og ikke lekker. Kommunen kan i tillegg ha vedtatt lokal forskrift som krever at oljetank/parafintank må graves opp og fjernes, alternativt tømmes/spyles/plomberes. Kjøper oppfordres til selv å avklare med kommunen hvilke krav som gjelder og overtar ansvar, risiko og kostnader i f.t. fjerning eller tømming/spyling/plombering. For mer informasjon og støtteordninger, se www.enova.no

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 2 500 000

Kommunale avgifter

Kr 24 711

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Eiendommen har vannmåler.

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

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt Grunnlaget er 3,9 promille av skattetaksten som er kr. 1.974.000,-

Formuesverdi primær

Kr 614 167

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 456 668

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, 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 26, festenummer 118 i Namsos kommune.

Offentligrettslig pålegg

Følgende er anmerket fra Namsos kommune ved tilsyn 08.04.2021:

Skorstein er innkledd. To sider ute kan ikke inspiseres.

Slokkemateriell mangler service.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5007/34/26/118:

14.01.1982 - Dokumentnr: 286 - Bestemmelse om veg

Gjelder feste

Rettighetshaver: Namsos Kommune.

13.11.1990 - Dokumentnr: 8810 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 80 år

Årlig festeavgift: NOK 555

Best.ang.lån i bl.a. Husbanken

Panterett for avgiften

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

08.02.1984 - Dokumentnr: 979 - Registrering av festenr.

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5007 Gnr:34 Bnr:26

01.01.2018 - Dokumentnr: 274866 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1703 Gnr:34 Bnr:26

Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 1136328 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5005 Gnr:34 Bnr:26

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Vei, vann og avløp

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

Kommentar:

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

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser for Bansund 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 odelsrett på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning 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

2 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

62 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

700 (Transportgebyr bortfester)

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

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

64 550 (Omkostninger totalt)

80 450 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

83 250 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 564 550 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 580 450 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 583 250 (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 64 550

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring 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.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,10% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

0 Gebyr for betalingsutsettelse 1875,-

16 500 Markedspakke

5 900 Oppgjørshonorar

2 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

15 000 Tilretteleggingsgebyr

2 750 Visninger per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

4 000 Utlegg fotograf ca. faktureres etter regning

520 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk. x 2

Totalt kr: 95 150

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

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

Boli Eiendomsmegling AS, Søren R Thornæs veg 4
7800 Namsos

Salgsoppgavedato

10.02.2025











































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.

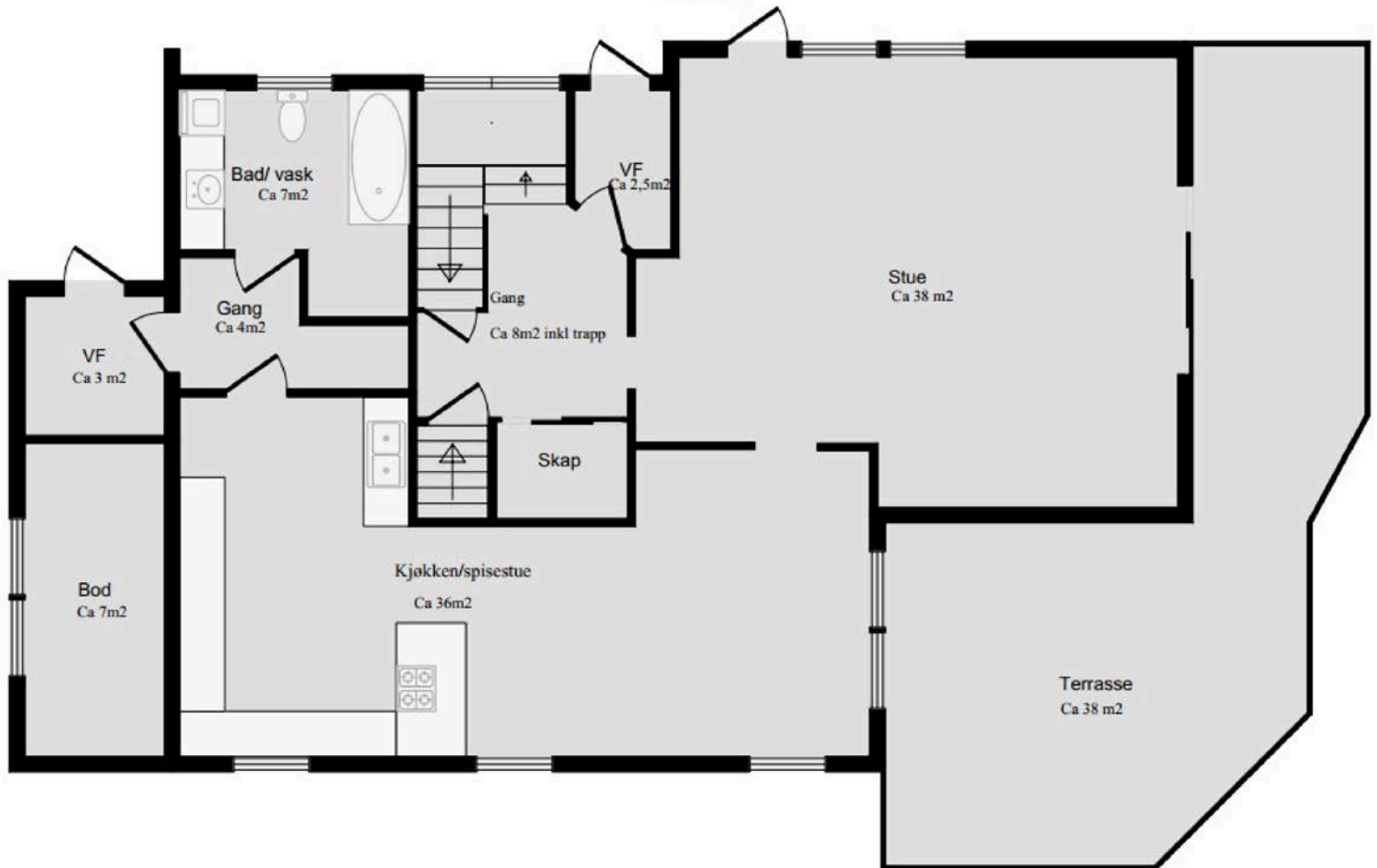


VERDENS BESTE LOKALBANK – DER DU ER

Vedlegg

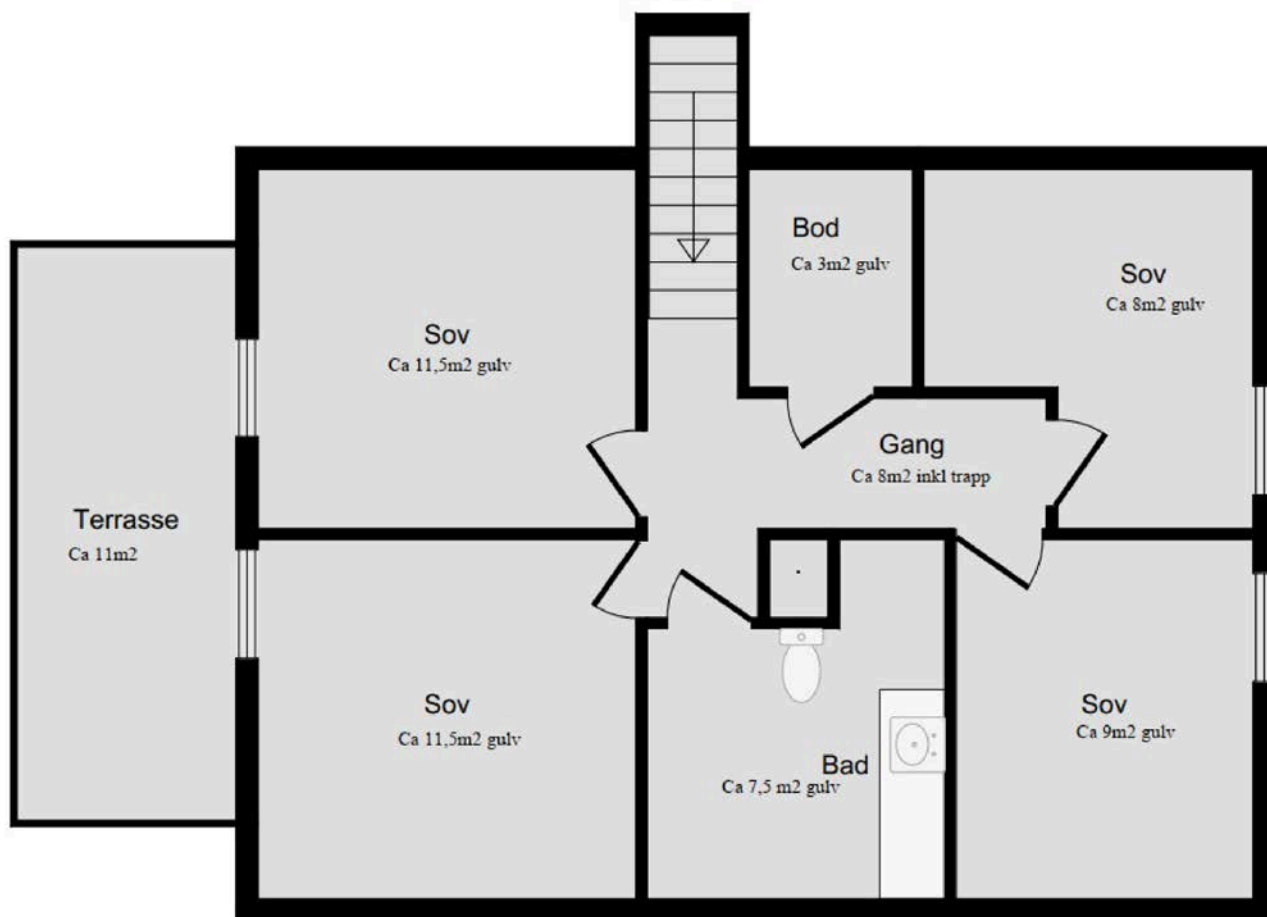
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Plan 1. etasje







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

Plan 2. etasje



Tilstandsrapport

 Enebolig
 Flakkalauta 6, 7822 BANGSUND
 NAMSOS kommune
 # gnr. 34, bnr. 26, fnr. 118

Markedsverdi

2 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 226 m² BRA-i: 194 m²



Befaringsdato: 09.01.2025

Rapportdato: 13.01.2025

Oppdragsnr.: 20355-1412

Referansenummer: QR2176

Autorisert foretak: Takstforum Midt Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Terje Årsandøy

Vår ref:



 **Takstnett**
Takstforum Midt-Norge



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstforum Midt-Norge AS

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

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig opprinnelig oppført i 1936 med tilbygging i 1976 samt noe mindre tilbygginger etter 1976
Boligen har hatt en del oppgraderinger og spesielt i perioden 2014- 2018 der det er oppgradert 2 våtrom og kjøkken, elektrisk anlegg, innvendige vannledninger, utvendig terrasse utenfor stue. Ellers etterisolering og ny kledning på det meste av boligen samt en del vinduer ca 2008/09
Ellers er det og foretatt en del oppgradering av innvendige overflater de siste 10 årene.
Boligen framstår generelt i bra stand men kan påregnes noe oppgraderinger de nærmeste årene som de eldste vinduene, takrenner samt at takteking er langt ut i forventet levetid og det vil være påregnelig med oppradering de nærmeste årene.
Vises ellers til kapittel konstruksjoner angående avvik og tiltak

Enebolig - Byggeår: 1936

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med stål/aluminiumsplater av eldre dato. Taktekking opplyses ut fra tidligere rapport være lagt oppå gammelt takteking av eternitt. Nyere profilerte stålplater på takoverbygd inngangsparti.
Takrenner og nedløpsrør av stål. Heldekkende pipebeslag og luftehatter av stål. Opplagt takstige til pipe som er i bruk
Yttervegger av trekonstruksjoner fra de respektive byggeår. Deler av yttervegger opplyses fra tidligere rapport å være etterisolert men med ukjent tykkelse på isolering. Kledning med liggende og stående malt panel. Profilert list i brystningshøyde under liggende kledning. Ut fra det som kunne avdekkes er det trolig ikke etterisolert yttervegg på stue mot nordøst.
Saltakskonstruksjon med kaldloft oppført med sperrekonstruksjoner med alder ut fra alder på da de enkelte deler av boligen er oppført
Adkomst til eldste del via luke på loftsgang.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass som toppsvingvinduer og enkelte som sidehengslet 2 fags vinduer. Noe ukjent alder men ut fra rapport vinduer fra 2008/09 men montert av tidligere eier etter 2014
Bygningen har på vegg i stue mot nordøst malte trevinduer som fastkarm med 2-lags glass. I kjeller er det trevinduer med enkle glass trolig fra byggeår
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags blyglass i trapperom.
Vindu på 1 soverom har malt trevinduer med 2-lags glass. Ukjent alder men trolig fra 1960 tallet
Bygningen har malt hovedytterdør, skyvebalkongdør i malt tre i stue, soverom i 2. etasje og i stue 1. etasje med malte balkongdører i tre.
Ytterdør biinngang som tredør med malt panel utvendig og innvendig og ytterdør i kjeller som malt tredør med innvendig malt finerplate
Terrasse utenfor stue anlagt på trepillarer som er anlagt på trematerialer som er lagt på terreng som trolig er i hovedsak av steinfylling.
Konstruksjon og dekke i impregnerte materialer.
Rekkverk med håndlist og vertikale rekkverksstaver. Noe ukjent alder men oppgradert i perioden 2014-2018
Terrasse i 2. etasje utenfor soverom som tak over biinngang og bod i 1. etasje. Konstruksjon med ukjent oppbygging da det var mye snø som ga liten mulighet til vurdering men antas at det er papptekking.
Rekkverk som tett utførelse med liggende malt kledning
Utvendig trapper av impregnerte materialer.
Trapp vurderes i bra stand. Er uten rekkverk men det er lavt ned til terreng slik at det ikke vurderes behov for rekkverk

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige overflater der gulv er med laminat, skipsgulv, belegg, tregulv og ubehandlet betonggulv, vegger med malte panelplater og trepanel og tak med malte/folierte takplater, malt panel, malt Mdfpanel og i stue med strie og synlige takåser. Noe ukjent angående alder men trolig er mye overflater oppgradert mellom 2014 og 2018 samt at gulv i stue er oppgradert av dagens eier.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Opplyses i tidligere rapport at etasjeskiller i kjøkken/spisestue, gang og badrom i 1. etasje er forsterket, opprettet og etterisolert samt at dagens eier har utført tiltak med isolering i etasjeskille stue i forbindelse med etablering av vannbåren gulvvarme. Ellers er konstruksjon i hovedsak fra de enkelte årstall der de er oppgradert.r.

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

Boligen har mursteinspiper av teglstein der pipe i Kjøkken/spisestue ikke er i bruk og er ikke tilkoblet ildsteder. Pipe i stue er med innlagt stålrør. Sotluke i stue. Tilkoblet vedovn anlagt på stålpate av dagens eier. Pipe som ikke er i bruk er trolig fra opprinnelig byggeår mens pipe i stue er trolig fra 1976 da bygningen ble tilbygget, Rom under terreng der gulv er av betong og med belegg. Veggene har plater og panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt ved/i Utforet yttervegg i bod mot sørøst. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6 som er laveste måleverdi ved bruk av måleinstrumentet Protimeter

Bygningen har under deler av bygningenm krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Adkomst utenfra under tilbygg stue Boligen har malt tretrapp mellom 1. og 2. etasje med trelignende finer i trinn. Rekkverk med håndlist og vertkikale profilerte trespiler. Trapper vurderes i normalt bra stand uten større avvik men noe mindre sår i repo.

Kjellertrapp som lakkert tretrapp.

Innvendige dører som malte glatte finerdører, malte profilerte lettdører og enkelte malte heltredører. Noe ukjent alder men trolig i forbindelse med de enkelte tilbygginger.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderom i 1 etasje er totalrenovert i 2017. Rommet har støpt gulv med vannbåren varme. Overflater med fliser på vegger og gulv, og himling belagt med malte slette plater med innfelte spotter. Rommet inneholder en dusjnise, badekar, vegghengt toalett, benkeplate med servant og opplegg for vaskemaskin. Rommet ventileres via fuktstyrt vifte.

Baderom i 2. etasje ble etablert i 2015. Rommet har støpt gulv med vannbåren varme. Overflater med fliser på gulv og vegger, samt en vegg og himling med malte slette plater. Innfelte spotter i himling. Rommet har takvindu og er innredet med plassbygd benk med servant, dusjnise og vegghengt toalett. Ventilasjon via fuktstyrt avtrekksvifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken renoveret i 2015 med åpen løsning mot spisestue. Takhøy innredning fra Ikea med høyglans slette fronter. Integreerte hvitevarer med komfyr og microovn i høgskap. Heltre benkeplate med dobbel vaskekum i porselen og nedfelt keramisk komfyrtopp. Plass for Side by side kjølfryseskap.

Det er frittstående kjøkkenventilator i rustråfritt stål og glass med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er besiktiget i rørskap plassert i kjeller. det meste i forbindelse med våtrom og kjøkken i 2015 og 2017

Det er avløpsrør av plast med mye oppgradert i forbindelse med våtrom og kjøkken i 2015 og 2017

Boligen har naturlig ventilasjon som normalt fra alder på de spesifikke bygninger

Luft til vann varmpumpe tilkoblet sentral for vannbåren varme i gulv på stue, spisestue/kjøkken og begge våtrom.

Radiatorovner i enkelte rom. Varmepumpe fra 2022 mens mye av vannbåren varme er fra 2015-2017 da våtrom og kjøkken ble oppgradert.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vannbåren varme med fordelerstokker åpent plassert i bod i kjeller. Vannbåren varme i gulv i stue, Spisestue/kjøkken og begge våtrom.

Sikringskap fra 2018 plassert i trappeoppgang til 2. etasje med 16 fordelingskurser med automatsikringer

Brannslukningsapparat plassert i kottrom under trapp. Bygningen er tilkoblet Verisure varslingsanlegg med røykvarslere i flere rom samt varslere i kjøkken som utløses av varme

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn men ut fra det som kunne avdekkes står bakre del av bygningen på fjell

Dreneringen opplyses i tidligere salgsoppgave å være fra 2004 men trolig ikke langs langvegg mot nordøst og gavvegg mot sørøst grunnet fjell. Og noe ukjent angående vegg mot vest da tilbygget står på pillarer. Noe synlig grunnmursplast men det meste under terrengnivå. Ikke avdekket spesielle negative forhold men det må påregnes noe vann langs fjell i krypkjeller da vann ledes langs fjell.

Bygningen har betonggrunnmur utvendig pusset og malt. Betongpillarer under tilbygg bod og vindfang ved innkjørsel

Noe varierende terrengforhold men boligen er oppført i hovedsak på skrånende fjellterreng. Snø på bakken ved befaring ga begrenset vurdering men ut fra det som kunne avdekkes er det begrenset fall fra mur.

Utvendige vann og avløpsledninger er av plast med med noe ukjent alder. Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløpsanlegg. Ikke opplyst om avvik eller svekket funksjon slik at vann og avløpsrør vurderes i bra stand men kan foretas nærmere undersøkelser angående alder Det er oljetank i glassfiber av ukjent alder plassert i krypkjeller. Oljetank er ikke i bruk

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	226 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	194 m ²
Totalpris	2 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Mindre avvik på rominndeling

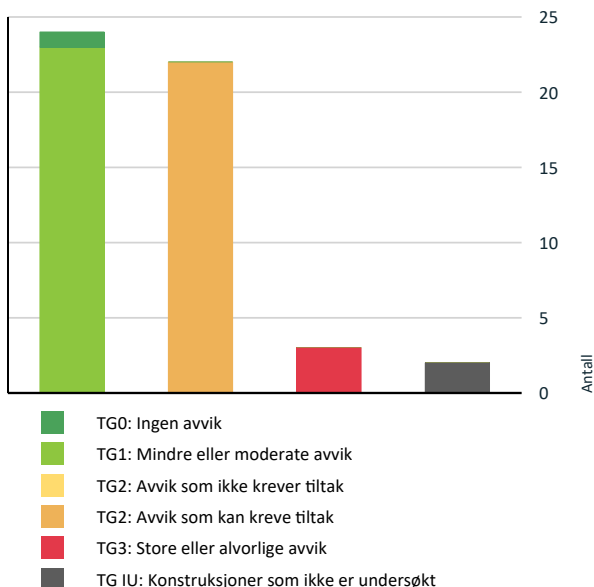
Garasje

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

Vedlagte godkjente tegninger har større avvik ut fra dagens garasje

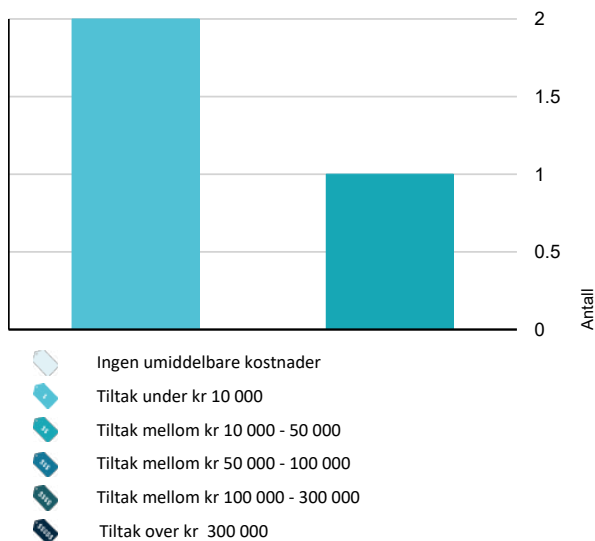
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Vindu på 1 soverom** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Kjellertrapp** [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrengeforhold** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Fastkarmvindu i stue** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Blyglass i trapperom** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Ytterdør biinngang** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

- ! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1936

Kommentar

Tilbygging i 1976

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold men spesielt mye fra 2014-2018

Tilbygg / modernisering

1976	Tilbygg	Deler av stue, deler av gang/vindfang og deler av bad/vaskerom i 1. etasje
1996	Tilbygg	Deler av bod 1. etasje
2015	Modernisering	Kjøkken
2015	Modernisering	Bad 2. etasje
2017	Modernisering	Bad/vaskerom 1. etasje
2014	Modernisering	Fra 2014- 2017 oppgradert med noe etterisolering og ny kledning, terrasser, vannbåren varme, vannrør som rør i rør, en del overflater samt noe vinduer

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med stål/aluminiumsplater av eldre dato. Taktekking opplyses ut fra tidligere rapport være lagt opp på gammelt taktekking av eternitt. Nyere profilerte stålplater på takoverbygd inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Taktekkingen er med noe ukjent alder men eldste del trolig fra 1980/90 tallet. Opplyses fra tidligere rapport at taktekkingen er lektet opp på tidligere eternitttak som ved eventuelt oppgradering krever spesielle tiltak da det trolig inneholder asbest

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Må foretas nærmere undersøkelser angående taktekking når taket er fritt for snø men ut fra alder kan det ikke utelukkes tiltak på både taktekking og undertak da svekkelser kan medføre lekkasjer.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør av stål

Heldekkende pipebeslag og luftehatter av stål. Opplagt takstige til pipe som er i bruk

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Store deler av takrenner er av eldre dato og ikke oppgradert i forbindelse med da takteking ble lagt og utelukkes ikke at eldste del av renner er fra 1960 tallet. Deler av takrenner er med en del nedbøyning samt at det mangler endestykke på ende mot inngangsparti. Det er og lagt nytt takforbeslag utenpå eldre bordtakbeslag. Taket mangler snøfangere og ut fra da takteking ble lagt var det krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må påregnes oppgradering på kort sikt av eldste del av takrenner grunnet alder/slitasje og utettheter samt noe rustdannelser. Anbefales montering av snøfangere grunnet sikkerhet og spesielt i området der det naturlig ferdes folk



Manglende endestykke på takrenne

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av trekonstruksjoner fra de respektive byggeår. Deler av yttervegger opplyses fra tidligere rapport å være etterisolert men med ukjent tykkelse på isolering. Kledning med liggende og stående malt panel. Profilert list i brystningshøyde under liggende kledning. Ut fra det som kunne avdekkes er det trolig ikke etterisolert yttervegg på stue mot nordøst.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggkonstruksjon vurderes i bra stand men vegg mot nordøst er ikke etterisolert og er med kledning trolig fra 1976 boligen ble påbygd. Kledningen har god lufting men det mangler musesikring som kan medføre inntrengning av skadedyr. Manglende innkledning og takkasse i gavli på takutstikk takoverbygg inngang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kan påregnes oppgradering av yttervegg i stue mot nordaust grunnet alder samt at det anbefales montering av musesikring for å hindre inntrengning av skadedyr. Anbefales kledning av takutstikk på takoverbygg inngang for å hindre inntrengning av fugl/skadedyr



Manglende kledning takutstikk

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Tilstandsrapport

Saltakskonstruksjon med kaldloft oppført med sperrekonstruksjoner med alder ut fra alder på da de enkelte deler av boligen er oppført Adkomst til eldste del via luke på loftsgang. T

Vurdering av avvik:

- Det er registrert istapper fra taket vinterstid.

Det ble utenfor badetrom i 2. etasje registrert isdannelse og istapper som indikerer luftlekkasje/varmetap fra badetrommet. Noe ukjente forhold angående lufting av konstruksjon men ut fra det som kunne registreres på kaldloft er det ikke luftesjikt mellom isolasjon i tak og undertak av treto. Stedvis noe missfarging av undertaket som trolig skyldes kondensering men ikke avdekket svekkelser som råte.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det anbefales videre undersøkelser angående isolering/ventilering av konstruksjon og ved eventuelt oppgradering av taktekkning anbefales det tiltak for å sikre god ventilering av konstruksjon



Istapper tak utenfor badetrom 2. etasje



Noe mindre missfarging undertak samt manglende ventilering over isolasjon

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass som toppsvingvinduer og enkelte som sidehengslet 2 fags vinduer. Noe ukjent alder men ut fra rapport vinduer fra 2008/09 men montert av tidligere eier etter 2014

TG 2 Fastkarmvindu i stue

Bygningen har på vegg i stue mot nordøst malte trevinduer som fastkarm med 2-lags glass. I kjeller er det trevinduer med enkle glass trolig fra byggeår

Årstall: 1976

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fastkarmvindu i stue fra 1976 og langt ut i forventet levealder men vurderes funksjonell uten spesielle konstruksjonsmessige avvik. Vinduer i kjeller er med en del slitasje utvendig samt med begrenset isolering da det kun er enkle glass

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurderes ikke behov for strakstiltak på vinduer i stue men ut fra alder kan det ikke utelukkes oppgradering de nærmeste årene og kan tas i sammenheng med eventuelt etterisolering og kledning av vegg. Angående vinduer i kjeller kan tiltak vurderes ut fra framtidig bruk men alder og tilstand tilsier at det kan påregnes noe oppgraderinger.

TG 2 Blyglass i trapperom

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags blyglass

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindu med noe ukjent alder men trolig fra 1976 da boligen ble tilbygget. Vurderes i normalt bra stand men er langt ut i forventet levealder og har noe begrenset isoleringsevne ut dagens vinduer.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Vurderes ikke ut fra alder snarlige tiltak men kan vurderes oppgradering i forhold til isoleringsevne på slike vinduer.

📍 TG 3 Vindu på 1 soverom

Vindu på 1 soverom har malt trevinduer med 2-lags glass. Ukjent alder men trolig fra 1960 tallet

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Vindu kan ikke lukkes og er med råteskader

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Påregnes oppgradering på kort sikt da det er med råteskader og ikke kan lukkes

Kostnadsestimat: Under 10 000



📍 TG 3 Dører

Bygningen har på soverom i 2. etasje og i stue 1. etasje malte balkongdører i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Begge balkongdørene er langt ut i forventet levealder der dør på soverom i 2. etasje er vanskelig lukke samt med mindre råteskader. Dør i stue utett mellom karm og dørblad og med generell slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Ut fra tilstand og mangelfull funksjon må det påregnes oppgradering på kort sikt på begge balkongdørene

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



📍 TG 2 Ytterdør biinngang

Tilstandsrapport

Ytterdør biinngang som tredør med malt panel utvendig og innvendig og ytterdør i kjeller som malt tredør med innvendig malt finerplate

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører med noe ukjent alder men trolig er dører av noe eldre dato men malte overflater i senere år. Dør biinngang tar noe i terskel ellers er dør i kjeller med normal funksjon ut fra bruk

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Påregnes noe justering av dør til binngang for å hindre at den tar i karm som over tid kan medføre noe slitasje og redusert levetid

1 TG 1 Hovedytterdør

Bygningen har malt hovedytterdør som vurderes i bra stand men med noe påregnelige bruksmerker på karm

1 TG 1 Skyvedør i stue

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre i stue. Dør vurderes i bra stand med normal funksjon

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

1 TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse utenfor stue anlagt på trepillarer som er anlagt på trematerialer som er lagt på terreng som trolig er i hovedsak av steinfylling. Konstruksjon og dekke i impregnerte materialer. Rekkverk med håndlist og vertikale rekkverkkstaver. Noe ukjent alder men oppgradert i perioden 2014-2018

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Mye snø på befaring som ga en begrenset mulighet for vurdering. No begrenset rekkverk på ende mot nordøst men må vurderes nærmere høydeforskjell når det er fritt for snø. Veg nivåforskjell påover 50 cm kreves rekkverk. Da terrasse er anlagt på bakken vil det være usikkerhet angående eventuelle bevegelser men ut fra det som kunne avdekkes er det steinfylling

1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Terrasse i 2. etasje utenfor soverom som tak over biinngang og bod i 1. etasje. Konstruksjon med ukjent oppbygging da det var mye snø som ga liten mulighet til vurdering men antas at det er papptekking. Rekkverk som tett utførelse med liggende malt kledning

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Begrenset vurdering av konstruksjon og tettesjikt da det var mye snø på terrasse ved befaring og det er ukjente forhold angående ventilering av konstruksjon

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasse når den er snøfri.

Må foretas nærmere undersøkelser når det er fritt for snø men tettesjikt er trolig av noe eldre dato og det kan ikke utelukkes oppgradering for å opprettholde tetthet. Kunne ikke avdekkes innvendig forhold

1 TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapper av impregnerte materialer. Trapp vurderes i bra stand. Er uten rekkverk men det er lavt ned til terreng slik at det ikke vurderes behov for rekkverk

Tilstandsrapport

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater der gulv er med laminat, skipsgulv, belegg, tregulv og ubehandlet betonggulv, vegger med malte panelplater og trepanel og tak med malte/folierte takplater, malt panel, malt Mdfpanel og i stue med strie og synlige takåser. Noe ukjent angående alder men trolig er mye overflater oppgradert mellom 2014 og 2018 samt at gulv i stue er oppgradert av dagens eier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater med noe varierende tilstand men gulv i kjøkken/spisestue er med mye oppsvelling i skjøter og delvis med noe ufagmessig utførelse der det langs vegger og treskler er synlige ender av laminatgulv
Belegg på en bod i kjeller med slitasje og har løsnet i skjøter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kan påregnes noe oppgradering av laminatgulv i stue på kort sikt da det er stedvis med mye oppsvelling i skjøter. Ellers kan tiltak tas over noe tid og behov

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Opplyses i tidligere rapport at etasjeskiller i kjøkken/spisestue, gang og badrom i 1. etasje er forsterket, opprettet og etterisolert samt at dagens eier har utført tiltak med isolering i etasjeskille stue i forbindelse med etablering av vannbåren gulvvarme. Ellers er konstruksjon i hovedsak fra de enkelte årstall der de er oppgradert.

Ingen spesielle avvik men deler er av noe eldre dato og det kan påregnes mindre avvik i forhold til dagens krav og normer.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Boligen ligger i et område med moderat eller lav aktsomhetsgrad slik at eventuelle målinger får vurderes.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspiper av teglstein der pipe i Kjøkken/spisestue ikke er i bruk og er ikke tilkoblet ildsteder. Pipe i stue er med innlagt stålrør. Sotluke i stue. Tilkoblet vedovn anlagt på stållate av dagens eier. Pipe som ikke er i bruk er trolig fra opprinnelig byggeår mens pipe i stue er trolig fra 1976 da bygningen ble tilbygget,

Årstall: 1976

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Angående pipe fra byggeår så har denne avvik ut fra forskriftskrav men da denne ikke er tilkoblet ildsteder er dette ikke vurdert i denne rapporten

Konsekvens/tiltak

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

Ved eventuelt ny bruk av pipe fra byggeåret må det påregnes større tiltak for å tilfredsstillte brannsikkerhet

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har belegget og er av betong. Veggene har plater og panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Utforet yttervegg i bod mot sørøst. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6 som er laveste måleverdi ved bruk av måleinstrumentet Protimeter

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble i utforede yttervegger ikke registrert fuktskader men det ble registrert forhøyede fuktverdier i nedre del av murvegger og betonggulv som er naturlig ut fra alder da det ikke ble benyttet dampsperre i grunn som medfører kappilærøppsug. Gulvbelegg i 1 bod løsnet

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ut fra forhold og bruk av rom i kjeller vurderes det ikke behov for større tiltak men slike rom under terreng på eldre bygninger vurderes generelt som risikokonstruksjoner og det anbefales jevnlig kontroll.

TG 2 Kryp Kjeller

Bygningen har under deler av bygningenm krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Adkomst utenfra under tilbygg stue

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forhold i krypkjeller vurderes tilfredsstillende da det ikke er registrert fuktskader i konstruksjon. Terreng er med mye fjell og det kan stedvis registreres mindre fukt som skyldes at vann renner langs fjell

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurderes ikke behov for tiltak da forholde vurderes tilfredsstillende men krypkjeller er risikokonstruksjoner med tanke på fuktskader og anbefales jevnlig undersøkelser Det anbefales generelt å anlegge dampsperre på grunn for å hindre avdampning av fukt og kan vurderes.



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp mellom 1. og 2. etasje med trelignende finer i trinn. Rakkverk med håndlist og vertikale profilerte trespiler. Trapper vurderes i normalt bra stand uten større avvik men noe mindre sår i repo.

Tilstandsrapport

ⓘ TG 3 Kjellertrapp

Kjellertrapp som lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

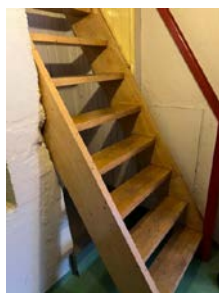
Trapp til kjeller som enkel tretrapp med noe bratt helning og lav høyde opp til tak i nedre del.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Trapp vurderes funksjonell ut fra bruk men anbefales montert rekkverk grunnet sikkerhet

Kostnadsestimat: Under 10 000



ⓘ TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører som malte glatte finerdører, malte profilerte lettører og enkelte malte heltredører. Noe ukjent alder men trolig i forbindelse med de enkelte tilbygginger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er avvik:

Dører er med varierende alder men enkelte tar i karm samt at det på en del er noe slitasje/ sårmerker på dørblad.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Tiltak:

Kan påregnes noe tiltak på dører som tar i karm ellers kan tiltak vurderes etter behov.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Baderom i 2. etasje ble etablert i 2015. Rommet har støpt golv med vannbåren varme. Overflater med fliser på golv og vegger, samt en vegg og himling med malte slette plater. Innfelte spotter i himling. Rommet har takvindu og er innredet med plassbygd benk med servant, dusjnise og vegghengt toalett. Ventilasjon via fuktstyrt avtrekksvifte.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

ⓘ TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og 1 vegg med malte plater. Taket er malt.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk i dusjone er er målt til 10 mm mens det ellers i rommet er manglende fall.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Rommet har ikke fall til sluk utenom selve dusjone og ved eventuelt lekkasje fra vanntilkoblet utstyr kan vann renne ut ved dør der det ikke er opphøyet terskel/membran. Totalt er det høydeforskjell på 16 mm fra terskel til sluk i dusjone der det er anbefalt 25 mm høydeforskjell. Enkelte fliser innenfor dør er løse samt at det er bom under flere fliser.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Andre tiltak:

Det anbefales tiltak for å hindre eventuelt vann å trenge ut i gang. Dette kan utføres ved å føre tettesjikt 15 mm over ferdig gulv ved dør som er krav ved flatt gulv.

Påregnes tiltak angående løse fliser samt at forhold angående bom under enkelte fliser holdes under oppsikt med tanke på at fliser kan løsne.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Det er avvik:

På en vegg er det malte plater og gulvlist. Ukjente forhold angående membransjikt da dette skal føres opp på vegg for å hindre vann å trenge ut i tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Tiltak:

Kan anbefales innhenting av dokumentasjon på utførelse hvis dette finnes. Eller må det foretas undersøkelser angående membran på vegg med malte plater. Ved manglende membran/tettesjikt kan det medføre at vann trenger ut i tilstøtende rom ved eventuelt lekkasjer fra vanntilkoblet utstyr. Og spesielt da gulv er flatt slik at det er begrenset mulighet for at lekkasjevann ledes til sluk.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med plassbygd benk med servant, dusjnise og vegghengt toalett.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk fuktstyrt vifte med uisolert avtrekkskanal på kvistrom ført ut gjennom gavlveg. Tilluftsspalte mellom terskel og dørrblad

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Uisolert avtrekkskanal på kvistrom kan medføre kondensering og fukt på kvistrom

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefales isolering av avtrekkskanal for å hindre kondensering som på sikt kan medføre fuktskader.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg i soverom mot dusjsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6 som er laveste målbare verdi ved bruk av Protimeter MMS 3.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Baderom i 1 etasje er totalrenovert i 2017. Rommet har støpt golv med vannbåren varme. Overflater med fliser på vegger og golv, og himling belagt med malte slette plater med innfelte spotter. Rommet inneholder en dusjnise, badekar, vegghengt toalett, benkeplate med servant og opplegg for vaskemaskin. Rommet ventileres via fuktstyrt vifte.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall fra dør mot sluk under badekare målt til 15 mens det i dusjsone er noe varierende men ca. 10 mm. Vurderes tilfredstillende fall da dusjvann og eventuelt lekkasjevann fra y\utstyr vil ledes til sluk forutsatt fungerende avrenning i sluker.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av membran/tettesjikt men forhold angående tettesjikt og sluker vurderes tilfredstillende og det ble registrert slukmansjett i sluker.

Sluk under badekar har noe begrenset tilgjengelighet uten å demontere frontpanel eller ta fram badekar

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Angående sluk under badekar anbefales det jevnlig rengjøring av sluk for å sikre god avrenning.



Sluk dusjnise



Sluk under badekar

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet inneholder en dusjnise, badekar, vegghengt toalett, benkeplate med servant og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kan anbefales undersøkelser angående synliggjøring av eventuelt lekkasje i innebygget toalettsisterner.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk fuktstyrt vifte.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg i gang mot våtsone. Grunnet konstruksjon ble det kun målt relativ luftfuktighet i vegg samt at svill ble visuelt vurdert. Relativ luftfuktighet ble målt til 41% som vurderes som normalt.

Årstall: 2017

Kilde: Eier



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken renoverert i 2015 med åpen løsning mot spisestue. Takhøy innredning fra Ikea med høyglans slette fronter. Integreerte hvitevarer med komfyr og microovn i høgskap. Heltre benkeplate med dobbel vaskekum i porselen og nedfelt keramisk komfyrtopp. Plass for Side by side kjøøl/fryseskap.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er avvik:

Det er mye utselling av laminatgulv i Kjøkken/ spisestue. Selve innredningen vurderes generelt i bra stand men en del overflateslitasje på heltre benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må påregnes overflatebehandling av benkeplate for å opprettholde tilstand og levetid. Ellers må det påregnes oppgradering av laminatgulv de nærmeste årene.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er fritthengende kjøkkenventilator i rustfritt stål og glass med avtrekk ut.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap plassert i kjeller. Oppgradert i forbindelse med våtrom og kjøkken i 2015 og 2017

Årstall: 2015

Kilde: Eier

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast med mye oppgradert i forbindelse med våtrom og kjøkken i 2015 og 2017

Årstall: 2015

Kilde: Eier

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon som normalt fra alder på de spesifikke bygninger

TG 1 Varmesentral

Luft til vann varmpumpe tilkoblet sentral for vannbåren varme i gulv på stue, spisestue/kjøkken og begge våtrom. Radiatorovner i enkelte rom. Varmepumpe fra 2022 mens mye av vannbåren varme er fra 2015-2017 da våtrom og kjøkken ble oppgradert.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme med fordelerstokker åpent plassert i bod i kjeller. Vannbåren varme i gulv i stue, Spisestue/kjøkken og begge våtrom.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap fra 2018 plassert i trappeoppgang til 2. etasje med 16 fordelingskurser med automatsikringer

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Ja

Spørsmål til eier

Tilstandsrapport

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Eier opplyser om at samsvarserklæring ligger i boligmappa.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Ut fra at sikringsskap og mye av elektrisk anlegg er oppgradert de siste 10 år vurderes anlegg i bra stand men undertegnede har begrenset elektrisk kompetanse og anlegget er derfor vurdert ut fra alder og opplysninger og ved nærmere kontroll anbefales å kontakte elektroinstallatør.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat plassert i kottrom under trapp. Bygningen er tilkoblet Verisure varslingsanlegg med røykvarslere i flere rom samt varsler i kjøkken som utløses av varme. Menerkes at avtale med Verisure ikke følger boligen ved salg

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn men ut fra det som kunne avdekkes står bakre del av bygningen på fjell

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen opplyses i tidligere salgsoppgave å være fra 2004 men trolig ikke langs langvegg mot nordøst og gavlvegg mot sørøst grunnet fjell. Og noe ukjent angående vegg mot vest da tilbygget står på pillarer. Noe synlig grunnmursplast men det meste under terrengnivå. Ikke avdekket spesielle negative forhold men det må påregnes noe vann langs fjell i krypkjeller da vann ledes langs fjell.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur utvendig pusset og malt. Betongpillarer under tilbygg bod og vindfang ved innkjørsel

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert mindre sprekkdannelser men i begrenset omfang. Mye snø på bakken som ga noe begrenset vurdering

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

De avvik som ble registrert ved befarings vurderes som begrenset anses det ikke behov for større tiltak. Opplyses i tidligere salgsoppgave om noe synlig armering og anbefales videre undersøkelser da dette ikke ble avdekket ved befarings

TG 10 Terrenghorhold

Noe varierende terrenghorhold men boligen er oppført i hovedsak på skrånende fjellterreng. Snø på bakken ved befarings ga begrenset vurdering men ut fra det som kunne avdekkes er det begrenset fall fra mur.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Anbefales nærmere undersøkelser angående spesielt terreng rundt mur når det er fritt for snø. Det anbefales generelt fallforhold 1:50 inn til 3 meter fra grunnmur.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann og avløpsledninger er av plast med noe ukjent alder. Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløpsanlegg. Ikke opplyst om avvik eller svekket funksjon slik at vann og avløpsrør vurderes i bra stand men kan foretas nærmere undersøkelser angående alder

TG 2 Oljetank

Det er oljetank i glassfiber av ukjent alder plassert i krypkjeller. Oljetank er ikke i bruk

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon angående oljetank og det anbefales nærmere undersøkelser da det fra 2020 ble forbudt med bruk av fossilt brensel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefales nærmere undersøkelser og det kan ikke utelukkes sanering av tank.



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1968

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Begrenset vedlikehold

Kommentar

Beskrivelse

Garasje i 1 etasje trolig oppført på 1980 tallet. Bygningen er oppført på ringmur og deler med støpt gulv på grunn ellers tregulv. Veggkonstruksjon i bindingsverk med stående malt kledning. Takkonstruksjon i saltaks form med takteking av stålplater. Garasjeport som vippeport i tre og ytterdør i tre.

Garasjen framstår med begrenset vedlikehold og er med normal påregnelig slitasje men med en del råteskader og spesielt på takutstikk på side mot vest. Betonggulv med oppsprekking og forvitring.

Må påregnes en del oppgradering av garasje de nærmeste årene

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

194 m²/194 m²

Enebolig: Bad/vaskerom, Stue, Kjøkken, 4 Gang, 4 Bod, 2 Vindfang, 4 Soverom, Bad

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 32 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 500 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

<p style="text-align: center;">Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi</p> <p style="text-align: center; font-size: 24pt;">Kr 4 000 000</p> <p>Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.</p> <p style="color: #00838f;"><i>Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.</i></p>	<p>Markedsverdi 2 500 000</p> <p>Konklusjon markedsverdi 2 500 000</p>
--	--

Frادrag for festetomt

Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumprisindeksen fra avtalen ble inngått eller sist gang avgiften ble regulert. Festeavgiften reguleres så ofte det er avtalt, men ikke oftere enn en gang i året. Dersom ikke annet er avtalt, fastsettes avgiften hvert 10. år. Festeavgiften trekkes fra i markedsverdien.

Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)
Kr.		Kr.	Kr.

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene samt boligens tilstand med vurderte behov for oppgraderinger

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Storfuruvegen 6,7822 BANGSUND 139 m² 1982 4 sov	03-10-2022	2 400 000	2 250 000		2 250 000	16 187
2 Nybrottsvegen 6,7822 BANGSUND 129 m² 1968 5 sov	27-01-2021	2 000 000	2 000 000		2 000 000	15 504
3 Bangsundvegen 36,7822 BANGSUND 148 m² 1882 3 sov		1 490 000	2 025 000		2 025 000	13 682
4 Flakkalauta 2,7822 BANGSUND 145 m² 1973 4 sov	26-05-2020	1 980 000	1 980 000		1 980 000	13 655
5 Klingavegen 1287,7822 BANGSUND 170 m² 1968 4 sov	15-02-2023	2 250 000	2 200 000		2 200 000	12 941
6 Klingavegen 1287,7822 BANGSUND 170 m² 1968 4 sov	17-08-2021	2 150 000	2 150 000		2 150 000	12 647
7 Storfuruvegen 3,7822 BANGSUND 172 m² 1986 5 sov	22-09-2020	1 750 000	1 700 000		1 700 000	9 884
8 Kjeldavegen 16,7822 BANGSUND 177 m² 1911 6 sov	24-06-2020	1 690 000	1 690 000		1 690 000	9 548

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter	Kr.	24 708
--------------------	-----	--------

Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	24 500
--	------------	---------------

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 050 000
--	-----	-----------

Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 450 000
---	-----	---	-----------

Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 600 000
-------------------------------------	------------	------------------

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	350 000
--	-----	---------

Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	220 000
---	-----	---	---------

Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	130 000
------------------------------------	------------	----------------

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 730 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	250 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	250 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 000 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

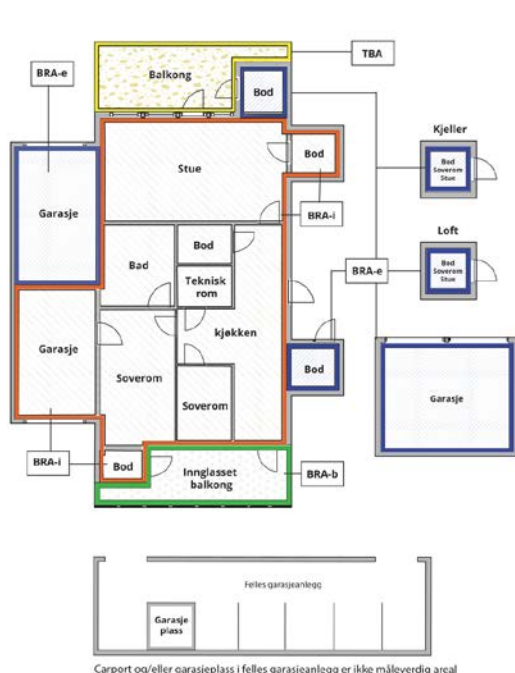
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	118			118	43
2.Etasje	50			50	11
Kjeller	26			26	
SUM	194				54
SUM BRA	194				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Bad/vaskerom , Stue , Kjøkken , Gang , Gang 2, Bod , Vindfang , Vindfang 2		
2.Etasje	Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad , Gang , Bod		
Kjeller	Bod , Bod 2, Gang		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Mindre avvik på rominndeling

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Bruksareal BRA m ²					
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		32		32	
SUM		32			
SUM BRA	32				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Vedlagte godkjente tegninger har større avvik ut fra dagens garasje

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	160	33
Garasje	0	32

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.1.2025	Knut Terje Årsandøy	Takstingeniør
	Rune Andre Pedersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5007 NAMSOS	34	26	118	0	2394.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering		Utløpsdato	
Flakkalauta 6							
Hjemmelshaver	Pedersen Rune Andre						

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligeiendom i etablert boligområde like nordvest for Sentrum på Bangsund. Kort avstand til barnehage, skole, idrettsplass og småbåthavn. Avstand til Namsos sentrum ca 15 km.

Adkomstvei

Enkel adkomst fra offentlig veg. Fra Fylkesveg 17 følg veien helt ned til Kjeldavegen. Ta til høyre inn på Kjeldavegen og deretter til høyre igjen etter ca. 130 meter inn til Flakkalauta

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Inngår i kommunens arealplan.

Om tomten

Skrånende tomt opparbeidet med noe plen og busker

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
2 000 000	2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QR2176>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Namsos	
Oppdragsnr.	
1706250013	
Selger 1 navn	
Rune Andre Pedersen	
Gateadresse	
Flakkalauta 6	
Poststed	Postnr
BANGSUND	7822
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	IF
Polise/avtalenr.	1842793

Document reference: 1706250013

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: RAP

1

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Rørleggerarbeid utført av firma. Tømmer arbeid, støp, membran og flis utført etter TEK 15 av Stian Bahus. Utført i 2015 og 2017.
Arbeid utført av	Rørleggerspesialisten, og Solli Rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Beskrivelse	Førrige eier har opplyst at kvittering og bilder ble forevist ved førrige salg.
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Beskrivelse	I henhold til opplysning av førrige eier
-------------	--

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 rør i rør i hele huset i perioden 2015-2017 Samt nytt fordelerskap og ny fordelerstokk till vannbåren varme.
Arbeid utført av	Rørleggerspesialisten, Sollie Rør og Aurstad Vvs as.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Fukt insig i bi-inngang pga manglende spillblikk. Innvendig tak og isolasjon ble revet og lagt nytt etter tetting og tørking.
-------------	---

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

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt sikringskap, og nytt elektrisk anlegg på stue, kjøkken, begge bad, 2 soverom og gang
Arbeid utført av	Elektroservice

Filer

[4NELFO_Samsvarserklæring_\(SB\).pdf](#)

[3NELFO_Sluttkontroll_R1_\(SB\).pdf](#)

[2NELFO_Kursfortegnelse_18_kurser_\(SB\).pdf](#)

[1NELFO_Risikovurdering_S2_\(utførelse\)__\(SB\).pdf](#)

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

Nei Ja

- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 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
 Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1706250013

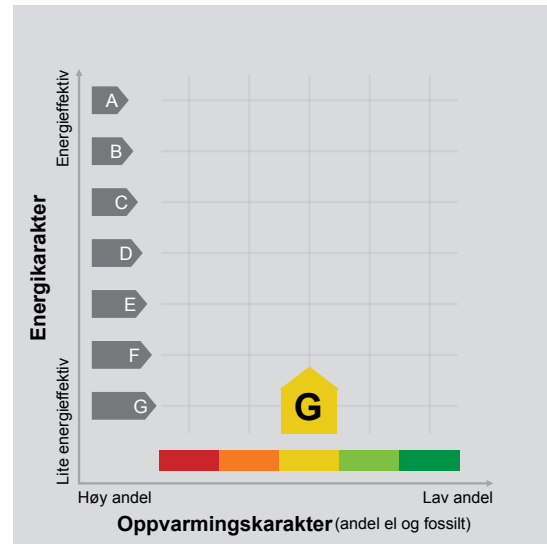
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rune Andre Pedersen	3639e6a44587bdcec2cceed a65be209ca31e79f0	07.02.2025 12:08:42 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1706250013

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

ENERGIATTEST

Adresse	Flakkalauta 6
Postnummer	7822
Sted	BANGSUND
Kommunenavn	Namsos
Gårdsnummer	34
Bruksnummer	26
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	118
Bygningsnummer	185124215
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-65989
Dato	12.01.2025
Innmeldt av	KNUT TERJE ÅRSANDØY



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

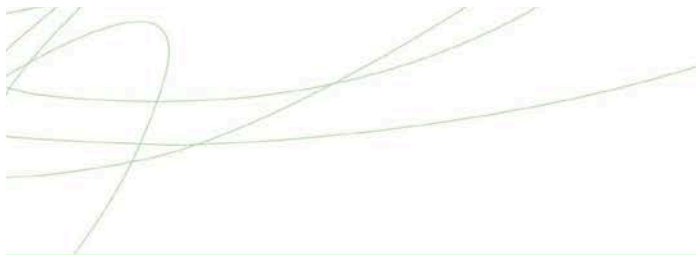
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér 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)

- Vask med fulle maskiner

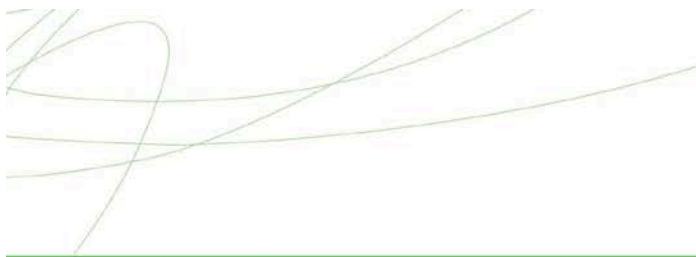
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

- Spar strøm på kjøkkenet

- Fyr riktig med ved

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	1936
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	194
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Varmepumpe
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>)

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.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 4: 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 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 kranner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 10: 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 11: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 13: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 14: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: 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 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak 22: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 23: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Nabolagsprofil

Flakkalauta 6 - Nabolaget Bangsund - vurdert av 29 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

🚗 Ner-Bangsund Linje 781	4 min 🚶 0.2 km
✈️ Namsos lufthavn	16 min 🚗

Skoler

Bangsund skole (1-10 kl.) 172 elever, 11 klasser	10 min 🚶 0.7 km
Olav Duun videregående skole 852 elever	15 min 🚗 14.1 km
Grong videregående skole 265 elever	57 min 🚗 59.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Naboskapet

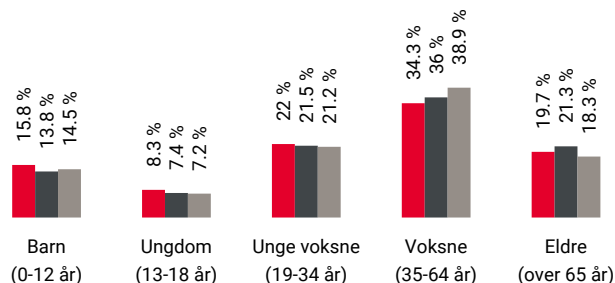
Godt vennskap 75/100



Kvalitet på skolene

Bra 68/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Bangsund barnehage (1-5 år) 30 barn	15 min 🚶 1 km
Flak naturbarnehage (1-5 år) 25 barn	6 min 🚗 3.4 km
Barstad barnehage (1-5 år) 23 barn	8 min 🚗 7.2 km

Dagligvare

Joker Bangsund Søndagsåpent	17 min 🚶 1.2 km
Coop Extra Namsos Post i butikk	13 min 🚗 11.8 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Trafikk

Lite trafikk 88/100



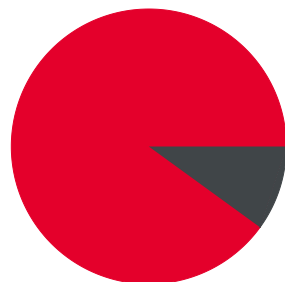
Støynivået

Lite støynivå 86/100

Sport

	Bangsund stadion-balløkke Ballspill, fotball	13 min	0.9 km
	Håmyrveien balløkke Ballspill	23 min	1.7 km
	Care Namsos	15 min	
	Træn Namsos	15 min	

Boligmasse

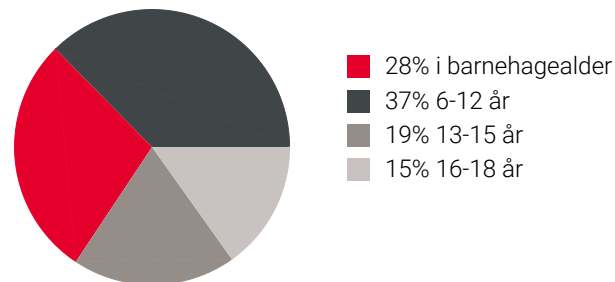


■ 90% enebolig
■ 10% annet

Varer/Tjenester

	AMFI Namsos	15 min
	Apotek 1 Østre	15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

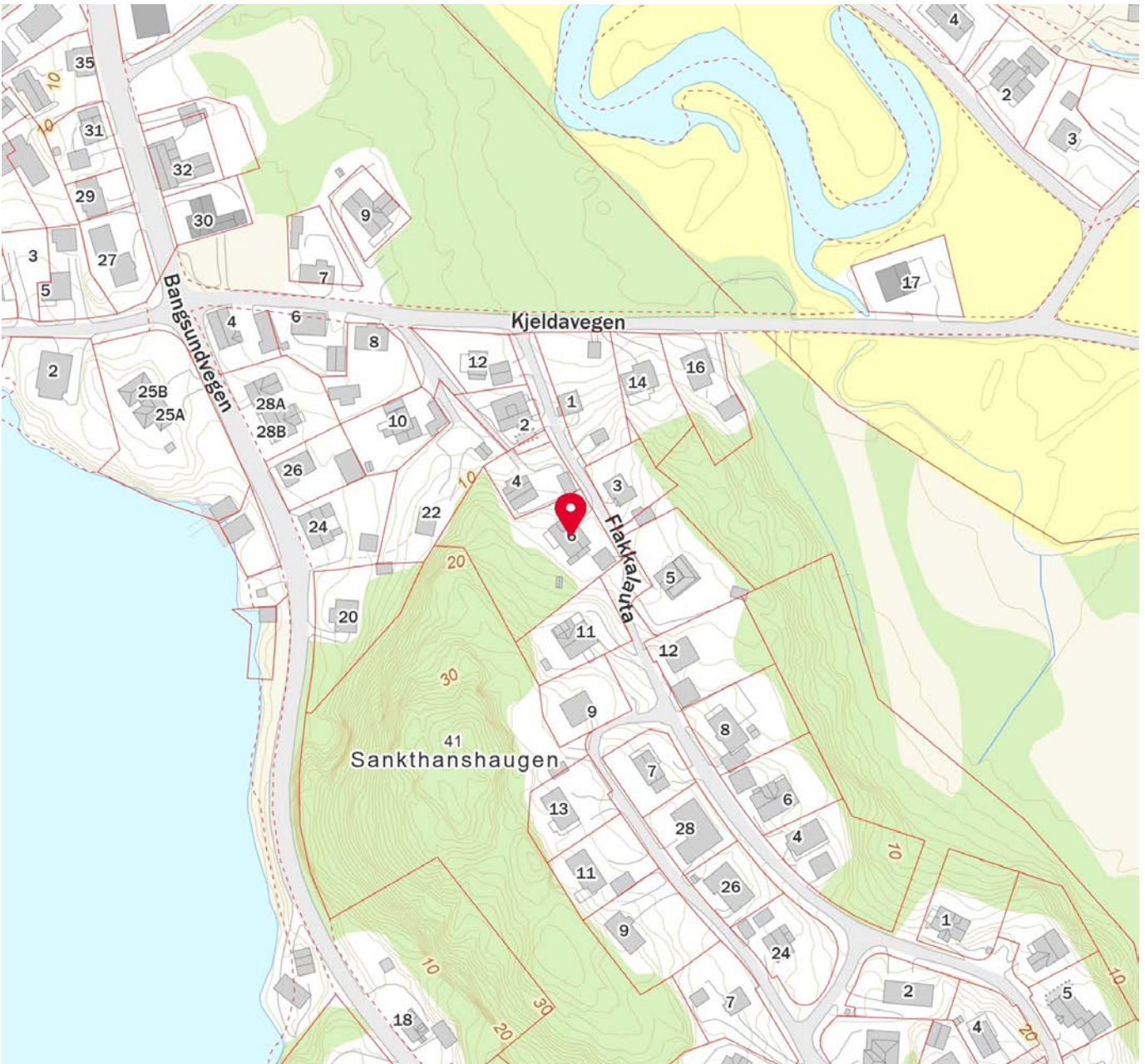
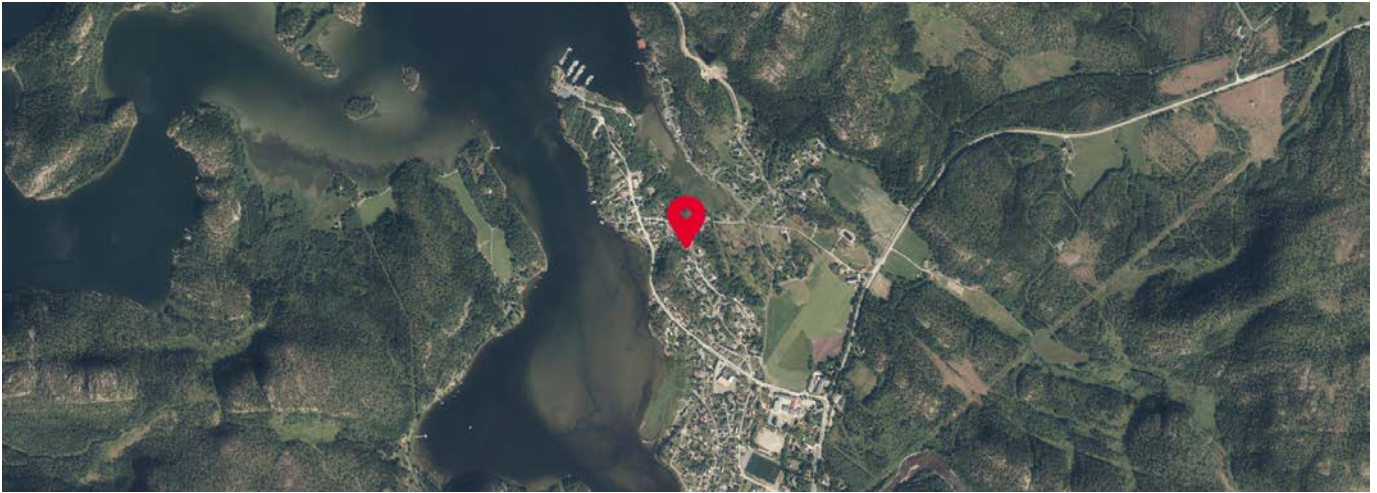


0% 45%

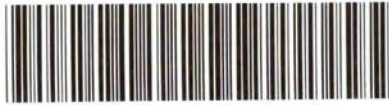
■ Bangsund
■ Namsos
■ Norge

Sivilstand

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Doknr: 8810 Tinglyst: 13.11.1990 Emb. 069
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

DAGBOKFØRT

13. NOV 90 8810

SØRENSK JIVEREN I
NAMDAL

Festekontrakt for tomt til bolig,
fritidshus, forretning og industri

FESTEKONTRAKT

5 1

Bortfester –

Navn og adresse	Fødselsnummer 1)
Firma Albert Collett v/Trygve Ebbing, 7822 Bangsund	100756 [REDACTED]

fester herved bort til fester –

Navn og adresse	Fødselsnummer 1)
Oliv Baadsvik 7822 Bangsund	090120 [REDACTED]

en tomt av sin eiendom –

Gnr	Bnr	Kommunenavn
34	26	Namsos

Tomten har fått betegnelsen –

Gnr	Bnr	Event. fester	Areal
34	26	118	2.392,4 m ²

i samsvar med 2) –

kartforretning/målebrev, datert08.11.83.....

attest etter delingslovens § 2 - 6 fra oppmålingsmyndigheten, datert hvoretter tomten er påvist på kart eller i marka.

Tomten skal benyttes til –

Boligtomt

og overtas av festeren 2) –

med ferdig opparbeidet atkomstvei som påvist.

med rett for festeren til å opparbeide atkomstvei.

med plikt for grunneieren til å opparbeide atkomstvei mot at festeren betaler sin andel, som bestemt i § 6 på neste side.

5 2

FESTEAVGIFT

I festeavgift betaler festeren –

Kr	Dato
555,- pr. år, forskuddsvis, helårsavgift, første gang	1/1-1983
beregnet etter	% p.a. av tomteverdien

Dersom dette bortfeste er underlagt prisforskrifter skal festeavgiften eventuelt reguleres til det som er lovlig.

Hver av partene kan kreve regulering etter 10 år og senere ikke oftere enn hvert 10. år, i samsvar med lov om tomtefeste og eventuelle prisforskrifter.

1) Fødselsnummer står bl.a. i skattekortet.

2) Sett kryss ved det alternativ som gjelder.

§ 3

FESTETIDEN

Festetiden er –

50 år + 30 år

regnet fra –

Dato

1. juli 1988

1)

Festeren har rett til å innløse tomten etter år, eller ved utløpet av festetiden, etter tomtenns verdi på innløsningsdagen med fradrag for påkostninger av festeren eller hans forgjenger, og forøvrig etter bestemmelser i lov om tomtefeste.

I tilfelle partene ikke blir enige om innløsningsprisen, fastsettes denne etter bestemmelser i lov om tomtefeste, § 11.

Festeren har ikke innløsningsrett. En eventuell forlengelse av festet skjer etter avtale mellom partene etter bestemmelsene i §§ 9 og 11 i lov om tomtefeste.

§ 4

PANTERETT FOR FESTEAVGIFTEN

Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomten for inntil ett/tre 2) års forfalt festeavgift foruten retten til fremtidig avgift.

Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet/prioritet etter 2) –

Bortfesteren har rett til uten søksmål å inndrive forfalt festeavgift ved tvangsauksjon, men bortfesteren skal i tilfelle varsle panthaverne etter grunnboken.

§ 5

OVERDRAGELSE OG PANTSETTELSE

Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygninger som er eller blir oppført, jfr. tomtefestelovens § 17 og pantelovens § 2 - 3.

De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølgere.

§ 6

RETTIGHETER OG VILKÅR

Til festekontrakten knyttes følgende rettigheter og vilkår:

(f.eks. bebyggelse, parkering, adgang til å trekke ledninger over tomten, gjerde, trær, virksomhet med støy/lukt, omkostninger til opparbeidelse og vedlikehold av vei, vann- og kloakk, etc.)

Denne kontrakt er en direkte fortsettelse av kontrakt datert 1. juli 1938 for 50 år og på målekart datert 24/8 1954 på 963 m².
Tomten er utvidet i henhold til målebrev datert 08.11.83.

Tidligere tinglyst festekontrakt utgår og kan slettes

1) Sett kryss ved det alternativ som gjelder

2) Stryk det som ikke passer

§ 7

VILKÅR TIL FORDEL FOR PANTHAVERE (herunder Den Norske Stats Husbank)

Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal:

- a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt,
- b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort,
- c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.

§ 8

OMKOSTNINGER

Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av –

leieren

(herunder gebyr for kartforretning/oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglerprovisjon).

§ 9


TVISTER etc.


Eventuelle tvister som måtte utspringe av denne festekontrakt avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneting.

Det er en forutsetning for denne festekontrakt at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.

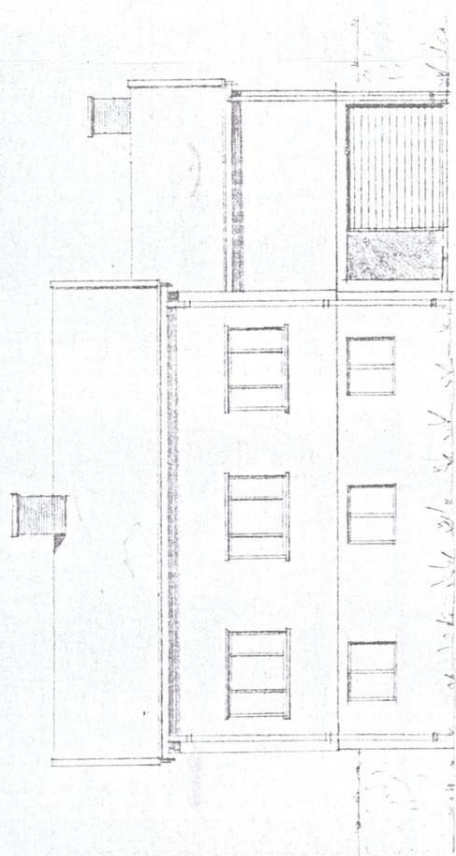
Denne festekontrakt er utstedt i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

Festekontrakten skal tinglyses.

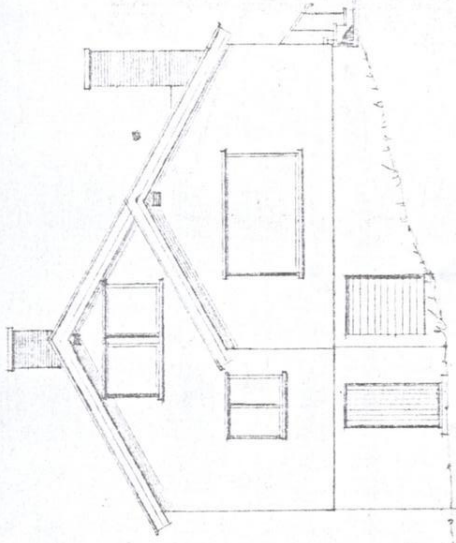
Sted og dato Bangsund, 15.10.90
Bortfester 

Sted og dato Bangsund, 15.10.90
Fester 

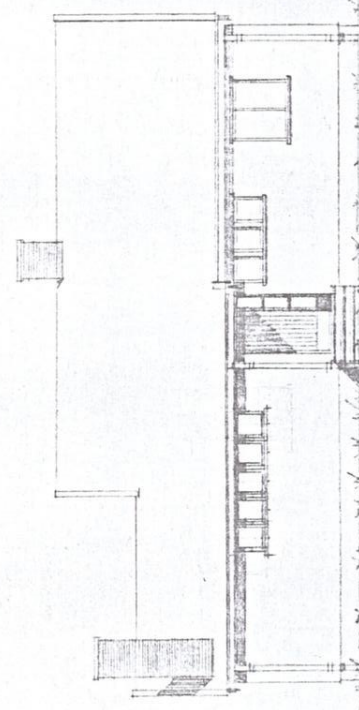
Rettt kopi bekrefte:



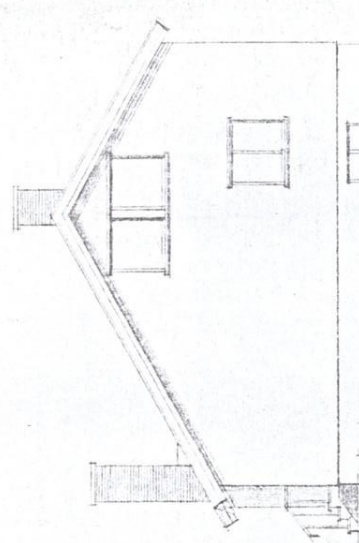
FASADE NOT NOED



FASADE NOT VEST



FASADE NOT SYD



FASADE NOT ØST

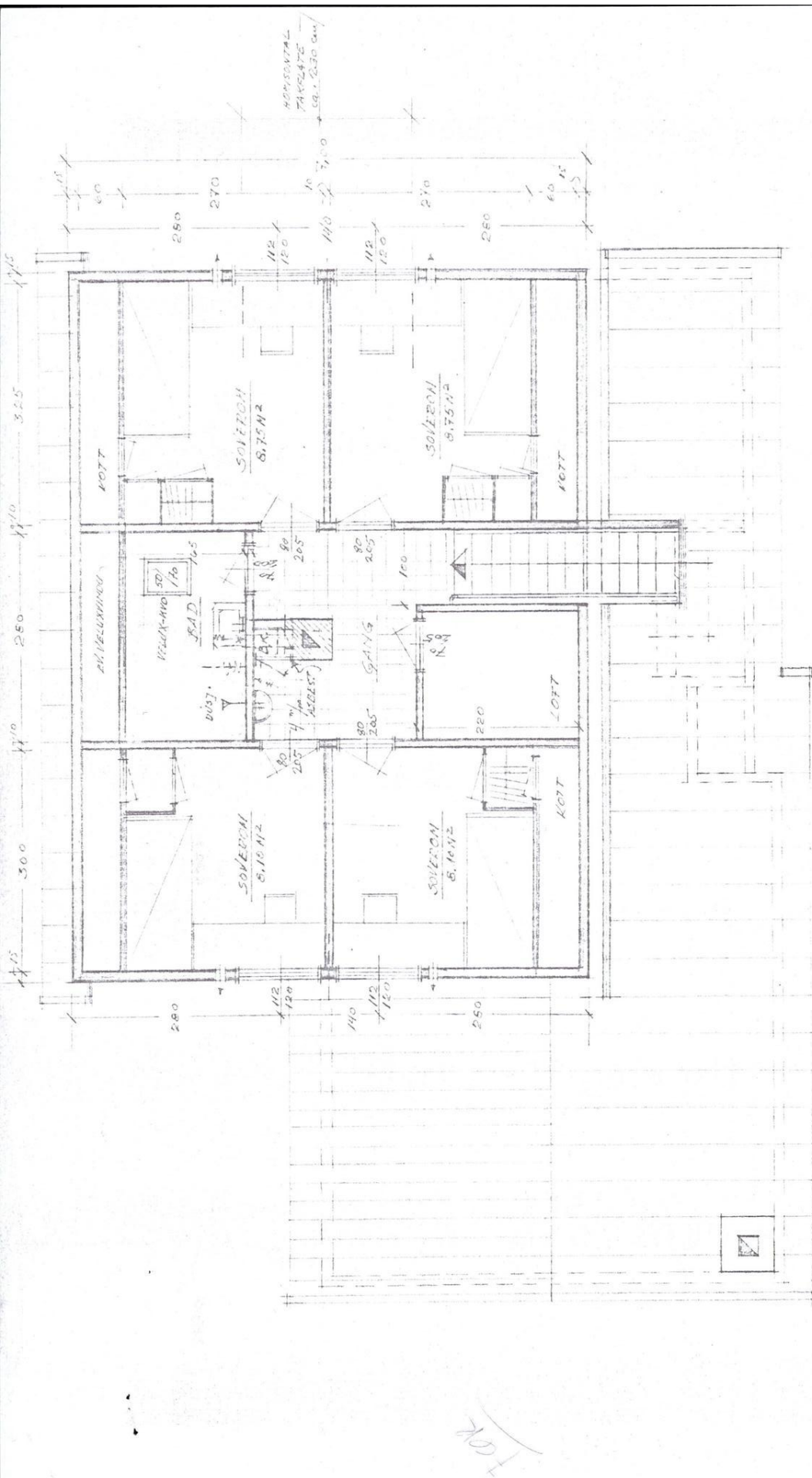
NAMSOS BYGNINGSVESEN
 Ankommet 09.11. 1976
 J.nr 1
 Mappe nr. 573.1

FRU OLIV BAADSVIK-BANGSUND
 TILBYGG OG PÅBYGG AV BOLLISHUS

Fasader for ombygging

Sak nr. 0664 IS 76
 Godk. nr. 22/1119 76
 Wymeland
 Namsos bygningsvesen

Fig 2.

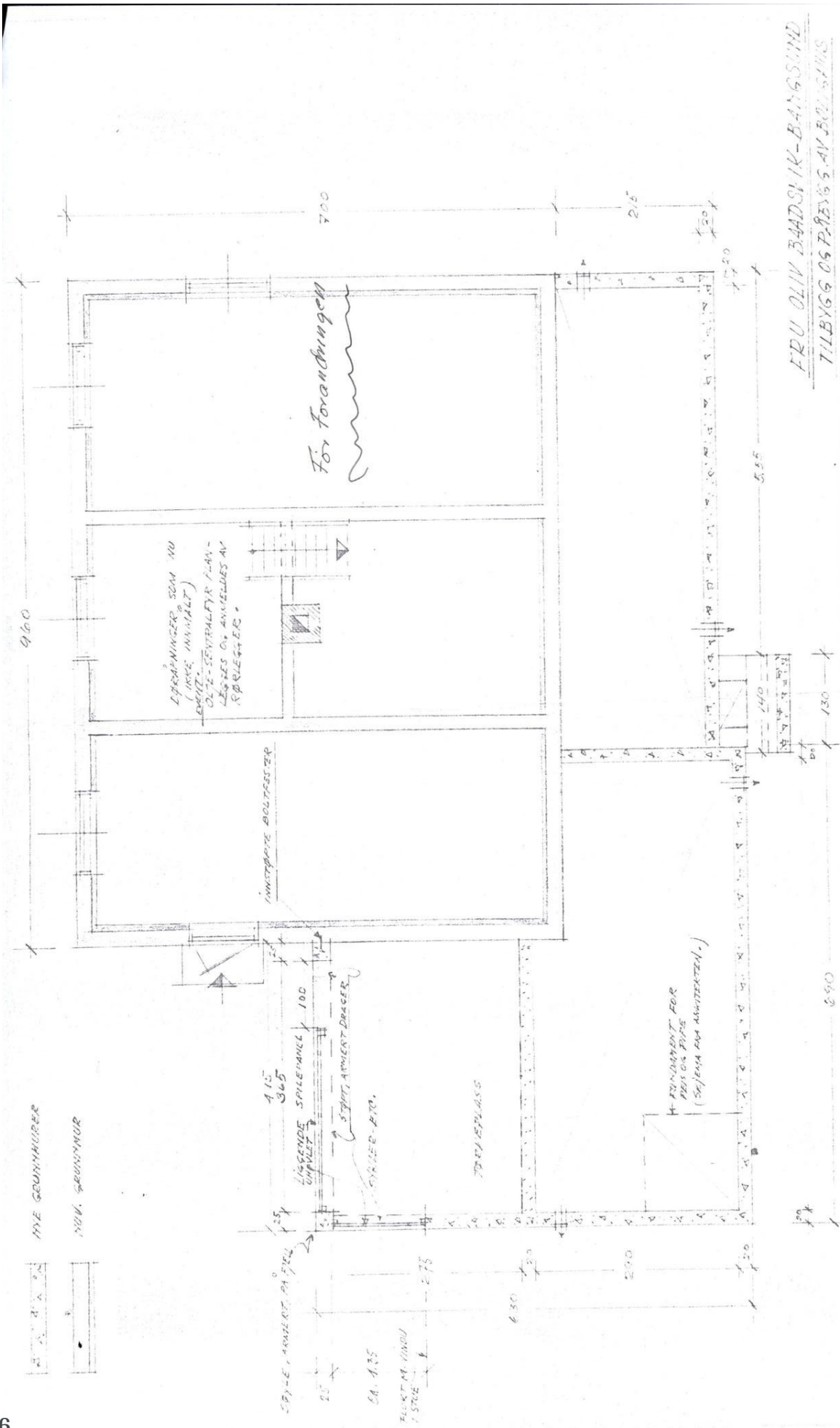


FRU OLIV BARDSVIK-BANGSUN
 TILBYGG OG PÅBYGG AV EDELIGGJØS
 PLAN AV 2. ETASJE - N.M. 1976

NAMNOS BYGNINGSVESEN
 Arkonomet 09.11. 1976
 l.nr. /
 Mappe nr. 573/

(FASALEMESSIS KAN VINDUER I GAVLER
 LAGES ME ANNDRE / F. EKS. BAK = 105x115)

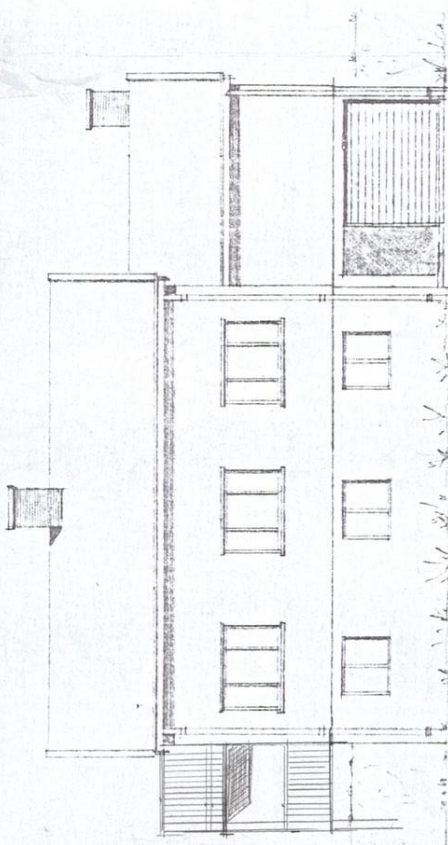
Sak nr 566 / 19 76
 Godk. en 22/11 1976
 med underskrift
 Namnos bygningsvesen.



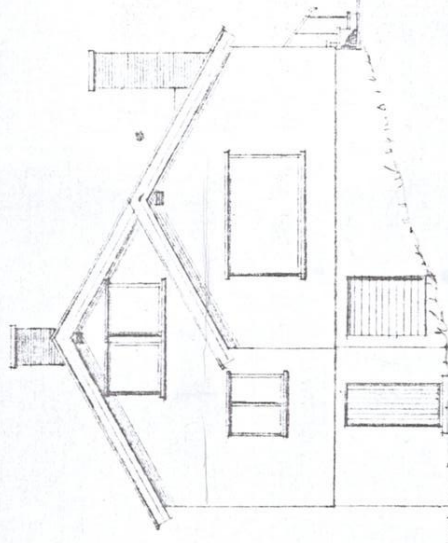
FRU OLIV BAADSVIK-BANGSUND
TILBYGG OG TILBYGG AV BODEN
27.11.1976 - NML-150

NAMNOS BYGNINGSVESELN
Ankommet 09.11.1976
J.nr /
Mappe nr. 5B.1

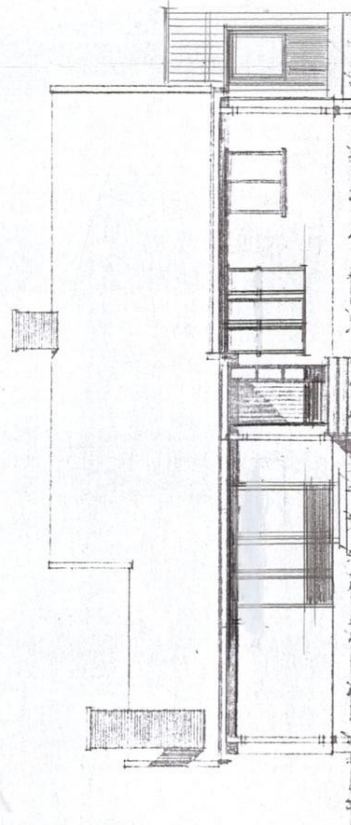
165
Sak nr. 566 / 19 76
Goddret. 22/11 19 76
w | medlem
Namnos bygningsvesel.



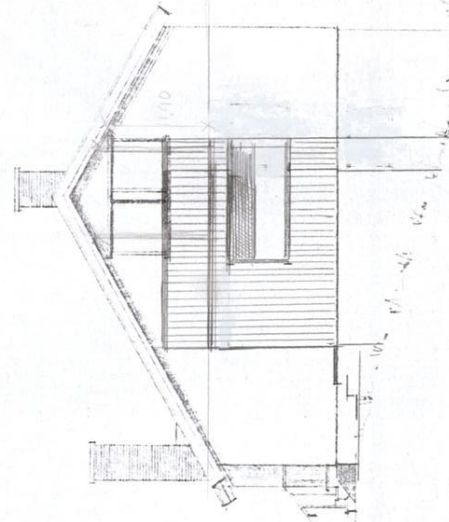
FASADE NOT NORD



FASADE NOT VEST



FASADE NOT SYD



FASADE NOT ØST

NAMSOS BYGNINGSVESEN
 Ankommet 09.11.1976
 J.nr. 1
 Mappe nr. 573.1

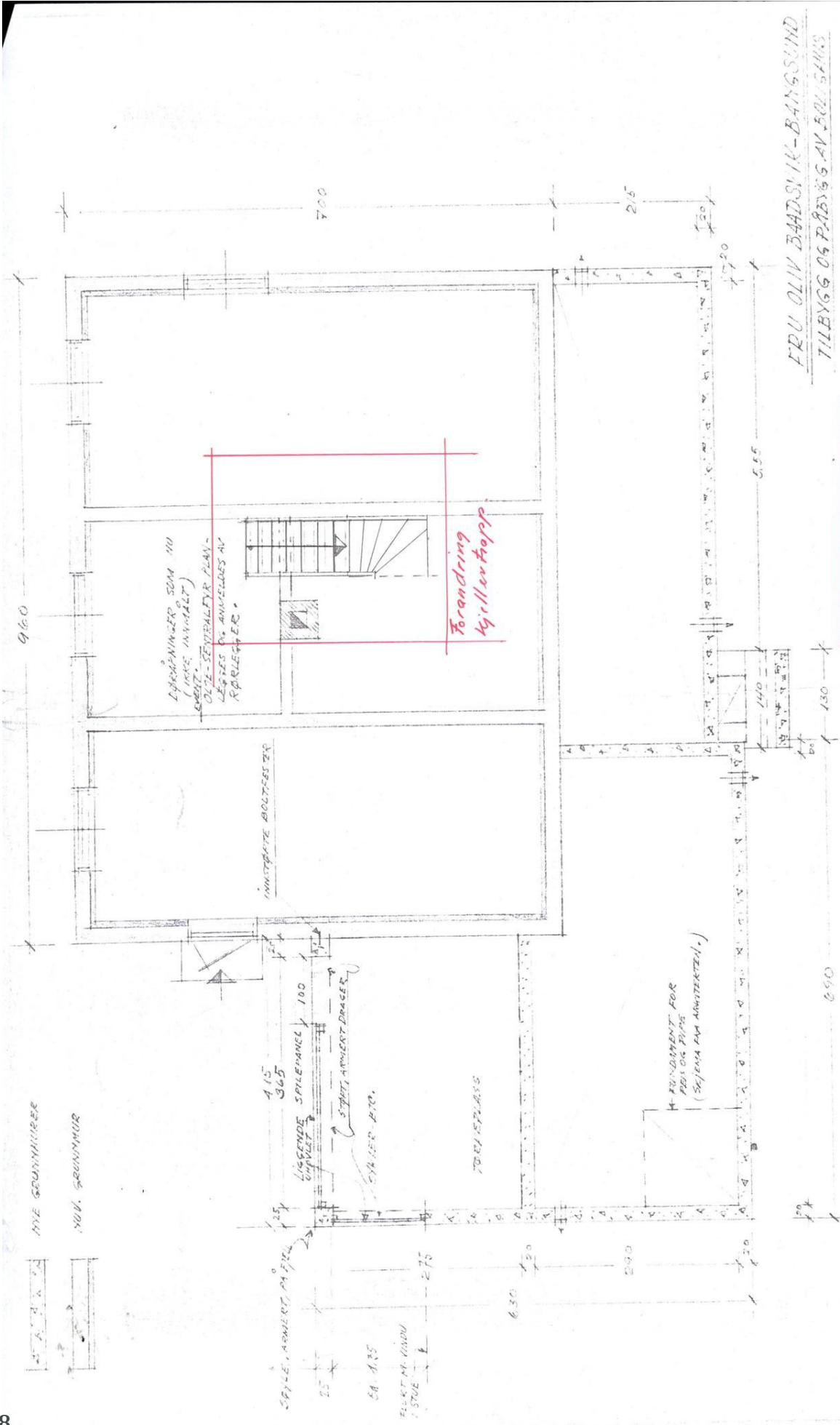
FRU OLIV BAADSVIK BANGSUND
 TILBYGG OG PÅBYGG AV BOLLBOLLSHUS

Fasader etter ombygging

Sak nr 5661 1976
 Godk'et 22/11 76

medforord
 Namsos bygningsvesen

Tegn 29

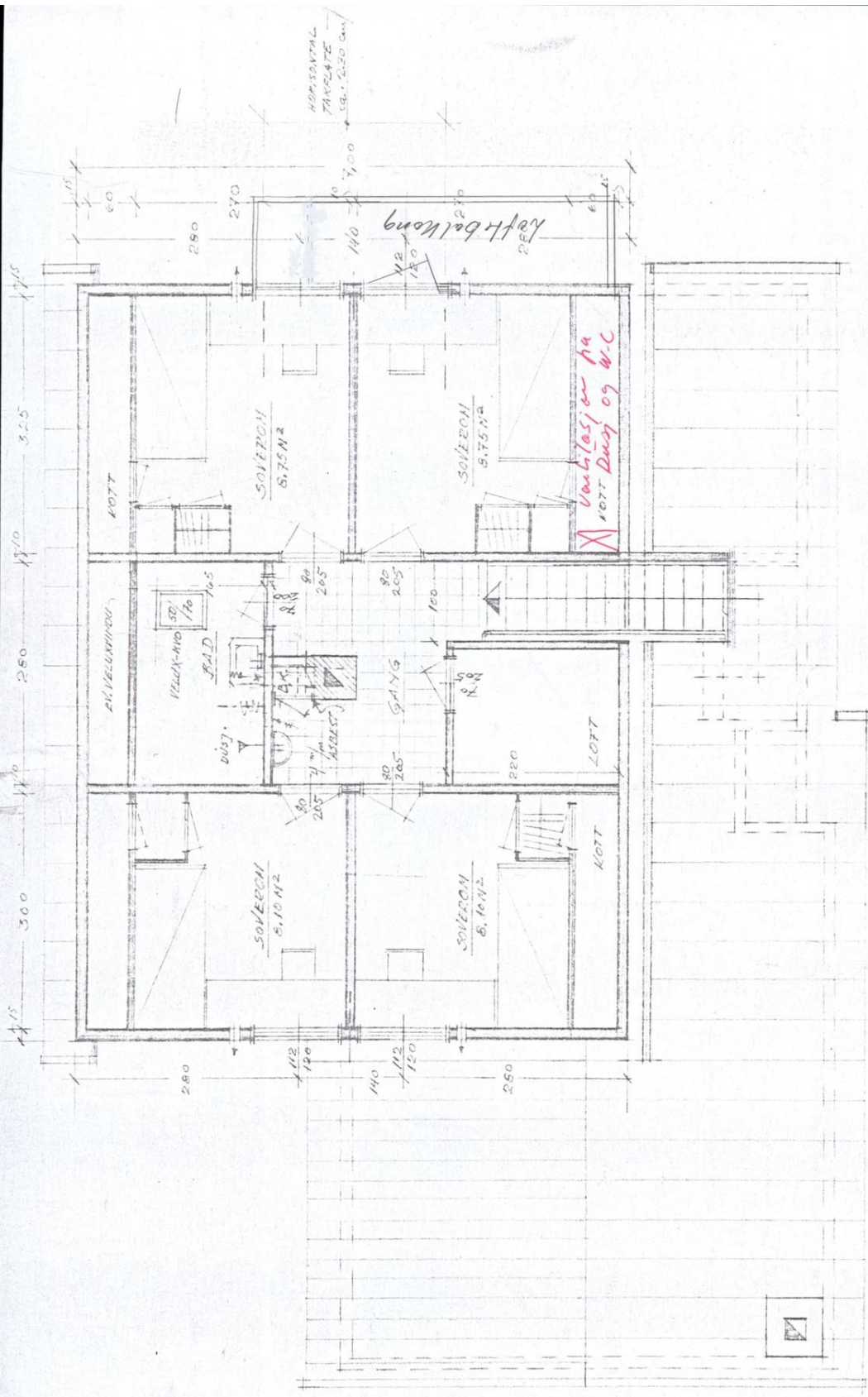


FRU OLIV BAADSLIK-BANGSUND
 TILBYGG OG PÅBYGG AV 500/5415
 27/11/1976 - MAL-150

NAMSOBY BYGNINGSVESEN
 Ankommet 09.11.1976
 J.nr 1
 Mappe nr. 573.1

Tegning 1a.

Kg 566/1976
 Sak nr 22/11 1976
 Grødk. en
 av merbetrad
 Namso bygningsvesen

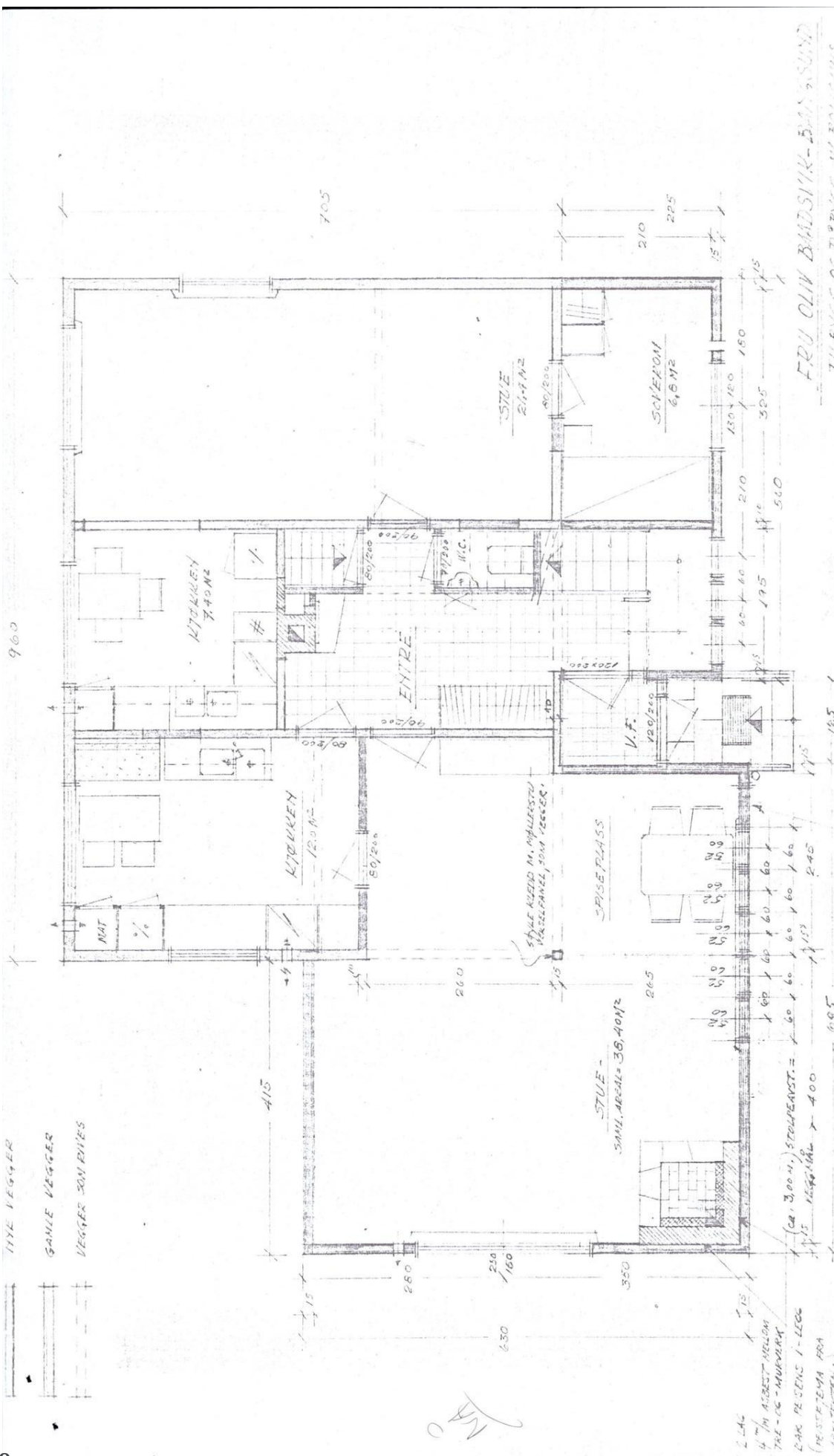


FRU OLIV BAIDSVIK-BAYNGSINE
 TILBYGG OG PÅBYGG AV ELLIENHUS
 PLAN AV 2. ETASJE - NR. 1-50

NAMSOS BYGNINGSVESEN
 Ankommet 09.11. 1976
 J.nr 1
 Mappe nr. 50.1

(FASADEMESSIG RAM VINDUER I GAVLER
 LÅSES OG ÅPNES I F.ENS. BÅN = (105x115))

10g
 Sak nr 566 / 1976
 Godken 02 / 11 19 76
 my merkead
 Namsos bygningsvesen

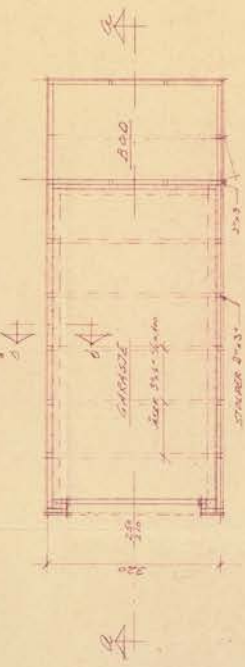
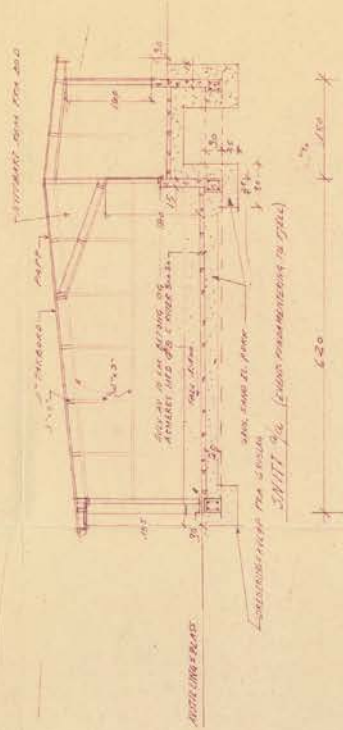
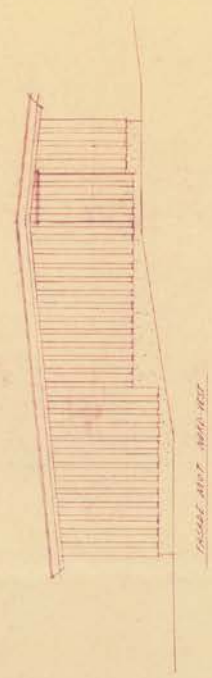
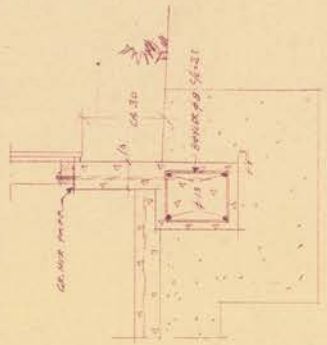
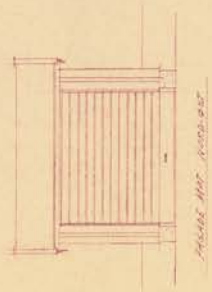
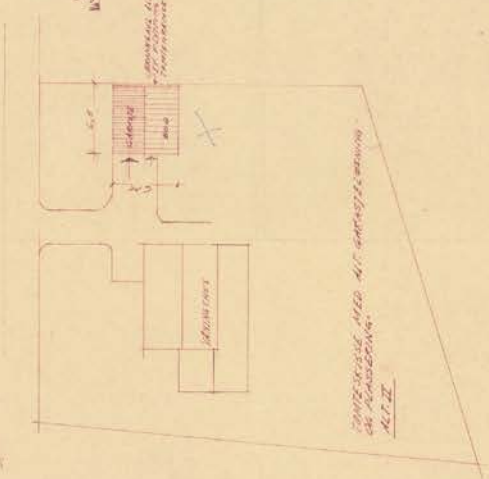
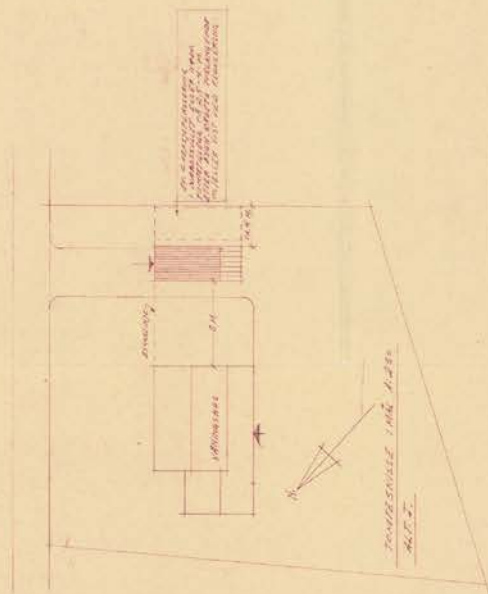


FRU OLIV BÅDSTIK-BÅN SUND
 TILBEGG OG FØRSTEGANGS ARKITEKTUR
 PLAN AV 1. ETASJE - 14.5 - 14.0

NAMSØS BYGNINGSVESEN
 Ankommet 09.11.1976
 l.nr / Flappe nr. 573.1

Sak nr 1976
 Godk. nr 22/11 1976
 ml merkead
 Namsos bygningsvesen

W



PLAN

10.10.1957
10.10.1957
10.10.1957

STADT- UND LÄNDER-ARCHIT. BUREAU
10.10.1957
10.10.1957
10.10.1957

FÜR DIE BAUVERFAHREN, BANGKOK.
FASSADE MIT 100 cm
TÜRSTÄLLE MIT 2 TÜRBLÄTTEN, DIE SICH NACH AUSSEN OEFFNEN
TÜRSTÄLLE MIT 2 TÜRBLÄTTEN, DIE SICH NACH AUSSEN OEFFNEN
TÜRSTÄLLE MIT 2 TÜRBLÄTTEN, DIE SICH NACH AUSSEN OEFFNEN



Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Namsos Kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 5007 **Gårdsnr.:** 34 **Bruksnr.:** 26 **Festenr.:** 118

Adresse: Flakkalauta 6, 7822 BANGSUND

Referanse: supertakst

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

Kommentar

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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



SAMMENDRAG



Boligmappennummer: DGF1304
Matrikkel: 5007-34/26/118/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:
Rune Andre Pedersen



Adresse:
Flakkalauta 6, 7822
BANGSUND

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 4 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
©NELFO Risikovurdering S2 (utførelse) (SB)	ELEKTROSERVICE AS	Elektriker	2022-10-28
NELFO Kursfortegnelse 18 kurser (SB)	ELEKTROSERVICE AS	Elektriker	2022-10-28
NELFO Sluttkontroll R1 (SB)	ELEKTROSERVICE AS	Elektriker	2022-10-28
NELFO Samsvarserklæring (SB)	ELEKTROSERVICE AS	Elektriker	2022-10-28

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.



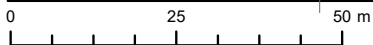
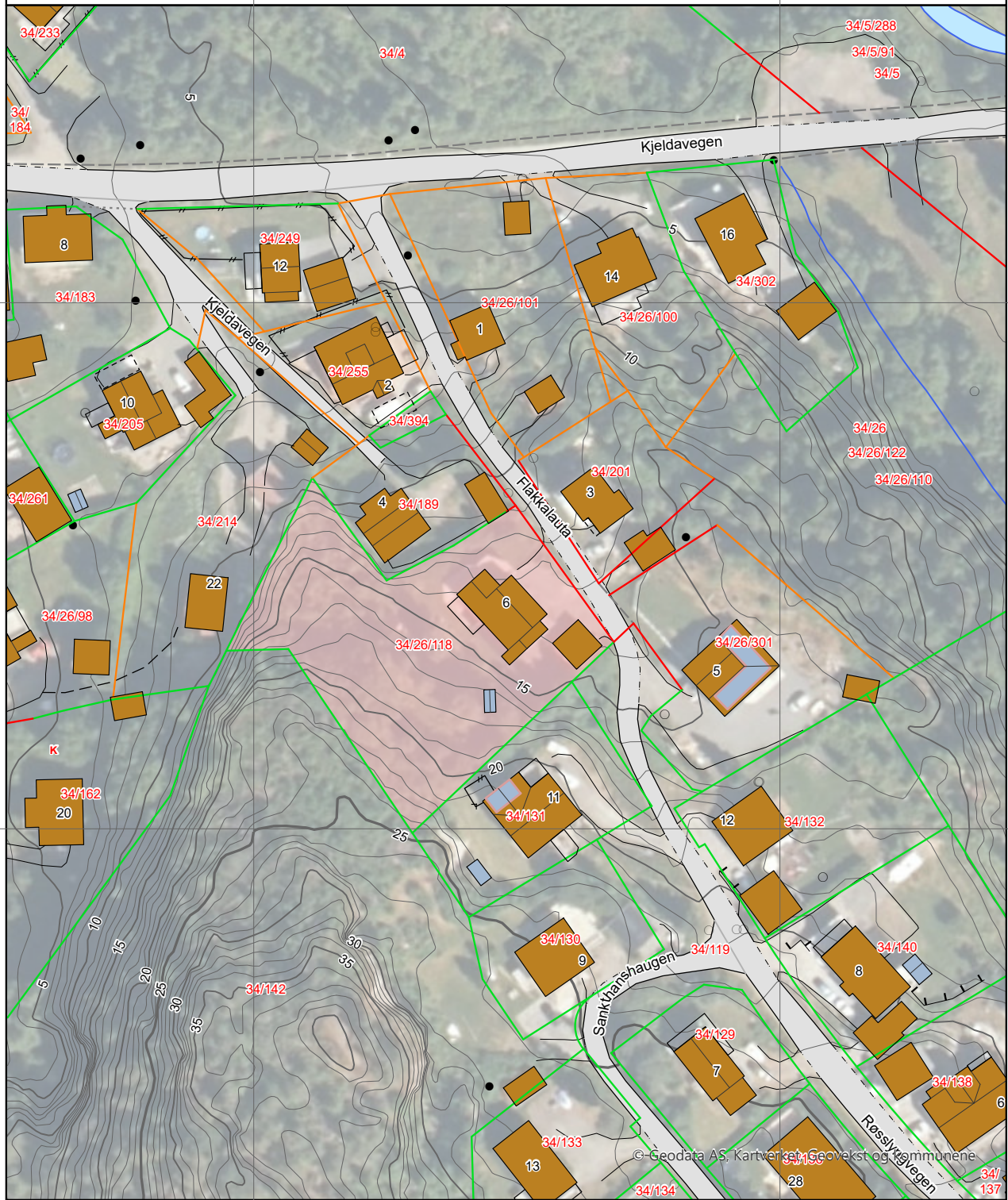
Kommune: 5007 Namsos
Eiendom: 5007/34/26/118/0

Eiendomsgrenser

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



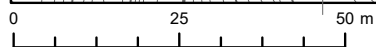
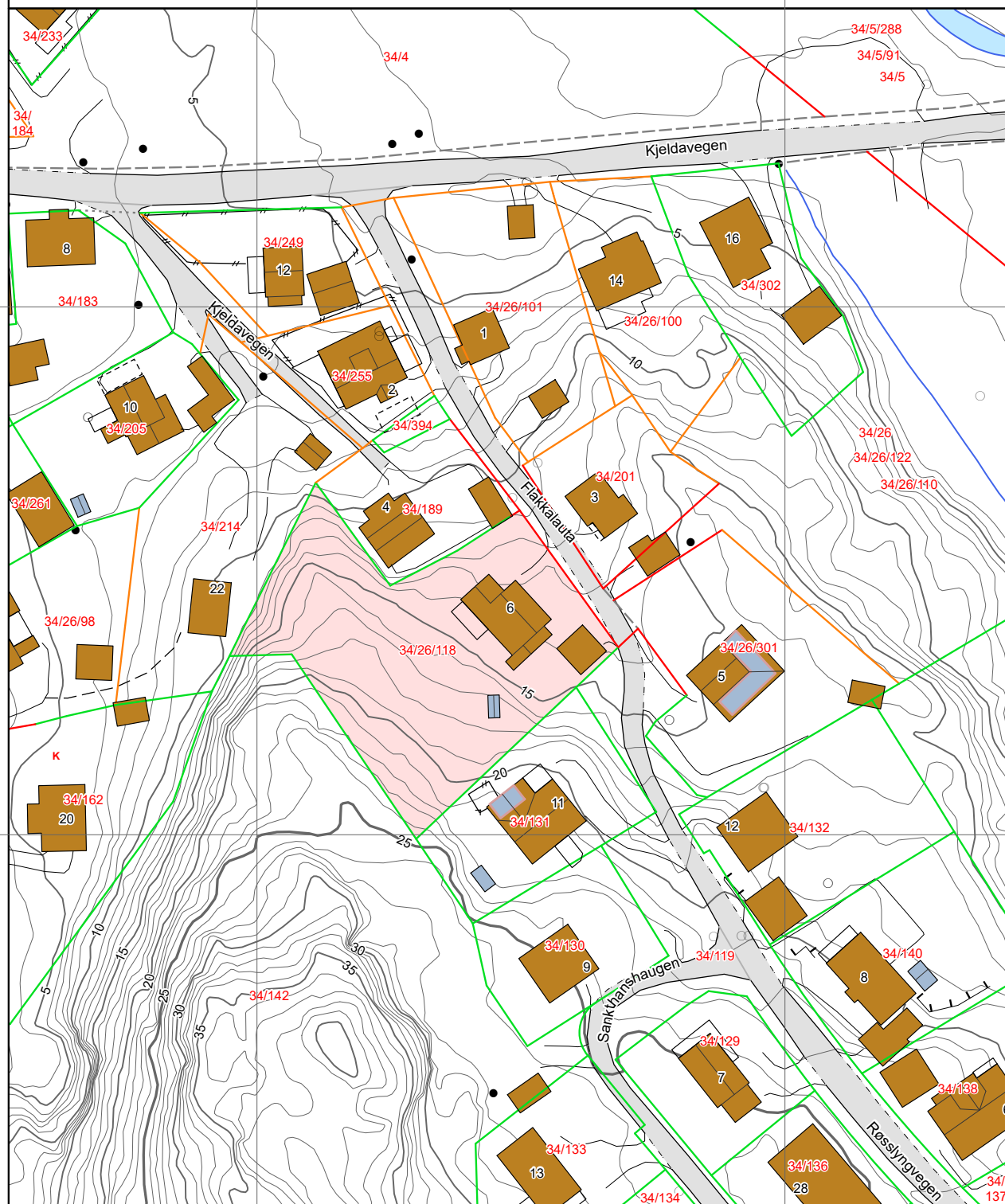
Målestokk 1:1000
Dato: 7.1.2025






























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

Eiendomsgrenser

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



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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 4 900/5 100/5 800 i kostnads godtgjørelse, 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.

HELP Renteforsikring

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

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

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

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Flakkalauta 6
7822 BANGSUND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Øyvind Hofstad

Telefon: 417 87 200
E-post: oyvind.hofstad@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre